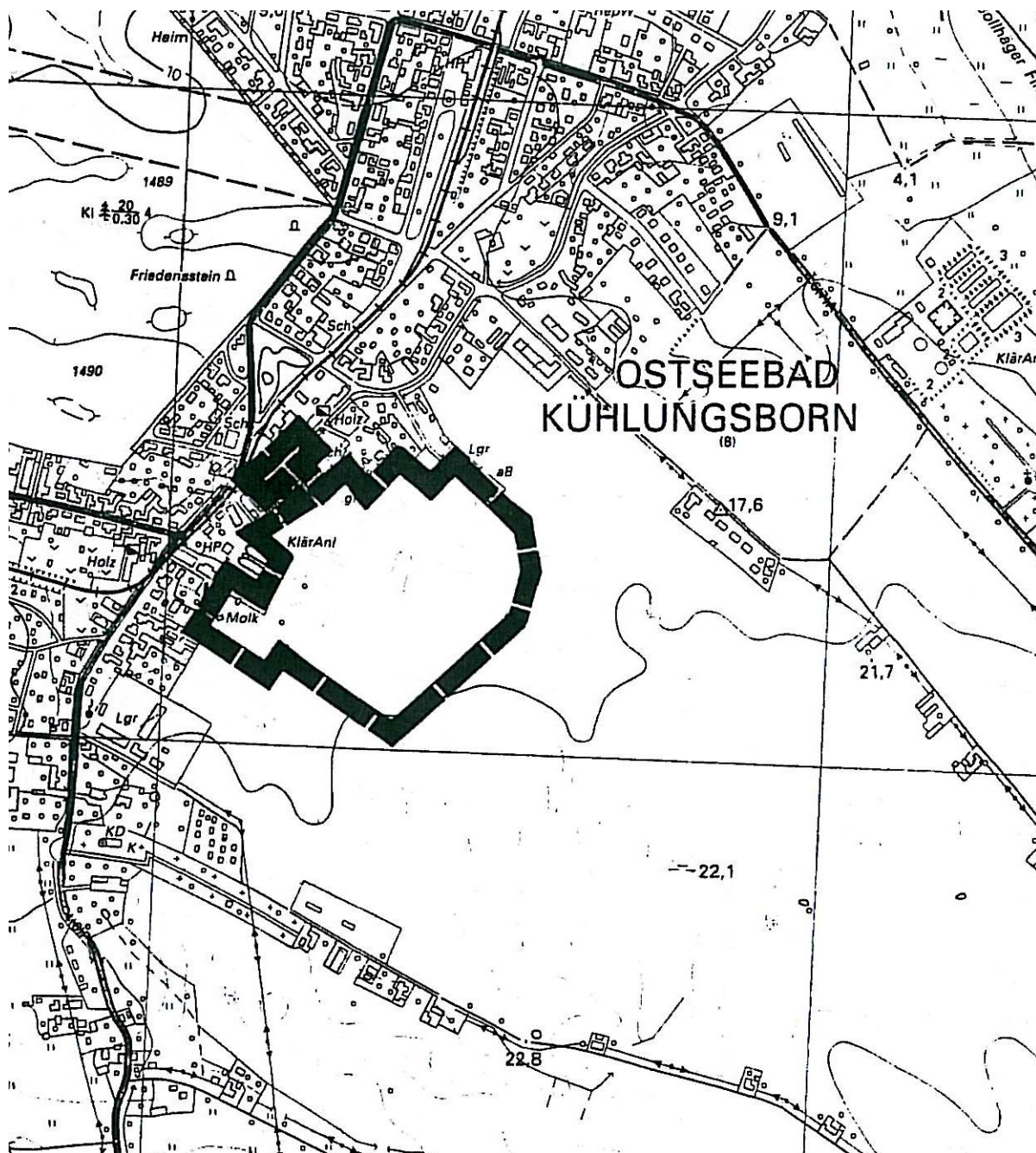


STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN



BEBAUUNGSPLAN NR. 3

für das Allgemeine Wohngebiet "Achterstieg"
in Kühlungsborn-Ost

BEGRÜNDUNG

Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Bebauungsplan Nr. 3 für das Allgemeine Wohngebiet "Achterstieg" in Kühlungsborn-Ost

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Planverfahren und Planungsziele	3
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Städtebauliches Konzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Konzeption und bauliche Nutzung	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften	6
2.4 Verkehrserschließung, Garagen und Stellplätze	7
2.5 Flächenbilanz	8
3. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplanung	8
3.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit	8
3.2 Aufgabe und Zielsetzung der Grünordnungsplanung	9
3.3 Methodik	9
3.4 Naturräumliche Ausgangsbedingungen	10
3.5 Bestandsbewertung	12
3.6 Eingriffsminderung	13
3.7 Eingriffsdarstellung	13
3.8 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung	15
4. Immissionsschutz	16
5. Ver- und Entsorgung	17
5.1 Trink- und Löschwasserversorgung	17
5.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	18
5.3 Energieversorgung	18
5.4 Abfallentsorgung, Altlasten	19
5.5 Telekommunikation	19
6. Bodendenkmale	19
7. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten	20

Anlage 1: Bestandsplan

Anlage 2: Überschlägige Schallimmissionsermittlung

1. Einleitung

1.1 Planverfahren und Planungsziele

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 21.3.2002 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet "Achterstieg" neu gefasst. Damit soll die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche südlich der Mühle und östlich der Cubanzestraße neu überplant werden.

Die Planungen zu dem ehemaligen Gebiet "Mühlenblick II" (Geltungsbereich bis zum Wittenbecker Landweg) wurden bereits 1991 aufgenommen, jedoch u.a. aufgrund von unterschiedlichen Vorstellungen der betroffenen Grundstückseigentümer eingestellt. Die Aufstellungsbeschlüsse von 17.1.1991 und vom 3.2.1994 wurden zuletzt am 21.8.1997 aufgehoben. Teile des Baugebietes wurden später über separate Bebauungspläne (VE-Plan Nr. 3, B-Pläne Nr. 19 und 20) entwickelt.

Die Teilfläche des ehemaligen B-Planes Nr. 18 westlich des Achterstieges (Flurstück 397/8) sollte in den jetzigen Geltungsbereich mit einbezogen werden, so dass eine ganzheitliche Entwicklung des Baugebietes südlich der Mühle möglich ist. Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 18 "Achterstieg" vom 21.8.1997 wurde deshalb ebenfalls am 21.3.2002 aufgehoben.

Das Ziel besteht in der Planung eines attraktiven Wohngebietes für die Einfamilienhausbebauung, das über mehrere Bauabschnitte in den folgenden Jahren realisiert werden kann. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung und Bebauung des allgemeinen Wohngebietes. Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 das Ziel verbunden, in der Stadt eine nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten.

Insgesamt werden ca. 100 Grundstücke für eine vorwiegende Einfamilienhausbebauung erschlossen. Dabei ist eine großzügige Grundstücksgestaltung und eine qualitätsvolle Erschließung und Durchgrünung vorgesehen, um den gegenwärtigen Marktansprüchen und den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt gerecht zu werden. Die Sichtachse zur Mühle aus südlicher Richtung ist entsprechend der Darstellung im F-Plan freizuhalten.

Der Achterstieg soll als regional bedeutsamer Rad- und Wanderweg, der wieder hergestellt werden soll, in die Planung aufgenommen und an das Gebiet "Alte Molkerei" sowie den Weg "An der Mühle" angebunden werden.

1.2 Lage, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Stadtgebietes von Kühlungsborn im Stadtteil Ost. Es liegt südlich des Weges zur Mühle und östlich der vorhandenen Bebauung an der Cubanzestraße und des Baugebietes "Alte Molkerei". Es ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie im Osten als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche ausgewiesen und wird derzeit zum weit überwiegenden Teil als Ackerfläche genutzt. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an (s. rechtskräftige 1. Änderung des F-Plans).

Von Süd nach Nord verläuft das alte Wegeflurstück des Achterstiags durch das Gebiet, der von der Kühlung kommend bis zum Wittenbecker Landweg führt. Er soll als Rad- und Wanderweg zwischen der Stadt und der Kühlung ausgebaut werden.

Die Größe des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt insgesamt ca. 10,15 ha. Er umfasst folgende Flurstücke: Flurstücke 337 (teilw.), 390/13 (teilw.), 390/23 (teilw.), 392/5 (teilw.), 393 (teilw.), 392/10 (teilw.), 392/11, 397A, 397B (teilw.), 400/5, 400/7, 403/5, 403/6 (teilw.), 419/7 (teilw.), 420, 421/10 (teilw.) und 426/29 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn entwickelt. Darin ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Weiterhin ist das Gebiet als Bereich mit möglichem Vorkommen von Bodendenkmalen gekennzeichnet sowie als Trinkwasserschutzgebiet. 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.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden die Bauflächen ermittelt, die zukünftig aus raumordnerischer Sicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen und mit der Landesplanung sowie den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Das Vorhaben entspricht damit den Entwicklungszielen für das Unterzentrum Kühlungsborn gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP).

Das Plangebiet zählt planungsrechtlich derzeit zum unbeplanten Außenbereich, eine Bebauung nach § 34 BauGB (innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortes) ist daher nicht möglich. Deshalb ist als planerische Voraussetzung für die Umsetzung der Wohnbebauung und zur Sicherung der Erschließung die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §§ 2 und 8 BauGB erforderlich.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- 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,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6.5.1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.7.1998

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte der Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn, die topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10 000 und der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 vom Juni 2002, hergestellt vom Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn, öffentlich bestellter Vermesser, verwendet. Weiterhin wurden eigene Bestandsaufnahmen, insbesondere grünplanerische Bestandskartierungen, durchgeführt.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist derzeit weitgehend unbebaut und wird als Ackerfläche bewirtschaftet. Nur im südwestlichen Teil befinden sich ein kleiner Obstgarten, randliche Sukzessionsflächen zum Gebiet an der alten Molkerei sowie ein alter Weidenbestand am Achterstieg. Ansonsten ist der Achterstieg im Gelände nicht mehr erkennbar, da er als Acker überpflügt wurde. Im Norden liegen hinter den bebauten Grundstücken ebenfalls kleinere Sukzessions-, Garten- oder Rasenflächen. Ein kleines Grabenstück, mit Weiden bestanden, befindet sich inmitten der Ackerfläche. Der größte Teil der Flächen ist jedoch völlig ausgeräumt und setzt sich in östlicher Richtung als Ackerfläche fort.

Die Gelände im Plangebiet ist leicht wellig und steigt vom Nordwesten von ca. 14 m auf bis zu ca. 20 m ü.HN im äußersten Südosten an. Die mittleren Geländehöhen liegen zwischen 15 m und 18 m ü.HN.

Städtebaulich wird das Plangebiet derzeit von der Bebauung an der Cubanzestraße und an der Mühle sowie durch die Mühle selbst geprägt. Die umgebende Bebauung ist heterogen und besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden mit Sattel- oder Walmdächern unterschiedlicher Neigung, mit verschiedenen Anbauten, Garagen etc. und Gartenflächen im rückwärtigen Bereich (Gebäudehöhen etwa zwischen 8 m und 14 m). Im Südwesten befinden sich große Mehrfamilienhäuser sowie ein Einfamilienhaus im Gebiet der alten Molkerei.

Vom Plangebiet aus bestehen Sichtbeziehungen nach Süden über die Mehrfamilienhäuser am Pfarrweg hinweg zur Kühlung und nach Osten in die offene Landschaft, so dass sich das künftige Wohngebiet in einer attraktiven städtebaulichen und landschaftlichen Lage am Stadtrand von Kühlungsborn befindet.

2.2 Konzeption und bauliche Nutzung

Die städtebauliche Konzeption verfolgt das Ziel, eine hohe städtebauliche Qualität in attraktiver Stadtrandlage zu erreichen. Deshalb werden in dem neuen Wohngebiet, das insgesamt Baurecht für ca. 100 Eigenheime begründet und damit eine große Fläche umfasst, kleinere städtebauliche Räume geschaffen, die eine Identifikation mit dem Wohngebiet ermöglichen. Die verschiedenen Raumeinheiten sollen durch unterschiedliche Wohngebietsstraßen und Grundstückszuwegungen erschlossen werden, so dass Wohnzeilen und Wohnhöfe entstehen, die durch Grünzüge voneinander getrennt sind. Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt, um deren Gesamtanzahl zu begrenzen und zu vermeiden, dass eine zu dichte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entsteht. Aus städte-

baulichen Gründen ist eine solche Verdichtung am Ortsrand von Kühlungsborn nicht erwünscht. Diesem Ziel dient auch die weitestgehende Festsetzung von Einzelhäusern.

Die Begrünung übernimmt eine wesentliche gliedernde Funktion für das neue Wohngebiet. So durchziehen von Nord nach Süd und von West nach Ost 5 – 20 m breite Grünzonen mit einem zentral gelegenen Spielplatz, die durch fußläufige Wege erschlossen sind, das Gebiet. An den Ortsrändern ist ebenfalls eine breite Grünzone zur Ortsrandbepflanzung ausgewiesen. Dadurch soll ein natürlicher Übergang und gleichzeitig eine Abschirmung zur offenen Ackerflur geschaffen werden.

Das Bebauungskonzept orientiert sich dabei an der Ortsrandlage mit der zu erhaltenden Sichtachse vom Pfarrweg zur Mühle sowie an der umgebenden Bebauung und berücksichtigt das leicht wellige Gelände.

Die Größe des Wohngebietes erfordert eine Realisierung über verschiedene Bauabschnitte. Diese ist aufgrund der Lage und Führung der Erschließungsachsen möglich.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO definiert. Demnach dienen die Bauflächen vorwiegend dem Wohnen. Weitere, das Wohnen nicht störende Betriebe und Einrichtungen zur Versorgung des Wohngebietes sind zulässig. Die ausnahmsweise mögliche Nutzung für Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen wird ausgeschlossen. Das Entstehen zusätzlicher Ferienwohnungen in Kühlungsborner Wohngebieten ist aufgrund des bereits hohen Angebotes nicht erwünscht.

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist nur für eine offene Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Die Errichtung von Doppelhäusern ist nur im WA 9 zulässig. Die Bebauungsintensität nimmt von der vorhandenen Bebauung zum Ortsrand hin ab. Dazu trägt auch die Abnahme der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,25 bei. Das nach BauNVO zulässige Maß der GRZ von 0,4 wird damit unterschritten.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 8,0 – 9,0 m beschränkt, um so eine ungewollte Höhenentwicklung zu unterbinden. Am Ortsrand ist außerdem die Firstrichtung der Hauptgebäude traufständig festgesetzt. Um moderne, vielfältigere und städtische Bauformen des Einfamilienhausbaus zu ermöglichen und insbesondere auch den Notwendigkeiten und der Formensprache von Energiesparhäusern entgegen zu kommen, wird im östlichen Teil des Wohngebietes auf die Festsetzung eines Vollgeschosses verzichtet. Damit sollen z.B. Gebäude mit einem höheren Kniestock oder aktuelle Pultdach-Bauformen ermöglicht werden. Eine schlichte zweigeschossige Bauweise in konventioneller Form ist nicht beabsichtigt. Deshalb werden zusätzliche Festsetzungen zu Dachneigungen (in den örtlichen Bauvorschriften) und zur Traufhöhe aufgenommen.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Anpassung der Gebäude an die örtlichen Gegebenheiten, ohne jedoch zu enge Gestaltungsgrenzen zu ziehen. Einerseits sollen den künftigen Bauherren individuelle Haustypen ermöglicht werden, andererseits

darf das Ortsbild am Ortsrand von Kühlungsborn nicht durch unmaßstäbliche Gebäude oder untypische Farben beeinträchtigt werden. Dies trifft im Besonderen auf das Umfeld der Mühle zu, das auch aus bauhistorischen Gesichtspunkten nicht beeinträchtigt werden soll. Maßgeblich werden daher Festsetzungen zur Dachendeckung und -farbe sowie zum Ausschluss bestimmter Materialien vorgenommen. Carports und Garagen sollen in ihrer Bauweise den Hauptgebäuden angepasst werden. Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Gärten und Vorgärten, von Werbeanlagen sowie der Begrünung. Die Nutzung von Solarenergie ist zur Reduzierung des CO₂-Aufkommens zu empfehlen.

2.4 Verkehrserschließung, Garagen und Stellplätze

Die Konzeption der Erschließung berücksichtigt von vornherein Grundsätze zur Verkehrsreduzierung. Durch die Anlage von Stichstraßen mit Wendeanlagen bzw. Mischverkehrsflächen für die verschiedenen Wohngebietsteile wird ein Durchgangsverkehr ausgeschlossen und eine verkehrsberuhigende Bauweise vorbereitet. Die Straßen werden nur von den tatsächlichen Anliegern genutzt.

Die Erschließung des Wohngebietes soll insgesamt als geschwindigkeitsreduzierte Zone (Tempo 30) erfolgen. Dazu werden Empfehlungen zu Straßenquerschnitten gegeben. Eine entsprechende bauliche Ausgestaltung des Straßenraumes mit Pflasterstreifen und wechselnden Parkständen und Baumscheiben ist vorgesehen.

Die spätere Haupteerschließung des Wohngebietes soll von Süden aus erfolgen. Dort ist langfristig ein Auffangparkplatz am Pfarrweg, der künftigen Ortsentlastungsstraße, vorgesehen. Die künftige Anbindung ist als Planstraße B Bestandteil der Planung. Diese wird als Hauptanbindung in einer Breite von 5,5 m ausgebaut und mündet in einem Kreisverkehrsplatz (26 m Durchmesser), der auch als Wendeanlage genutzt werden kann. Parallel zur Planstraße B verlaufen der Achterstieg als kombinierter Geh- und Radweg sowie ein separater Gehweg auf der östlichen Seite. Im Süden findet der Achterstieg seine Fortsetzung zum Gelände der Alten Molkerei in Richtung Cubanzestraße/Neue Reihe/Molli-Haltepunkt Mitte.

Die Anbindung von der Cubanzestraße aus verläuft über das Gelände eines derzeit gewerblich genutzten Grundstücks. Das Gelände steigt zum Baugebiet hin an und ist nach Süden hin mit einer Stützmauer zu versehen. Diese Variante ermöglicht eine sinnvolle und zentrale Erschließung des Baugebietes. Eine zweite Anbindung führt in nördliche Richtung zur Straße "An der Mühle" (Planstraße D 2 mit einem Straßenquerschnitt von 7,5 m; Straßenquerschnitte s. Planzeichnung).

Die im alten B-Plan-Konzept vorgesehene Erschließung in nordöstliche Richtung, östlich an der Mühle, vorbei ist aus heutiger Sicht städtebaulich und wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll. Eine Erschließung über die alte Molkerei ist aufgrund zu schmaler Flächen bzw. der Molli-Gleise nur für Fußgänger und Radfahrer möglich.

Die Planstraße A mündet in den Kreisverkehrsplatz als Verkehrsknoten, von dem die Planstraßen B und D abzweigen. Diese Planstraßen sind mit Baum- und Parkstreifen ausgestattet. Die empfohlenen Straßenquerschnitte betragen bei der Planstraße A 8,0 m und an der Engstelle 7,25 m (östl. Rand der Gewerbehalle).

Die Planstraßen C erschließen die Teilgebiete als Mischverkehrsflächen und enden im Osten jeweils in einer Wendeanlage mit 22 m Durchmesser, die das Wenden 3-

achsiger Müllfahrzeuge zulassen und gleichzeitig als städtische Plätze Aufenthaltsfunktionen übernehmen. Der Straßenraum ist insgesamt 6,0 bzw. 6,5 m breit. Garagen, Carports und Stellplätze sind von den Grundstückseigentümern innerhalb der jeweiligen Grundstücksgrenzen vorzusehen. Dabei gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der Fassung der Änderungssatzung vom 26.9.2002, die deren Errichtung im Vorgartenbereich ausschließt. Besucherstellplätze sind in ausreichender Anzahl in den Planstraßen B, C und D berücksichtigt worden. Alle Straßen und Wege im öffentlichen Bereich sind nach DIN 18024, Blatt 1, behindertengerecht auszubauen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 10,15 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Allgemeine Wohngebiete	62150
Öffentliche Verkehrsflächen <i>davon:</i> Cubanzestraße Planstraßen, Fußwege	12290 1460 10830
öffentliche Grünflächen <i>davon:</i> Spielplatz Parkanlage Sukzessionsflächen	20210 580 6220 13410
Private Grünflächen Zäsurgrün/ Ortsrandbepflanzung	5500
Fläche für Abwasserentsorgung Regenrückhaltebecken	1400
Σ	101.550

3. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplanung

3.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. dem Landes-UVP-Gesetz sind bei Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig zu ermitteln. In Anlage 1 des UVPG, Pkt. 18.7.2 wird für Städtebauprojekte, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, 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 Bebauungsplan Nr. 3 unterschritten. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt in diesem Fall bei rund 16.600 m², so dass keine Vorprüfung des Einzelfalles oder eine UVP notwendig sind.

3.2 Aufgabe und Zielsetzung der Grünordnungsplanung

Durch den Bebauungsplan Nr. 3 werden naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 14 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Begriff "Naturhaushalt" bezieht sich dabei auf das gesamte Wirkungsgefüge der belebten (Tier und Pflanzen) und unbelebten (Boden, Wasser, Luft und Klima) Landschaftsfaktoren. Auch das Landschaftsbild wird in der Naturschutzgesetzgebung als besonderes Schutzgut erwähnt.

Nach § 19 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatG M-V 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 das Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

3.3 Methodik

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Abarbeitung der oben erläuterten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen sind Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes zu erfassen und zu bewerten. 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. So wird innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen die Wertigkeit des Planungsraumes abnehmen, innerhalb der Grün- und Maßnahmenflächen sind dagegen Aufwertungen zu verzeichnen.

Eingriffsmindernde Festsetzungen, wie zum Beispiel die Vorgabe, wasserdurchlässige Beläge statt Bitumendecken zur Stellplatzbefestigung einzusetzen, beeinflussen die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und können das Ausgleichserfordernis reduzieren. Verbleibt trotz grünordnerischer Maßnahmen und Bereitstellung von Grün- und Maßnahmenflächen für den Naturschutz innerhalb des Eingriffsgebietes ein Defizit gegenüber der Wertigkeit im Voreingriffszustand, sind weitere Kompensationsflächen heranzuziehen und in die Bewertung einzustellen.

Die Grundlage der nachfolgenden Bewertungen und der Eingriffs-Ausgleichsbilanz bilden die Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999).

3.4 Naturräumliche Ausgangsbedingungen

Landschaftsräumliche Situation

Das Plangebiet bildet den südöstlichen Rand des Stadtteils Kühlungsborn-Ost aus. Landschaftsräumlich gehört das Gebiet um Kühlungsborn in den Raum der Kühlung im Ostseeküstengebiet innerhalb des nordwestmecklenburgischen Hügellandes mit der Wismarbucht.

Als potentiell natürliche Vegetation würden im Gebiet um Kühlungsborn neben der Salzvegetation im Bereich des Rieden in unmittelbarer Küstennähe subatlantische Stieleichen-Buchenwälder und auf den meist grundwasserbeeinflussten, reichen Lehmböden der küstennahen Grundmoränenplatte subatlantische Buchenwälder siedeln. Im Planungsraum sind der Perlgras-Buchenwald (Melico-Fagetum) mit Stieleichen und der edellaubholzreiche Buchenwald (Maianthemo-Fagetum) die verbreitetsten natürlichen Waldgesellschaften.

Das Gebiet gehört in den subatlantischen Klimabereich und wird stark durch die unmittelbare Nähe der Ostsee beeinflusst.

Schutzgebiete

Die Ortslage von Kühlungsborn grenzt an das Landschaftsschutzgebietes Nr. 54 A "Kühlung" des Landkreises Bad Doberan. Innerhalb des LSG "Kühlung" ist das Naturschutz- und FFH-Gebiet Nr. 271 "Riedensee" westlich der Ortslage eines der bedeutsamsten Gebiete im Landschaftsraum. Sowohl das LSG "Kühlung" als auch das NSG "Riedensee" werden von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Landschaftsbild

Das überplante Gebiet am östlichen Stadtrand ist leicht bewegt und stark ausgeräumt. Durch das leicht bewegte Gelände ist es nicht in der Ganzheit einsehbar.

Die Grundstücke, die derzeit den nördlichen und westlichen Siedlungsrand bilden, sind nur wenig eingegrünt, so dass der Ortsrand mangelhaft in die Landschaft eingebunden erscheint.

Aus dem Gebiet hat man einen Blick in die Ackerlandschaft Richtung Osten. In diesem Landschaftsausschnitt bildet die Mühle von Kühlungsborn einen Blickpunkt. In Richtung Süden bestehen Sichtbeziehungen zur Kühlung. Die Sichtbeziehungen nach Norden und Süden werden durch vorhandene Wohnblocks am Wittenbecker Landweg bzw. am Pfarrweg, die unmaßstäblich wirken, beeinträchtigt.

Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt nicht, weil

- eine Bebauung westlich und nördlich des Plangebiets bereits vorhanden ist,
- das Gelände aufgrund der ackerbaulichen Nutzung ausgeräumt ist und keine hochwertigen landschaftlichen Elemente enthält und
- eine hochwertige Ortsrandbegrünung erfolgt.

Bestandserfassung- Biotoptypen

Das untersuchte Gebiet am östlichen Siedlungsrand wird zum größten Teil von intensiv genutzten Ackerflächen zwischen dem Gelände der Alten Molkerei und der Mühle eingenommen.

Das Plangebiet grenzt im Westen an einzelne Grundstücke mit Gärten an der Cubanzestraße und im Norden an Grundstücke mit Hausgärten "An der Mühle" an. Die bebauten Grundstücke gehören nicht zum Plangebiet.

Innerhalb der bewegten Ackerfläche liegt ein offener Graben als Rest eines ehemaligen Solls.

Am südwestlichen Gebietsrand gehören Flächen der ehemaligen Molkerei zum Plangebiet, die derzeit brach liegen.

Bei Kartierungen im zu untersuchenden Gebiet wurden folgende Biotoptypen erfasst (vgl. Bestandplan in der Anlage 1):

Gehölzflächen:

Es kommen nur wenige, aber verschiedengestaltige Gehölzflächen vor:

- Gehölzreihe am Achterstieg (östl. der Alten Molkerei)

Den derzeitigen Abschluss zum Ackerrand bildet eine Reihe aus vier mehrstämmigen Grauweiden mit ca. 12 m Kronendurchmesser und Holundergebüsch. Diese Gehölzfläche ist unbedingt zu erhalten und in die Gestaltung des Gebietes einzubeziehen.

Daneben steht in der Brachfläche eine ebensolche einzelne Weide und ein kleineres Holunder- Brombeer- Gebüsch. Die Weide soll erhalten werden.

- Gehölzflächen am Einfamilienhaus an der Alten Molkerei

Die Gartenflächen werden in diesem Bereich von einer jungen, geschnittenen Hecke und einer Reihe junger niederstämmiger Obstbäume mit einzelnen Lindenzungbäumen gebildet. Die Gehölze stehen an der Plangebietsgrenze.

- Einzelbäume auf dem ehemaligen Gelände der Alten Molkerei

Am derzeitigen südwestlichen Rand zur Ackerfläche stehen vier jüngere Einzelbäume, drei Stieleichen und eine Weide, von denen drei Bäume ca. 5-7 m Kronendurchmesser haben.

Der vierte Baum ist eine stattliche Stieleiche von ca. 12 m Kronendurchmesser, die unbedingt erhalten werden soll.

- Ginstergebüsch

Auf den ausgemagerten Standorten, die zur ehemaligen Molkerei gehörten und ehemals bebaut waren, hat sich an einer Stelle ein Ginstergebüsch entwickelt, das auf einen mageren Standort hinweist. Das Gebüsch ist mit Müll und Bauschutt bzw. Fundamentresten durchsetzt.

- Weidenreihe am offenen Graben

Innerhalb der Ackerfläche stehen in der Böschung des Grabens fünf Weiden. Sie haben Kronendurchmesser von 3- 4 m. Der Graben ist in der Liste der gesetzlich geschützten Biotope des Landkreises Bad Doberan aufgeführt und wird entsprechend geschützt und in die geplanten Grünflächen mit einbezogen.

Hausgärten

Außerhalb des Siedlungsrandes ragen einzelne Hausgartenflächen in die Ackerfläche hinein.

Ruderalisierte Magerrasen

In den südwestlichen Teilflächen des Plangebietes haben sich auf den Flächen der ehemaligen Molkerei, auf denen Altanlagen abgerissen und entsorgt wurden, neben den Ginstergebüsch magere Rasen auf sandigen und kiesigen Substraten ausgebildet. Die Flächen sind teilweise von Müll und Bauschutt durchsetzt (s.o.).

Frischwiese

Die Fläche zwischen dem letzten bebauten Grundstück der Alten Molkerei und der Weidenreihe am Ackerrand (Achterstieg) wird von einer aufgelassenen Wiesenfläche eingenommen. Die Fläche ist, ebenso wie die angrenzenden Flächen, mit Bauschutt und z.T. mit Müll durchsetzt.

Ackerfläche

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes wird von einer intensiv genutzten Ackerfläche eingenommen.

3.5 Bestandsbewertung

Um für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/Biotopkartieranleitung M-V), da nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

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 (s. Bestandsbeschreibung Kap. 3.3), z.B. 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. In der Tabelle 1 sind die im Geltungsbereich abgrenzbaren Biotop- und Nutzungstypen zusammengestellt.

Tab. 1 Vorkommende Biotop- und Nutzungstypen

Nr. Biotop- typ	Biotoptyp M- V	Fläche m²	Wertstufe
1.14.1	Jungwuchs heimischer Laubholzarten	810	1
2.1.1	Gebüsche trockenwarmer Standorte ruderalisiert, Müll-/Bauschuttanlagen	1200	2
4.5.4	Graben, intensive Instandhaltung	240	2
8.2.2	Ruderalisierter Sandmagerrasen	4600	2
9.2.1	Frischwiese, ruderalisiert mit Weiden, Müll-/Bauschuttanlagen	2340	2
12.1.2	Lehm- bzw. Tonacker	85350	1
13.8.1	Obstbaumgarten	500	1
13.8.3	Nutzgarten	4480	0,5
14.7.4 u. .5	Wirtschaftsweg, Cubanzestraße, Zufahrtbereich, An der Mühle: versiegelt	2030	-
Σ		101550	

Aus den in der Bestandsbeschreibung genannten Faktoren ergibt sich eine weitgehende, anthropogene Überformung der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen sowie des Landschaftsbildes. Vorbelastungen bestehen v.a. durch die vorhandene Bebauung und die intensive Nutzung der Freiflächen.

3.6 Eingriffsminderung

Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung wird durch die Inanspruchnahme von im wesentlichen ökologisch gering zu bewertenden Ackerflächen entsprochen. Hochwertige Flächen werden nicht überbaut. Die folgenden Maßnahmen dienen der Minimierung bzw. Vermeidung der Eingriffe in Natur und Landschaft:

- von den wenigen im Gebiet vorhandenen Bäumen sollen die Weidenreihe, die Stieleichen am Gebietsrand der ehemaligen Molkerei und die Weiden am Graben unbedingt erhalten werden
- der vorhandene Graben ist in die Gestaltung der Grünflächen einzubeziehen
- um den Eingriff in den Naturhaushalt so weit wie möglich zu begrenzen wurde die festgelegte GRZ des Plangebietes mit 0,3, in den Randbereichen mit 0,25 festgesetzt
- landschaftsgerechte Einbindung durch ortsangepasste, weitgehend eingeschossige Bauweise, Auflockerung zum Siedlungsrand hin und intensive Durchgrünung des Wohngebietes
- für die notwendigen Stellplatzflächen, Zufahrten und Fußwege werden keine voll versiegelnden Materialien vorgesehen
- Empfehlung zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ort
- Ortsrandbegrünung
- die Grünflächen im Plangebiet und die Freihaltefläche am Plangebietsrand sollten extensiv gestaltet und genutzt werden.

3.7 Eingriffsdarstellung

Das Plangebiet soll durch drei Stichstraßen unterteilt werden, die die Grundstücke für Einfamilienhäuser erschließen. Kreuzförmig angelegte Grünflächen gliedern das Gebiet und haben Anschluss an die angrenzende Landschaft. Die Grünflächen sollen durch unbefestigte Wege erschlossen werden. Sowohl innerhalb der Erschließungsstraßen als auch der Grünflächen wird die städtebauliche Gestalt durch vorgesehene, abwechslungsreiche Baumpflanzungen unterstützt.

Das Wohngebiet soll innerhalb und insbesondere an der Gebietsgrenze durch eine breite, naturnahe Heckenpflanzung eingegrünt werden. Diese Heckenpflanzung soll zur Einbindung des Gebietes am östlichen Siedlungsrand dienen.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes soll zur Aufrechterhaltung einer Blickachse auf die Mühle von Bebauung frei gehalten werden. Die Fläche sollte extensiv als Wiesen- oder Weidefläche genutzt werden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt kommt bei vorliegender Planung insbesondere durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen für Vollversiegelung durch Bebauung zustande. Mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes muss, bei einer dichten

Eingrünung des Gebietes und Freihaltung der Blickbeziehungen zur Mühle, nicht gerechnet werden.

Durch die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung werden demnach eingriffsrelevante Flächennutzungen verursacht. Diese setzen sich aus der Versiegelung durch die Planstraßen, der Teilversiegelung im Bereich der Stellplätze und Zufahrten sowie der nach GRZ möglichen Vollversiegelung durch die Bebauung zusammen. Zusätzlich wird die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um max. 50 % für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze von vornherein berücksichtigt.

Das resultierende Kompensationserfordernis geht aus Tab. 2 hervor. Jeder Wertstufe eine Biotoptyp ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung bzw. Beeinträchtigung addiert. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der jeweils betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Tab 2: Kompensationsbedarf

Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch bzw. -beeinträchtigung in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Faktor Flächenversiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation
Vollversiegelung Wohnbebauung lt. GRZ	auf Acker, Laubholz-Jungwuchs, Obstbaumgarten 27040 x 0,3	8112	1	1	0,5	12168
	23195 x 0,25	5799	1	1	0,5	8698
	auf Magerrasen, Frischwiese, Gebüsch 1670 x 0,3	501	2	2	0,5	1253
	4380 x 0,25	1095	2	2	0,5	2738
	auf Nutzgarten 2830 x 0,3	849	0,5	0,5	0,5	849
	1110 x 0,25	278	0,5	0,5	0,5	278
Vollversiegelung Planstraßen, Achterstieg	auf Acker, Laubholz-Jungwuchs, Obstbaumgarten	9715	1	1	0,5	14573
	auf Magerrasen, Frischwiese, Gebüsch	160	2	2	0,5	400
	auf Nutzgarten	240	0,5	0,5	0,5	240
zusätzl. mögliche Teilversiegelung lt. mögl. GRZ-Überschreitung	auf Acker, Laubholz-Jungwuchs, Obstbaumgarten 27040 x 0,15	4056	1	1	0,2	4867
	23195 x 0,125	2899	1	1	0,2	3479
incl. Stellplätze, Zufahrten	auf Magerrasen, Frischwiese, Gebüsch 1670 x 0,15	251	2	2	0,5	628
	4380 x 0,125	548	2	2	0,5	1370
	auf Nutzgarten 2830 x 0,15	425	0,5	0,5	0,2	297
	1100 x 0,125	138			0,2	96
Σ						51934

Das Flächenäquivalent für die Kompensation beträgt demnach 51934 Wertpunkte.

Die Anlage der Hausgärten auf ehemaligen Ackerflächen sowie die Anlage des Regenrückhaltebeckens sind wertneutral, da der ökologische Wert nach dem Eingriff dem Voreingriffszustand entspricht. Sie bleiben daher in der Bilanzierung unberücksichtigt.

3.8 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

Das Maß des Lebensraumverlustes und insbesondere der Bodenversiegelung bestimmt das Kompensationserfordernis. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" sollten z.B., sofern die beeinträchtigten Biotope nicht "Zielbiotoptypen" des Naturschutzes sind (z.B. Äcker), bislang intensiv genutzte Flächen zum Ausgleich extensiviert werden. Diese Zielvorgabe bildet einen wesentlichen Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen und entspricht den Empfehlungen des Teillandschaftsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Folgende Maßnahmen sind im Plangebiet vorgesehen (zu den einzelnen Festsetzungen vgl. Teil B-Text):

Tab. 3: Kompensationsmaßnahmen

Nr./Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe derzeit	Wertstufe Maßnahme	Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent
1. Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung, Anlage einer artenreichen Grünlandfläche, Sukzession bzw. Nutzung als extensive Wiese bzw. Weide	13673	1	2	2	27346
2. Anpflanzung mehrreihiger Hecken mit Überhältern in 5 bzw. 10 m breiten Ortsrand- bzw. Zäsurstreifen	10 m: 5035 5 m: 615	1 1	2 1,5	2 1,5	10070 923
3. Anpflanzung von ca. 65 Einzelbäumen* straßenbegleitend	1625	1	2	2	3250
4. Anlage von naturnahen Parkflächen mit Baumgruppen und Einzelbäumen	3400 3400	1 1	1,5 1,3	1,5 1,3	5100 4420
5. Anlage einer mind. dreireihigen Hecke auf privatem Grund, intensive Bepflanzung mit einheim. Sträuchern und Laubgehölzen	550	1	1,5	1,5	825
Σ					51934

* Für die Einzelbäume (außerhalb der Zäsur- und Ortsrandbepflanzung und der Parkanlagen) wird ein Flächenäquivalent von 25 m² zu Grunde gelegt.

Bilanzierung:	Flächenäquivalent Ausgleich:	51934
	Flächenäquivalent Eingriff:	- 51934
	Kompensationsüberschuss	<u>0</u>

Der durch den Eingriff verursachte Kompensationsbedarf (Tab. 2) wird durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen (Tab. 3) voll ausgeglichen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll insgesamt durch eine großzügige Ausweitung und Bepflanzung von Ausgleichs- und Grünflächen kompensiert werden. Im Vergleich zum Entwurf des B-Plans Nr. 3 wurde nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Veränderungen der Bilanzierung vorgenommen. Insgesamt war durch die Abwertung einiger Ausgleichsmaßnahmen ein größeres Kompensationserfordernis zu erbringen. Dieses wurde jedoch durch die Verringerung einiger Straßenquerschnitte und die Verbreiterung einer Hecke wieder teilweise und schließlich durch die Vergrößerung der Sukzessionsfläche voll ausgeglichen. Letztere erfolgte in Anpassung an das Kompensationsdefizit, so dass die Bilanzierung demzufolge nun ausgeglichen ist.

- Die ca. 1,37 ha große, nordöstliche Fläche des Gebietes wird, entsprechend den Festlegungen aus dem Flächennutzungsplan, als Blickschneise auf die Mühle von Bebauung frei gehalten. Die Fläche soll aus der ackerbaulichen Nutzung genommen, als artenreiche Grünlandfläche angelegt und extensiv als Wiesen- oder Weidefläche genutzt werden.
- An der südlichen und östlichen Gebietsgrenze ist eine durchgehend 10 m breite naturnahe Gehölzfläche zur Einbindung des Gebietes in die umgebende Ackerlandschaft geplant. Es wird eine Ortsrandbepflanzung vorgesehen, die sich an der Artenzusammensetzung natürlicher Gehölzflächen orientiert. Es sind deshalb vorwiegend natürlich vorkommenden Arten wie Schlehe, Hundrose, Weißdorn und Pfaffenhütchen zu verwenden.
In die Hecke sollen Arten wie Stieleichen, Hainbuchen, Bergahorn als Bäume gepflanzt werden, die sich zu Überhältern auswachsen können. Dabei soll eine durchgehende Bepflanzung vermieden werden, um den Ausblick von den Häusern in die umgebende Landschaft zu erhalten und die Ortsrandbepflanzung aufzulockern.
- Darüber hinaus werden gliedernde Gehölzflächen im gesamten Plangebiet angelegt. Das Plangebiet wird von Nord nach Süd und von Ost nach West von einer 10 – 20 m breiten, parkähnlichen Grünanlage durchzogen, die mit den umgebenden Grünflächen vernetzt wird. Der vorhandene Graben wird in die Grünanlage einbezogen. Während der zentral gelegene Spielplatz intensiver genutzt wird, werden die übrigen Grünflächen nur extensiv genutzt.
- Zur Gestaltung des Gebietes werden an den Erschließungsstraßen und innerhalb der extensiv zu nutzenden Grünflächen hochstämmige Bäume heimischer Arten zur Pflanzung vorgesehen.

4. Immissionsschutz

Bezüglich der möglichen Schallimmissionen im Bereich der Planstraße A bzw. "An der Mühle", die vom Kfz-Verkehr ausgehen und auf die benachbarten Grundstücke

einwirken, wurde eine überschlägige Schallimmissionsermittlung durchgeführt (s. Anlage 2). Es wurde nachgewiesen, dass die vorhandenen Verkehrsbelastungen von der Cubanzestraße die der künftigen Wohngebietsanbindung bei weitem übertreffen.

Die Schallimmissionsberechnung ergibt für die Zufahrten zum Wohngebiet einen Mittelungspegel von 48,7 dB(A) tags und 38,7 dB(A) nachts. Im Wohngebiet sind 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als städtebauliche Orientierungswerte angegeben (gem. DIN 18005), so dass diese hier weit unterschritten werden. Dabei wurde eine Belastung von 800 Fahrzeugen am Tag zu Grunde gelegt (Angenommene 120 WE im Endausbau des Wohngebiets, 200 Kfz, 350 Fahrten/Tag aus dem Gebiet + 50 Fahrten Lieferer, Besucher etc./Tag und 350 Fahrten/Tag ins Gebiet zurück + 50 Fahrten Lieferer, Besucher etc./Tag; verteilt auf die zwei Zufahrten "An der Mühle" und Planstr. A, = jeweils 400 Fahrten/Tag).

Zusätzlich zu dieser Belastung wurde die vorhandene Belastung von der Cubanzestraße (4300 Kfz/Tag (1999, Quelle: Verkehrskonzept der Stadt); 54,4 dB(A) tags und 44,3 dB(A) nachts) addiert. Insgesamt ergibt sich dadurch eine Immissionspegel von 55,4 dB(A) tags bzw. 45,4 dB(A) nachts und damit eine geringfügige Überschreitung der Richtwerte lt. DIN um 0,4 dB(A).

Unter den betrachteten Aspekten, dass diese Belastung v.a. von den bereits vorhandenen Belastungen der Cubanzestraße herrührt und mit der Erschließung des Wohngebietes ein übergeordnetes kommunales Ziel verfolgt wird, sind die geringfügigen Überschreitungen zu tolerieren.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Haupteerschließung für das gesamte Wohngebiet langfristig aus südlicher Richtung vom Pfarrweg aus erfolgen soll. Diese soll in Abhängigkeit von der Fertigstellung der Ortsentlastungsstraße und dem Auffangparkplatz am Pfarrweg realisiert werden.

Es liegen keine weiteren Anhaltspunkte vor, die auf Lärm-, Abgas- oder Geruchsmissionen im Plangebiet schließen lassen, die die zulässigen Grenzwerte überschreiten. Emittierende landwirtschaftliche Anlagen befinden sich nicht in der Umgebung des Plangebietes. Der Technikstützpunkt und die Ortsentlastungsstraße befinden sich in mindestens 180 m bzw. 260 m Entfernung zum südlichen Plangebietsrand. Bei überschlägiger Immissionsermittlung ist davon auszugehen, dass keine Belastungen von diesen Standorten ausgehen. Von den an der Cubanzestraße ansässigen Gewerbebetrieben gehen ebenfalls keine nachweisbaren dauerhaften Lärmbelastungen oder Spitzenpegelbelastungen bzw. Geruchsemissionen aus.

Zur Vermeidung von gegenseitigen Rauchgasbelästigungen soll die Errichtung von Heizanlagen auf der Basis fester Brennstoffe ausgeschlossen werden. Die Ortsrandlage bedingt bisher eine gute Luftqualität im Plangebiet. Durch den Verzicht auf Heizungsanlagen mit festen Brennstoffen und die Durchgrünung des Wohngebietes wird dem Belang der Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität Rechnung getragen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung erfolgt von der Cubanzestraße und von der Alten Molkerei aus und verläuft als Ringleitung durch

das Wohngebiet. Diese wird im östlichen Teil über die Wendeanlagen und Fußwege bzw. über ein Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes geführt.

Die Wasserversorgung erfolgt zentral aus dem Wasserwerk Hinter Bollhagen und ist durch den "Zweckverband Wasserversorgung Kühlung" gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt gemäß Hydrantenrichtlinien über Hydranten an der Ringleitung des zentralen Wasserversorgungsnetzes.

5.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Derzeit existiert in der Cubanzestraße noch keine Abwasserentsorgung im Trennsystem. Daher wird das anfallende Schmutzwasser über das Wohngebiet Alte Molkerei in das Trennsystem der Strandstraße abgeleitet. Die entsprechenden Abstimmungen mit dem Zweckverband Kühlung wurden dazu geführt. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes.

Das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Regenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nicht auf den privaten Grundstücken versickern. Daher wird es zusammen mit dem Wasser von den Verkehrsflächen über anzulegende Regenwassersammelkanäle vom Schmutzwasser getrennt abgeleitet und dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Von dort erfolgt eine Überleitung in die Cubanze. Für den Anschluss ist eine Einleitgenehmigung zu beantragen. Die entsprechenden Abstimmungen sind mit dem "Zweckverband Wasserversorgung Kühlung" und dem Wasser- und Bodenverband "Hellbach – Converter Niederung" vorzunehmen.

Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, damit eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

Die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung, wird empfohlen.

Im südwestlichen Geltungsbereich verläuft eine Drainageleitung, die Wasser aus den südlich des B-Plan liegenden Ackerflächen und das Regenwasser des Wohngebietes Alte Molkerei ableitet. Diese Leitung soll in die Planstraßen B und A verlegt und neu an die Cubanzestraße angeschlossen werden. Weitere ggf. vorhandenen Drainagesysteme sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

5.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist mit dem örtlichen Stromversorger, der e.dis, abzustimmen. Ein Anschluss an das in der Cubanzestraße vorhandene Netz ist möglich. Das Trafohäuschen im Bereich der geplanten Zufahrt ist zu verlegen. An der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der e.dis aufgrund eines dort verlegten 20 KV-Erdkabels festgesetzt.

Der Anschluss an das zentrale Gasversorgungsnetz ist vorgesehen. Deshalb wird für Neubauten die Verwendung emissionsarmer Gasheizungen empfohlen. Auf die Verwendung fester Brennstoffe für Heizungsanlagen sollte im Interesse der Reinhaltung

der Luft verzichtet werden. Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist darüber hinaus der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen.

Die erforderlichen Mindestabstände zu allen Leitungen sind bei Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Tiefbauarbeiten sind mit dem jeweiligen Betreiber abzustimmen.

5.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan geregelt. Für jedes Gebäude im Satzungsgebiet ist eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu gewährleisten. 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. Für Grundstücke in zweiter Reihe sind Stellplätze für Müllbehälter an den Planstraßen ausgewiesen. Hintergrund ist eine kostensparende und umweltschonende Erschließung, die nicht vorsieht, die betreffenden Grundstücke in zweiter Reihe durch öffentliche, durch Müllfahrzeuge befahrbare Straßen zu erschließen. Ein solcher Aufwand ist städtebaulich und wirtschaftlich nicht zu vertreten.

Wertstoffsammelbehälter befinden sich am Einkaufsmarkt Wittenbecker Landweg. Während der Bautätigkeiten ist eine vollständige Verwertung bzw. Entsorgung von Reststoffen bzw. Abfällen zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich der Satzung sind derzeit keine Altlasten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur Anzeige und ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

5.5 Telekommunikation

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz wird durch die Deutsche Telekom AG realisiert, mit der Baumaßnahmen und Anschlussbedingungen frühzeitig abzustimmen sind.

6. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale in den nachrichtlich übernommenen Bereichen im nördlichen und südlichen Teil des Plangebiets bekannt, die vor Beginn der Bauarbeiten untersucht werden müssen. Der Beginn des Mutterbodenabtrags ist mind. 4 Wochen zuvor verbindlich mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Wird in ein Denkmal eingegriffen, hat der Verursacher die Kosten für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation zu tragen. Bei den Erschließungsarbeiten sollten die umfangreichen archäologischen Untersuchungen terminlich entsprechend langfristig vor den Bauabläufen eingeplant und Archäologen über das Landesamt für Bodendenkmalpflege gebunden werden. Es können jederzeit unvermutet Fundstellen auftreten. Die Bauleitung ist sofort davon zu unterrichten. Die Fundstelle ist fünf Werktage in unverändertem Zustand zu belassen. Die untere Denkmalschutzbehörde ist sofort davon zu unterrichten. Die einzelnen Arbeitsschritte der Baumaßnahme sind mit der unteren Denkmal-

schutzbehörde abzustimmen, um die fachgerechte Bergung aller auftretenden Funde zu gewährleisten und den Verlust oder die Beschädigung archäologischer Befunde zu vermeiden. Ordnungswidrigkeiten werden geahndet (Denkmalschutzgesetz M-V, §§ 5-7, 11, 26).

Die Verhaltensmaßregeln bezüglich der Bodendenkmale sind in der Planzeichnung unter den Hinweisen genannt.

7. Eigentumsverhältnisse, Planungs- und Erschließungskosten

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in unterschiedlichem privaten Eigentum und wurden bzw. werden auf der Grundlage bereits bestehender Vereinbarungen zum durch den Erschließungsträger erworben. Der Achterstieg ist ein städtisches Wegeflurstück.

Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Erschließungsträger, der Eucap-Gewerbebaute GmbH / Kaufmann GmbH, Kühlungsborn/Offenburg, übernommen.

Zur Kostenübernahme schließt die Stadt mit dem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB ab. Der Stadt entstehen durch die Planung und Realisierung keine Kosten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister