



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "NEUE REIHE – NÖRDLICHES TEILSTÜCK"

gelegen in Kühlungsborn-Ost, begrenzt im Norden durch den Stadtwald,
im Osten durch die Strandstraße, im Süden durch die Neue Reihe
und im Westen durch das Grundstück Neue Reihe Nr. 21

BEGRÜNDUNG

22.12.2005

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	2
2. Bebauungskonzept	3
2.1 Bisherige Nutzung	3
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
2.3 Örtliche Bauvorschriften	7
2.4 Verkehrserschließung	7
2.5 Flächenbilanz	8
3. Ver- und Entsorgung	8
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	8
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	9
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
3.4 Energieversorgung	9
3.5 Abfallentsorgung/Altlasten	10
3.6 Telekommunikation	10
4. Immissionsschutz	10
5. Eigentumsverhältnisse	11
6. Sonstiges	11
Umweltbericht	12
I. Einleitung	12
I.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	12
I.2 Ziele des Umweltschutzes	12
I.3 Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung	13
I.3.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit	13
I.3.2 Eingriffsregelung: Aufgabe, Zielsetzung und Methodik	13
II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
II.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	14
II.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	15
II.3 Eingriffsdarstellung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	15
II.4 Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft	15
II.5 Planungsalternativen	17
III. Zusätzliche Angaben	17
III.1 Verfahren der Umweltprüfung	17
III.2 Monitoring	17
III.3 Zusammenfassung	17

Anlage 1: Überschlägige Schallimmissionsermittlung

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 28 wurde am 23.9.2004 von der Stadtvertretung gefasst. Das Ziel besteht darin, das Plangebiet, das einen hohen städtebaulichen Entwicklungsbedarf aufweist, in einer dem gewachsenen Umfeld entsprechenden und verträglichen Weise auszubilden. Zum Teil sind die i.d.R. großen Grundstücksflächen, die von der neuen Reihe bis zum Stadtwald reichen, in den vergangenen Jahrzehnten massiv bebaut worden. Die Gebäude an der Neuen Reihe wurden z.T. bis auf drei Geschosse aufgestockt. In zweiter Reihe entstand sogar ein viergeschossiger Block. Andere Flächen weisen hingegen bis heute eine geringe Bebauung mit großen Frei- oder Brachflächen auf, die z.T. mit Schuppen, Gartenhäuschen o.ä. bebaut sind.

Um eine übermäßige Verdichtung mit Gebäuden und Wohneinheiten zu vermeiden und massiv bebaute Bereiche künftig aufzulockern, ist die Steuerung über den Bebauungsplan erforderlich. Eine Regelung nach § 34 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist hier nicht ausreichend. Nach dieser bisher anzuwendenden Regelung wurden Bauanträge in der zweiten Reihe mit z.B. 8 Wohneinheiten genehmigt. Die Stadt spricht sich ausdrücklich gegen eine solche Verdichtung der ehemaligen Gärten aus und will mit dem Bebauungsplan eine angemessene Bebauung steuern.

Für die neue Reihe Nr. 7 – 13 ist eine Neubebauung beabsichtigt, die ebenfalls in Übereinstimmung mit den Planungsabsichten der Stadt gebracht werden soll.

Zudem sind die Belange, die sich aus der Lage am Stadtwald ergeben, zu berücksichtigen.

Zur Sicherung dieser Planung wurde am 4.11.2004 eine Veränderungssperre nach §§ 14 und 16 BauGB für das Plangebiet erlassen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Kühlungsborn-Ost, begrenzt im Norden durch den Stadtwald, im Osten durch die Strandstraße, im Süden durch die Neue Reihe und im Westen durch das Grundstück Neue Reihe Nr. 21. Es ist ca. 1,9 ha groß und umfasst die Flurstücke 586/1, 587, 588, 589/1, 589/2, 590, 591/2, 591/3, 591/4, 592, 593, 594, 595/1, 595/2, 596/1, 596/2 und 597 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kühlungsborn ist der Geltungsbereich des B-Plans entsprechend der vorhandenen und weiterhin beabsichtigten Nutzung als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird also gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
 - die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6.5.1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlässe und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10 000 und der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 vom Feb. 2005, Vermessungsbüro Krätschel, Rostock, verwendet. Weiterhin wurden eigenen Bestandsaufnahmen durchgeführt.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone für Grundwasser III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen und die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete (1. Teil – Schutzgebiete für Grundwasser, DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Die Überplanung der innerörtlichen Wohnbauflächen berührt weitgehend städtebauliche Belange und ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2. Bebauungskonzept

2.1 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet stellt einen intensiv bebauten, innerörtlichen Bereich an der Neuen Reihe in Kühlungsborn-Ost dar. Die Neue Reihe ist die seit Beginn des vergangenen Jahrhunderts gewachsene Verbindung zwischen den ehemaligen Ortsteilen Arendsee und Brunshaupten. Die ursprüngliche Bebauung ist teilweise noch in Form von eingeschossigen, ehemaligen Bauernkaten mit Krüppelwalmdach (ca. 45° Dachneigung) vorhanden (Neue Reihe Nr. 1 und 11). In den folgenden Jahren wurden die heute in der östlichen Neuen Reihe besonders ortstypischen, langgezogenen eingeschossigen Gebäude mit Drempelgeschoss (Kniestock) bzw. zwei Vollgeschossen errichtet. Sie weisen ein flaches Satteldach mit einer Dachneigung um 16° auf und sind mit Teerpappe eingedeckt. Viele dieser traufständigen Gebäude haben einen Zwerchgiebel (vgl. Fotos auf dem Deckblatt der Begründung). Der Charakter der Bebauung ist im östlichen Teil der Neuen Reihe durch die genannten Haustypen geprägt, während die Neue Reihe im Westen mit einer Einfamilienhaus- und z.T. Blockbebauung einen anderen Charakter aufweist.

Die Gebäude wurden entsprechend der sich entwickelnden Geschäfts- oder touristischen Nutzungen in den vergangenen Jahrzehnten überformt. Heute sind die historischen Bauformen auf der Südseite der Neuen Reihe nicht so stark überprägt worden wie im Plangebiet. Hier wurden z.T. massive Veränderungen vorgenommen, die aus heutiger Sicht als Fehlentwicklungen bezeichnet werden müssen. Hinter dem Haus Nr. 19 wurde z.B. das viergeschossige; ehemalige "Ferienheim Berlin" erbaut, das später als Wohnheim für Asylsuchende diente und heute leer steht. Der Block muss

als gravierender städtebaulicher Missstand bezeichnet werden und soll mittel- bis langfristig einer angepassten Bebauung weichen. Die Nr. 17 wurde im rückwärtigen Bereich um großflächige, zweigeschossige Anbauten ergänzt, die u.a. als Kirche dienten. An der Waldgrenze wurde ein zweigeschossiges Wohngebäude errichtet. Gewerbliche Nutzungen als Kaufhalle (Nr. 13) oder Fleischerei (Nr. 5) führten ebenfalls zu großflächigen Anbauten. Die ursprüngliche Bebauung an der Neuen Reihe wurde z.T. auf zwei Vollgeschosse mit Dachgeschossausbau, mitunter bis auf drei Vollgeschosse ausgebaut. Daneben wurden eine Vielzahl von An- und Vorbauten sowie Garagen, Schuppen, Garten- bzw. Ferienhäuschen usw. im rückwärtigen Bereich errichtet.

An der Neuen Reihe werden Gebäudebreiten bis 21 m und Gebäudetiefen bis zu 20 m erreicht. Der Anbau der Fleischerei weist eine Länge von 43 m, das Wohnheim einen Grundriß von 12,5 x 31 m (+ Anbauten) auf. Das ehemaligen Kirchen- und Wohngebäude erreicht eine Länge von 45 m. Bei den großen Gebäudekomplexen ist außerdem ein sehr hoher Versiegelungsgrad der Freiflächen zu verzeichnen.

So wirkt die Bebauung in diesem Teilstück der nördlichen Neuen Reihe heute inhomogen, insbesondere die drei- bis viergeschossigen Gebäude ragen aus dem gewachsenen Bestand heraus und müssen als unverträglich bezeichnet werden.

Daneben gibt es unterschiedlich gestaltete Einfamilienhäuser aus verschiedenen Bauperioden:

Im Norden des Flurstücks 591 (Nr. 11, heute 591/2 und 591/3) wurde in den 1980er Jahren ein Einfamilienhaus im Bungalowstil mit hochgezogenem Kellergeschoss errichtet, das gestalterisch aus dem Rahmen der hier üblichen Bebauung fällt.

An der Strandstraße befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude mit flachem Dach (ca. 20°) und ein eingeschossiges Wohnhaus mit Satteldach (ca. 45°), das direkt an der Grundstücksgrenze steht und möglicherweise der Umbau eines ehemaligen Nebengebäudes ist.

Auf dem westlich des Geltungsbereiches befindlichen Grundstück Neue Reihe 21 wurde vor wenigen Jahren ein großzügiges Einfamilienhaus mit Satteldach neu in der Mitte des Grundstücks errichtet. Die einheitliche Bauflucht wurde dadurch unterbrochen.

Bei den Nutzungen dominiert die Wohnnutzung. Daneben ist ein Bäckerladen in der ehemaligen Fleischerei ansässig. Eine Pension und Ferienwohnungen sind als untergeordnete Nutzungen zu bezeichnen und im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die ehemalige Kirche steht, wie einige Wohngebäude und die ehemalige Kaufhalle, leer. Insbesondere der Leerstand der unsanierten Gebäude Nr. 7 – 13 beeinträchtigt derzeit das Stadtbild.

Im Zuge der Straßensanierung der Neuen Reihen ist die prägende Lindenallee entfallen. Dadurch treten die städtebaulichen Missstände deutlicher zu Tage. Leider kann aufgrund der beengten Straßenverhältnisse keine Allee in der bisherigen Form wieder hergestellt werden, so dass im Abschnitt des Plangebietes einseitig eine Baumreihe auf der südlichen Straßenseite angepflanzt werden soll.

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Bebauungskonzept zielt auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ab unter Beseitigung der Fehlentwicklungen und der zu starken Verdichtung in der Vergan-

genheit. Gleichfalls soll eine geordnete und begrenzte Bebauung in der zweiten Reihe ermöglicht werden.

Das Konzept orientiert sich hinsichtlich der zukünftig möglichen Bebauung an den vorhandenen Strukturen der Straßenbebauung im nordöstlichen Teilstück der Neuen Reihe. Zwischen dieser und der zweiten Reihe soll eine weitgehend unbebaute, grüne Zone notwendigen Freiraum bewahren bzw. wieder herstellen. Dementsprechend werden zwei Reihen von Baufeldern ausgewiesen. Auch der ortstypische Obstgarten als Freiraum zwischen der Bebauung an der Strandstraße soll - in Abstimmung mit dem Eigentümer - langfristig erhalten werden. Eine Bebauung der relativ schmalen Flächen würde zu einer weiteren, unerwünscht starken Verdichtung führen.

Im östlichen Teil des Plangebiets kann die Bebauung in der zweiten Reihe an die nördliche Plangebietsgrenze heranrücken, so dass südexponierte Gärten entstehen können. Im westlichen Teil sind hingegen die notwendigen Abstandsflächen zum Stadtwald, die mit der Forstbehörde abgestimmt wurden, einzuhalten. Eine Unterschreitung des Waldabstandes auf 20 m darf auf dem jeweiligen Grundstück nur bei Rückbau der nördlich der 20 m – Linie bereits vorhandenen Gebäude erfolgen. Zur Unterschreitung des geltenden Waldabstandes von 30 m wurde eine Ausnahmege-
nehmigung mit der Bedingung des o.g. Rückbaus erteilt.

Die straßenseitige Baugrenze an der Neuen Reihe weist (wie auch auf der Südseite) eine markante Flucht auf, die erhalten werden soll. Daher wurde eine Baulinie festgesetzt, d.h. die vorhandene und künftige Bebauung soll die Bauflucht einhalten. Geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Hauseingänge oder Erker, sollen zugelassen werden.

Die festgesetzten Baugrenzen und –linien orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden, ohne jedoch Anbauten oder zu geringe seitliche Grundstücksabstände zu beachten. Ein Zusammenwachsen im Sinne einer geschlossenen Bebauung soll vermieden werden. Trotzdem wird ein baulicher Spielraum in den rückwärtigen Bereich mit Baufeldern von insgesamt 20 m Tiefe zugelassen, die dem vorhandenen Gebäudebestand bzw. angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten Rechnung trägt.

Es soll eine bauliche Abstufung von der zweigeschossigen Straßenbebauung zur eingeschossigen Bebauung in der zweiten Reihe festgeschrieben werden. Daher wird die vielfach vorhandene Struktur der zweigeschossiger Vorderhäuser mit eingeschossigen Anbauten im rückwärtigen Bereich aufgenommen. Der Bereich der Haupt- bzw. Vorderhäuser wird zwingend zweigeschossig in einer Tiefe von 12 m festgesetzt. Fehlentwicklungen der drei- oder mehrgeschossigen Gebäude sind zu vermeiden. Nur der Straßeneingang der Neuen Reihe von der Strandstraße aus soll eingeschossig erhalten bleiben. Diese historische Bauweise ist auch auf der südlichen Seite der Neuen Reihe noch erhalten. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches erfolgt an der Strandstraße wieder der Übergang zu einer zweigeschossigen Bebauung.

Für die zweigeschossigen Häuser wird ein ortstypisches Flachdach festgesetzt, d.h. es ist kein Dachgeschossausbau vorgesehen. Nur eingeschossige Gebäude können bei offener Dachneigung das Dachgeschoss ausbauen.

Die Wohnbebauung sowie große Nebengebäude zwischen der ersten und der zweiten Reihe sollen langfristig entfallen. Daher werden in diesem Bereich keine Baugrenzen ausgewiesen. Eine Ausnahme stellen als Nebenanlagen eine geplante Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 11 und ein Nebengebäude auf Nr. 9 dar, das erhalten werden soll. Die Tiefgarage ist im Zusammenhang mit dem Projekt für die Nr. 7 - 13 vorgesehen und soll die benötigten Stellplätze dieser Grundstücke aufnehmen.

Die vier Grundstücke befinden sich in der Hand eines Eigentümers und sollen zusammenhängend erschlossen werden. Durch die Tiefgarage ergibt sich die Möglichkeit, begrünte Innenhöfe zu gestalten.

Für die zweite Reihe wurde eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, die offener gestaltet werden kann als die erste Reihe. Die Gebäudelänge soll allerdings 15 m bei Einzelhäusern und insgesamt 20 m bei Doppel- oder Reihenhäusern nicht überschreiten, um eine zu massive Bebauung zu vermeiden. Die Lage der Baugrenzen in zweiter Reihe auf den Flurstücken 592 und 593 ist im Zusammenhang mit dem o.g. Projekt und den künftig anders geplanten Grundstückszuschnitten zu sehen. In der ersten Reihe gilt – am Bestand orientiert – eine zulässige Gebäudelänge von 20 m.

Die dominante Firstrichtung – traufständig zur Neuen Reihe bzw. zur Strandstraße – soll festgeschrieben werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,25 an der Neuen Reihe festgesetzt. Das bedeutet, dass für einige Grundstücke Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, andere hingegen beim Ersatz der vorhandenen Bebauung nicht mehr so intensiv bebaut werden können. Das Grundstück Nr. 9 weist z.B. eine vorhandene Wohnbebauung von 430 m² und Nebengebäude von 72 m² Grundfläche auf (entspricht einer GRZ von 0,28). Grundstück Nr. 5 ist mit ehemaliger Fleischerei und Nebengebäuden mit ca. 780 m² überbaut (entspricht bei Grundstücksgröße von 1840 m² einer GRZ von 0,42). Grundstück Nr. 17 ist zu 890 m² überbaut (GRZ 0,45), Grundstück Nr. 19 mit ca. 675 m² (GRZ 0,34). Das Wohnhaus Nr. 11 hat hingegen nur eine Grundfläche von 122 m² und 36 m² Nebengebäude (GRZ 0,14 bei 1115 m² Grundstücksgröße). Die GRZ durch Haupt- und Nebengebäude (ohne Zufahrten, Stellplätze, Höfe etc.) der übrigen Grundstücke liegt zwischen 0,1 und 0,34. Die Größen der ungeteilten Grundstücke liegen zwischen ca. 1800 und 2000 m². Für die wesentlich kleineren Grundstücke an der Strandstraße wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine GRZ von 0,3 festgelegt.

Die Firsthöhe wird einheitlich mit 8,5 m festgesetzt (zweigeschossige Gebäude mit flachem Dach und eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss möglich). In der ersten Reihe dürfen Dachaufbauten und Gebäudeteile 30 % der Dachfläche bis auf eine Firsthöhe von 10,0 m überschreiten.

Für die Grundstücke in zweiter Reihe sind zur Erschließung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu gewähren. Diese sind derzeit nicht konkret festsetzbar. Für die neu zu bebauenden Bereiche soll von einer Vorwegnahme der Lage der Zuwegung abgesehen werden, diese ist ohnehin Voraussetzung für eine Bebauung und grundbuchlich zu sichern. Zu empfehlen sind gemeinsame Zuwegungen für benachbarte Grundstücke, die den Erschließungsaufwand minimieren.

Die zulässigen Nutzungen richten sich nach § 4 BauNVO. Demnach sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im WA allgemein zulässig. Ausgeschlossen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die in Kühlungsborn in den strandnahen Gebieten angesiedelt sind. Einzelne Ferienwohnungen sind jedoch im WA zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die u.a. mit einem höheren Besucherverkehr und Emissionen verbunden sind, werden ebenfalls ausgeschlossen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften ergänzen die Festsetzungen um gestalterische Aspekte, die v.a. bei der Sanierung und Neubebauung in der ersten Reihe beachtet werden sollten, um das vorhandene Stadtbild zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Dacheindeckungen der Hauptdächer sind im Bereich der zweigeschossigen Bebauung nur in den Farben rot, rotbraun, braune oder anthrazit zulässig. Andere Farben gelten dort als ortsuntypisch. In der zweiten Reihe kann die Gestaltung offener erfolgen. Dächer von Carports und Garagen sind mit einer Mindestdachneigung von 15° oder in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

Die Fassaden sind in den Baugebieten mit zulässiger zweigeschossiger Bauweise als glatt verputzte Fassaden zulässig. Dies entspricht dem vorhandenen Charakter in diesem Teil der Neuen Reihe. Sichtmauerwerk ist ausnahmsweise zulässig. Holzfassaden sind bis zu einem Anteil von max. 30% je Wandfläche zulässig.

In den Baugebieten mit eingeschossiger Bauweise sind Fassaden als verputzte Flächen oder als Sichtmauerwerk auszuführen. Holzfassaden sind ausnahmsweise zulässig.

Für alle Baugebiete gilt: fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 10 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen einheitlich in Materialien gleicher Art und Farbe auszuführen.

Bei eingeschossiger Bauweise sind an den der Neuen Reihe bzw. der Strandstraße zugewandten Dachseiten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Aus gestalterischen Gründen ist eine solche technische Überformung an dieser Stelle nicht gewünscht, auch wenn diese Anlagen energiepolitisch zu befürworten sind.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Holzzaun mit senkrecht stehender Lattung zulässig. An der Straßenfront beträgt die zulässige Höhe 1,2 m. Draht- oder Metallzäune sind nur in Verbindung mit Hecken bis max. 1.2 m Höhe zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig, diese würden unerwünschte Störeffekte für die Wohnnutzungen und aus städtebaulicher Sicht bedingen.

2.4 Verkehrserschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden über die Strandstraße bzw. die Neue Reihe erschlossen. Für die Landesstraße 12 ist das Straßenbauamt Träger der Baulast. Als Hauptverkehrsstraßen sind beide Straßen stark vom Verkehr frequentiert, allerdings werden durch den Bebauungsplan keine Veränderungen hinsichtlich der öffentlichen Erschließung oder wesentliche Veränderungen der Verkehrsbelastung ausgelöst. Mit der Fertigstellung der Ortsentlastungsstraße Kühlungsborn von der Reriker Straße bis nach Wittenbeck strebt die Stadt eine Umwidmung dieser Straße zur Landesstraße an, die einen höheren Anteil der Ost-West-

Verkehre aufnehmen soll. Dadurch wird sich voraussichtlich eine weitere Entlastung der Neuen Reihe ergeben. Zu Fragen des Immissionsschutzes wird auf Kap. 4 verwiesen.

Die Grundstücke in zweiter Reihe sind im Falle der Grundstücksteilung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von der Neuen Reihe aus zu erschließen. Für die neu zu bebauenden Bereiche soll von einer Vorwegnahme der Lage und Breite dieser Zuwegungen im B-Plan abgesehen werden, da diese abhängig vom jeweiligen Bauvorhaben sind. Die gesicherte Erschließung ist ohnehin Voraussetzung für eine Bebauung und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundbuchlich zu sichern.

Mit dem Ausbau der Neuen Reihe im Jahr 2005 wurden öffentliche Parkflächen vorgesehen. Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Ein Teil des Fußweges wurde aus erschließungstechnischen Gründen auf das Grundstück Neue Reihe Nr. 5 verlegt und für die Öffentlichkeit gewidmet. Der Fußweg zum Stadtwald ist ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die künftige Bebauung soll von dieser Wegeverbindung abrücken.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 beträgt rund 1,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung 1. Änderung B-Plan Nr. 3	Flächengröße ca. in m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	18424
Öffentliche Verkehrsflächen Fußwege	188
Grünflächen - Privater Hausgarten	384
Σ	18996

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger in der Strandstraße und der Neuen Reihe. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wurden in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern im Verkehrsraum ausreichende Leitungskapazitäten vorgesehen. Für die Gebäude in zweiter Reihe sind Anschlüsse über die neu verlegten Hausanschlussleitungen der ersten Reihe vorzusehen und mit entsprechenden Leitungsrechten zu sichern.

Die Beteiligten sollen bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungslei-

tungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt über die vorhandenen bzw. neu verlegten Leitungen, an die auch die Gebäude in zweiter Reihe anzuschließen sind. Die Versorgung erfolgt zentral aus dem Wasserwerk Hinter Bollhagen und ist durch den "Zweckverband Wasserversorgung Kühlung" gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Für alle neu verlegten Trinkwasserleitungen ist vor Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz der hygienische Reinheitsnachweis und die Freigabe über das Gesundheitsamt einzuholen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach § 13 (3) Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt Bad Doberan anzuzeigen.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten im zentralen Wasserversorgungsnetz von Kühlungsborn sichergestellt. Ein ausreichendes Netz ist in den vergangenen Jahren durch den Zweckverband ausgebaut worden.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist über eine zentrale Ableitung gesichert. Die Grundstücke in zweiter Reihe sind an die neu verlegten Leitungen anzuschließen. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll trotzdem nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert und zur Bewässerung genutzt werden, um die Abflussmengen möglichst gering zu halten. Aufgrund der Topographie wird von der zweiten Reihe aus z.T. kein freies Gefälle zur Neuen Reihe herstellbar sein, so dass Abwasser und Regenwasser gepumpt werden müssen. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, damit eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

3.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist über die Leitungen in der Neuen Reihe und der Strandstraße gesichert. Der örtliche Stromversorger ist die "e.dis" AG. Das zentrale Gasversorgungsnetz wird von der Stadtwerke Rostock AG betrieben. Die Verwendung emissionsarmer Gasheizungen wird empfohlen. Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden. Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften nicht auf allen Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der

Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

3.5 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Neue Reihe und die Strandstraße gewährleistet.

Standplätze für Abfallsammelbehälter sind baulich so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferentwicklung darf nicht begünstigt werden. Außerdem ist die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Bei Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen, Bauschutt bzw. Abfällen zu gewährleisten.

3.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

4. Immissionsschutz

Die Betrachtungen zu Immissionsbelastungen gehen von der bestehenden Situation aus, ohne dass diese durch die Planung verursacht werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach der vorhandenen Situation, für die auch eine höhere Schwelle von Beeinträchtigungen angesetzt werden kann als bei Neuplanungen.

Die Neue Reihe und die Strandstraße sind als Landesstraße 12 innerörtliche Achsen des Durchgangsverkehrs in Kühlungsborn. Ziel der Stadt ist langfristig eine Umwidmung der Entlastungsstraße zur Landesstraße, die die überörtlichen Verkehre aufnimmt. Durch den Endausbau der Entlastungsstraße wird das Verkehrsaufkommen auf der Neuen Reihe voraussichtlich abnehmen, allerdings wird diese zentrale Verbindung zwischen den Stadtteilen Ost und West eine Hauptachse des örtlichen Verkehrs bleiben.

Das Verkehrskonzept weist für die Zählung im Mai 1999 einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von 6100 Kfz aus. Unter Berücksichtigung der o.g. geplanten Herabstufung und der Fertigstellung der Ortsentlastungsstraße wird für die Immissionsprognose dieser Wert beibehalten (mögliche Zunahme des Verkehrs innerhalb der nächsten 10 – 15 Jahre, gleichzeitig stärkere Umlenkung des Durchgangsverkehrs

auf die Ortsentlastungsstraße). Weiterhin ist für den Status der städtischen Straße eine Herabstufung auf Tempo 30 vorgesehen (flächenhafte Verkehrsberuhigung im Seebad lt. Verkehrskonzept 2001). Diese Vorgaben bilden die Grundlage einer überschlägigen Schallimmissionsermittlung in der Anlage 1 (für Abstände von der Straßenmitte von 10 m bzw. 40 m).

Daraus geht hervor, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß DIN 18005 überschritten werden. In der ersten Baureihe, die sich dicht an der Straße befindet, werden Mittelungspegel von 63,4 dB(A) (tags) bzw. 53,4 dB(A) (nachts) erreicht.

Da es sich um einen gewachsenen, innerörtlichen Bestand handelt, sind die möglichen Emissionen durch den Verkehr zu tolerieren bzw. können nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle sind aus städtebaulichen Gründen auszuschließen bzw. aufgrund des baulichen Bestandes nicht realisierbar.

Bei der Sanierung der Gebäude ist daher der Einbau von Schallschutzfenstern und eine geeignete Grundrißgestaltung vorzusehen; Ruheräume sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß nach DIN 4109 von 35 dB(A) für Aufenthalts- und Wohnräume bzw. von 30 dB(A) für Büroräume und ähnliches zu realisieren.

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Für die Gebäude in zweiter Reihe werden die empfohlenen Richtwerte mit 54 dB(A) tags und 43,98 dB(A) nachts eingehalten, da sie sich in einer Entfernung von mind. 40 m von der Fahrbahnmitte befinden. Die erhebliche Abschirmung durch die dichte Bebauung in der ersten Reihe wurde dabei noch nicht berücksichtigt.

Die entsprechenden Festsetzungen finden sich im Teil B-Text des Bebauungsplanes.

5. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich sind vorwiegend in unterschiedlichem Privatbesitz. Das Asylantenheim (Nr. 19) befindet sich im Besitz des Landkreises. Der Fußweg zum Stadtwald ist städtisch.

6. Sonstiges

Bodendenkmale sind im Geltungsbereich derzeit nicht bekannt. Der Hinweis zu Verhaltensmaßregeln bei der zufälligen Entdeckung von Bodendenkmalen befindet sich auf der Planzeichnung.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der

unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Umweltbericht

I. Einleitung

I.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, das Plangebiet, das einen hohen städtebaulichen Steuerungsbedarf aufweist, in einer dem gewachsenen Umfeld entsprechenden und verträglichen Weise zu entwickeln. Zum Teil sind die i.d.R. großen Grundstücksflächen, die von der neuen Reihe bis zum Stadtwald reichen, in den vergangenen Jahrzehnten massiv bebaut worden. Andere Flächen weisen hingegen bis heute eine geringe Bebauung mit großen Frei- oder Brachflächen auf, die z.T. mit Schuppen, Gartenhäuschen o.ä. bebaut sind.

Um eine übermäßige Verdichtung mit Gebäuden und Wohneinheiten zu vermeiden und massiv bebaute Bereiche künftig aufzulockern, ist die Steuerung über den Bebauungsplan erforderlich. Eine Regelung nach § 34 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist hier nicht ausreichend.

Inhaltlich wurden daher einzelne Baufelder in der ersten und zweiten Reihe ausgewiesen und die bauliche Ausnutzung beschränkt, in dem eine GRZ von 0,25 bzw. 0,3, eine max. Gebäudelänge von 15 m bzw. 20 m und eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten festgesetzt wurden.

I.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes wurden bei der vorliegenden Planung beachtet. Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche als Baufläche ausgewiesen und insofern eine Vorprüfung der Umweltbelange vorgenommen. Es handelt sich um einen innerörtlichen Bereich, der eine bebaute Ortslage darstellt. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Bundesnaturschutzgesetz befinden sich nicht im Plangebiet. Nördlich des Plangebietes liegt der Kühlungsborner Stadtwald. Mit dem Bebauungsplan wird eine Abstandsregelung für die künftige Bebauung eingeführt, die die forstlichen Belange besser berücksichtigt als die bisherige Regelung auf der Grundlage des § 34 BauGB. Die waldnahen Bereiche sollen in Zukunft ganz von einer Bebauung freigehalten werden.

Ein weiteres Ziel des Umweltschutzes besteht in der Erhaltung der wenigen, standortgerechten Bäume im Plangebiet. Durch die Ausweisung begrenzter Baufelder sollen große Bereiche für begrünte Höfe bzw. Gärten zur Verfügung gestellt und eine starke Verdichtung vermieden werden.

Durch die örtlichen Bauvorschriften, z.B. den Ausschluss von bunten oder glasierten Dächern oder von unpassenden Fassadenmaterialien, wird das Stadt- und Landschaftsbild in der Ortslage berücksichtigt.

Weiterhin liegt das Gebiet in einem Vorsorgeraum für Trinkwassersicherung. Der Versiegelungsgrad wird mit der Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Zufahrten und Stellplätze daher möglichst gering gehalten. Die GRZ

von 0,25 bedeutet für einige Grundstücke, dass künftig eine Entsiegelung der z.T. großflächig versiegelten Bereiche vorgenommen werden muss.

I.3 Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

I.3.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind bei Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig zu ermitteln. In Anlage 1 des UVPG, Pkt. 18.7.2 wird für bestimmte Städtebauprojekte, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine UVP bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgeschrieben, aus der ersichtlich wird, ob eine UVP notwendig ist oder nicht. Den Schwellenwert für eine UVP bildet eine versiegelte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 100.000 m², der Schwellenwert für eine Vorprüfung liegt bei 20.000 m².

Beide Schwellenwerte werden im vorliegenden Bebauungsplan weit unterschritten. Es handelt sich im Wesentlichen nicht um eine Neuversiegelung, sondern um einen gewachsenen baulichen Bestand. Die mögliche Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt in diesem Fall bei ca. 4705 m², so dass keine Vorprüfung des Einzelfalles oder eine UVP notwendig sind.

I.3.2 Eingriffsregelung: Aufgabe, Zielsetzung und Methodik

Durch den Bebauungsplan Nr. 28 werden z.T. naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet. Diese sind dem vorhandenen Bestand bzw. den vorhandenen Belastungen gegenüber zu stellen. Dazu wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes M-V" 1999 erarbeitet.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren.

Nach den §§ 19 u. 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Bauleitplanung die Umweltbelange frühzeitig in den Planungsprozess mit einzubinden und Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

Diese Vorgaben wurden bei der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt.

Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen werden der Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes erfasst und bewertet. Der derzeitige Zustand wird als "Voreingriffszustand" mittels einer numerischen Einteilung bewertet. Auch der Zustand, der sich nach vollständiger und möglicher Realisierung des Bebauungsplanes ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet.

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, werden im vorliegenden Fall die vorhandenen Nutzungen den nun zulässigen Nutzungen gegenüber gestellt und so der Ausgleichsbedarf im Vergleich zum Bestand ermittelt.

II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Folgenden werden die wesentlichen Aspekte der Bestandsaufnahme und Biotopbewertung dargestellt.

Das Plangebiet gehört landschaftsräumlich zum Ostseeküstengebiet. Es ist morphologisch geprägt durch die eiszeitliche Grundmoränenlandschaft mit Geländehöhen von ca. 18 bis 20 m ü.HN. So finden sich Geschiebemergel mit überlagernden Sanden im Geltungsbereich. Nördlich angrenzend befindet sich der Kühlungsborner Stadtwald, der durch einen Kiefernbestand geprägt ist.

Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild sind durch die starke menschliche Einflussnahme überprägt. Der Bereich ist seit über 100 Jahren als Siedlungsgebiet bebaut. In den letzten Jahrzehnten erfolgte eine starke Verdichtung und z.T. großflächige Versiegelung der Zufahrten, Stellplätze und Höfe.

Bei den Nutzungen dominiert die Wohnnutzung. Eine gewerbliche oder sonstige Nutzung spielt nur noch eine untergeordnete Rolle.

Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD"

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 1 bis 4 vergeben. Steht eine Spannweite (z.B. Wertstufe 1-3) zur Verfügung, so wird i.d.R. der höhere Wert herangezogen, allerdings richtet sich die konkrete Bewertung des Biotoptyps nach der lokalen Ausprägung, nach Gefährdungsgrad, vorkommenden Arten, Größe, Alter und vorhandenen Beeinträchtigungen. Soweit keine Regenerationsfähigkeit und/oder keine Rote Liste Biotoptypen BRD zuzuordnen sind, wird eine Wertstufe unter 1, also von 0 bis 0,9 vergeben. Vollständig versiegelte Flächen erhalten keine Wertigkeit.

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" als Siedlungsgebiet i.S. eines verdichteten Einzelhausgebietes (Biotop-Nr. 14.4.3) anzusprechen, dass keine Wertigkeit erhält. Sofern man überhaupt eine Trennung von Biotoptypen in diesem Siedlungsgebiet vornimmt, lassen sich nur der Obstgarten an der Strandstraße (Flurstück 597) sowie Brachflächen bzw. aufgelassene Gartenflächen auf den Flurstücken 589/2 sowie 593 als Biotopflächen ansprechen.

In der Tabelle 1 sind die innerhalb des Geltungsbereiches abgrenzbaren Biotop- und Nutzungstypen zusammengestellt.

Tab. 1: Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen

Nr. Biotoptyp.	Biotoptyp M-V	Fläche in m ²	Wertstufe
14.4.3	verdichtetes Einzelhausgebiet	17212	-
13	Zierrasen mit Obstbäumen	384	1

13.7.3	aufgelassener Kleingarten	600	1
14.11.1	Brachfläche städtischer Siedlungsgebiete	800	1
Σ		18996	

II.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung wird durch die Inanspruchnahme und Überbauung bereits bebauter, innerörtlicher Flächen entsprochen. Hochwertigere Flächen werden nicht überbaut. Die folgenden Maßnahmen dienen der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft:

- Erhalt der standortgerechten Bäume und des Obstgartens;
- Ausbildung einer größeren Pufferzone zum Wald;
- Erhalt des Mutterbodens;
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Befestigung von privaten Wegen, Zufahrten und Stellplätzen;
- landschaftsgerechte Einbindung durch festgesetzte, ortsangepasste und aufgelockerte Bauweise der Gebäude, Beschränkung der Firsthöhe und der Zahl der Wohneinheiten;
- Empfehlung zur Nutzung alternativer Energiequellen.

II.3 Eingriffsdarstellung und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen werden nur eingeschränkt eingriffsrelevante Flächennutzungen verursacht. Größtenteils werden Flächen beansprucht, die bereits bebaut bzw. versiegelt sind.

Die Beeinträchtigungen bei Baumaßnahmen setzen sich grundsätzlich aus der Versiegelung durch die Straßen und Wege, der Teilversiegelung im Bereich der Stellplätze und Zufahrten sowie der nach GRZ möglichen Vollversiegelung durch die Bebauung, einschließlich der nach BauNVO möglichen Überschreitung der GRZ um max. 50 % für Garagen und Nebenanlagen zusammen. Durch neue Wohnhäuser, Garagen, Carports, sonstige Nebenanlagen, Wege usw. werden z.T. bisher unversiegelte Bodenflächen versiegelt und verdichtet. Andererseits sollen künftig große Gebäude, Nebenanlagen innerhalb des Waldabstandstreifens und versiegelte Flächen zurückgebaut werden, wodurch bisher versiegelte Flächen wieder Funktionen des Naturhaushaltes wahrnehmen können. Die künftigen Bebauungsmöglichkeiten sind daher den heutigen Versiegelungen gegenüber zu stellen. Hinsichtlich der Nutzungsart oder –intensität werden sich keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zur heutigen Nutzung ergeben.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes wäre weiterhin eine unregelmäßige Bebauung in höherer Verdichtung möglich als bei Realisierung des B-Planes. Der Umweltzustand verbessert sich also langfristig durch die Planung.

II.4 Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei der Ermittlung der Eingriffe ist vorrangig die Neubebauung in der zweiten Reihe der Neuen Reihe zu nennen. Im übrigen Bereich ergeben sich, z.B. durch die Sanierung von Gebäuden, keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Land-

schaft. Eine Kompensation wird im wesentlichen dadurch erreicht, das große Gebäude, Anbauten und Nebenanlagen, die zu einer starken Verdichtung einzelner Grundstücke geführt haben, zurück zu bauen sind. Auch großflächige Vollversiegelungen von Höfen, Stellplätzen und Wegen sind mit den neuen Festsetzungen nicht mehr zulässig. Wie im Kap. 2.1 ausgeführt, werden allein durch die vorhandenen Gebäude GRZ-Werte bis zu 0,45 erreicht. Andere Grundstücke weisen hingegen nur eine GRZ von 0,14 auf. Die zu dicht bebauten Areale werden also in Zukunft aufgelockert werden müssen, während auf den bisher gering bebauten Flächen zusätzliche Versiegelungen bis zu einer GRZ von 0,25 zugelassen werden.

Da es sich im vorliegenden Fall um die Überplanung eines baulichen Bestandes ohne eine Nutzungsveränderung oder einen Eingriff in hochwertige Biotopflächen handelt, erfolgt die Bilanzierung durch eine Gegenüberstellung der derzeitigen mit der künftig möglichen Bebauung. Eine Ermittlung von Gartenflächen usw. ist unerheblich, da diese wertneutral sind. Aus dem Versiegelungsgrad läßt sich also direkt die Eingriffserheblichkeit ablesen.

Dazu wurden die Grundflächen aller Haupt- und Nebengebäude erfasst. Für die Nebenanlagen wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der hochversiegelten Bereiche z.B. auf den Grundstücken Nr. 19, 17, 13 und 5 und der wenig versiegelten Bereiche der Nr. 11 oder 15 ein durchschnittlicher Versiegelungsgrad erreicht wird, der der künftig zulässigen Versiegelung für Nebenanlagen lt. BauNVO entspricht. Die Hof- und Stellflächen sowie Zufahrten können daher in der Gegenüberstellung unberücksichtigt bleiben.

Aus der folgenden Gegenüberstellung lässt sich ableiten, ob ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt und auszugleichen ist oder ob die Entsiegelungs- und Rückbaumaßnahmen ein Kompensationsüberschuss zur Folge haben.

Tab 2: Gegenüberstellung der heutigen und künftigen Eingriffe, bezogen auf die Vollversiegelung durch Bebauung

Eingriffsflächen in m²	Bestand (Grundstücksfläche)	zulässige Nutzung lt. B-Plan Nr. 28
Vollversiegelung durch Bebauung auf Flächen mit GRZ 0,3	474 (1581)	474,3
Vollversiegelung durch Bebauung auf Flächen mit GRZ 0,25	4199 (16843)	4211
Σ Vollversiegelung	4673 (18424)	4685,3

Aus der Gegenüberstellung des Bestandes und der zukünftig möglichen Nutzung geht hervor, dass die heutige Eingriffsintensität nahezu exakt der künftig möglichen Versiegelung entspricht. Eine Abweichung von 12 m² muss dabei als marginal bezeichnet werden; zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich. Die Entsiegelung und der Rückbau von Gebäuden und Anlagen entspricht also im Umfang der Grundfläche, die künftig auf den bisher gering bebauten Flächen für eine Neubebauung zur Verfügung steht. Insgesamt wird dadurch eine "Harmonisierung" bzw. ein Ausgleich des Versiegelungsgrades zwischen den Grundstücken erzielt und dem städtebaulichen Ziel einer maßvollen Verdichtung unter Rückbau der

zu massiv bebauten Flächen entsprochen. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Realisierung der Planung aufgewertet und der Schutzabstand zum Stadtwald vergrößert.

II.5 Planungsalternativen

Die Flächenausweisung als Allgemeines Wohngebiet für diesen innerörtlichen Bereich Kühlungsborns wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geprüft und genehmigt. Die Alternative zur Bebauungsplanung stellt die bisherige Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB dar. Dadurch sind jedoch Bauanträge genehmigt worden, die zu einer höheren Verdichtung führten und heute mitunter gravierende städtebauliche Missstände darstellen. Das Planungsziel der Stadt besteht jedoch darin, eine geringere Verdichtung zu erreichen und nicht die Fehlentwicklungen der vergangenen Jahrzehnte als Maßstab für eine Beurteilung künftiger Bauvorhaben heranzuziehen.

III. Zusätzliche Angaben

III.1 Verfahren der Umweltprüfung

Der Umweltprüfung liegt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 zu Grunde. Darin wurden die Ziele des "Europarechtsanpassungsgesetzes Bau" (EAG Bau) umgesetzt und eingeführt. Der Biotopbewertung basiert auf den "Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (1999). Des Weiteren wurden die vorhandenen Unterlagen Flächennutzungsplan und Regionales Raumordnungsprogramm verwendet. Zur Bestandserfassung wurde eine ausführliche Bestandsaufnahme durchgeführt.

Besondere technische Verfahren mussten nicht angewendet werden. Zur Emissionsbetrachtung wurde das Verkehrskonzept der Stadt Ostseebad Kühlungsborn von 2001 herangezogen und eine überschlägige Schallimmissionsermittlung mittels eines computergestützten Verfahrens angewendet.

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Planung vorgebracht und darauf verwiesen, dass der Umweltbericht auf das gesetzlich notwendige Maß beschränkt werden kann. Differenzierte Bestandsaufnahmen bezogen auf bestimmte Artengruppen sind hier nicht erforderlich.

Der Stadt sind keine wesentlichen Belange bekannt, die in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt worden sind.

III.2 Monitoring

Die Umsetzung des Bauleitplans führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Entwicklung der Umweltziele wird durch die Stadt und die zuständige Untere Naturschutzbehörde, bezogen auf den Wald durch die Forstbehörde Bad Döberan, überwacht. Die Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen wird außerdem von der Bauaufsichtsbehörde und der Stadt überwacht.

III.3 Zusammenfassung

Das städtische Planungsziel besteht darin, das Plangebiet, das einen hohen städtebaulichen Entwicklungsbedarf aufweist, in einer dem gewachsenen Umfeld entsprechenden und verträglichen Weise auszubilden. Zum Teil sind die Grundstücksflächen in den vergangenen Jahrzehnten zu massiv bebaut worden. Andere Flächen weisen hingegen bis heute eine geringe Bebauung mit großen Frei- oder Brachflächen auf, die z.T. mit Schuppen, Gartenhäuschen o.ä. bebaut sind.

Um eine übermäßige Verdichtung mit Gebäuden und Wohneinheiten zu vermeiden und massiv bebaute Bereiche künftig aufzulockern, ist die Steuerung über den Bebauungsplan erforderlich.

Die Überprüfung der Umweltbelange führte zu dem Ergebnis, dass kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Den zusätzlich versiegelten Flächen stehen Rückbaumaßnahmen in zu stark verdichteten Bereichen gegenüber, so dass – bezogen auf das Gesamtgebiet – die künftige Flächeninanspruchnahme der heutigen entspricht. Die Nutzung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet mit untergeordneten gewerblichen Nutzungen verändert sich nicht. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister