



STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 für das Wochenendhausgebiet "Weideneck"

gelegen in Kühlungsborn Ost, begrenzt im Norden durch die Ortsentlastungsstraße, im Osten durch den Pfarrweg, im Süden durch das Flurstück 418 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn sowie im Westen durch Grünflächen

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 30.04.2010

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 für das Wochenendhausgebiet "Weideneck"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
2.3 Örtliche Bauvorschriften	7
2.4 Verkehrserschließung	8
2.5 Flächenbilanz	9
3. Ver- und Entsorgung	9
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	9
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	9
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	10
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	10
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	10
4. Immissionsschutz	11
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	12
6. Sonstiges	12

Umweltbericht

1. Vorbemerkungen	13
2. Übergeordnete Planungen	13
2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn	13
2.2 Verträglichkeitsprüfungen (UVP/FFH-UVP)	14
3. Schutzgut Flora und Fauna, Schutzgebiete	14
3.1 Bemerkungen	14
3.2 Biotopbestand	14
3.3 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V)	15
3.4 Baumschutz (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V)	15
4. Sonstige Schutzgüter	15
5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	15
5.1 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes	16
5.1.1 Ermittlung der betroffenen Biotoptypen im Untersuchungsraum	16
5.1.2 Eingriffsdarstellung	16
5.1.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	17
5.1.4 Bestimmung des Kompensationserfordernisses für die betroffenen Biotoptypen	17
5.2 Kompensationsmaßnahmen	18
5.3 Bilanzierung	19
6. Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen	19
7. Zusammenfassung	19

Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 1.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 für das Wochenendhausgebiet "Weideneck" in Kühlungsborn-Ost beschlossen.

Die Wochenendhaussiedlung besteht seit Beginn der 80er Jahre. Mit dem Bebauungsplan soll nun die Nutzung als Wochenendhausgebiet festgesetzt und dauerhaft gesichert werden.

In den vergangenen Jahren wurden Anträge zur mitunter erheblichen Erweiterung der bestehenden Wochenendhäuser gestellt. Teilweise werden die ehemaligen Wochenendhäuser als Ferienhäuser vermietet. Es ist zu befürchten, dass weiterhin Umnutzungen zu Ferienwohnungen oder Dauerwohnungen beabsichtigt sind. Dieser Entwicklung soll entgegen gewirkt werden, da die Entstehung eines Wohn- und Ferienhausgebietes an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar ist. Der touristischen Nutzung sollen vorwiegend die Sonderbauflächen in Strandnähe dienen. In den südlich davon liegenden Ortsteilen soll das weitere Anwachsen von Fremdenbetten hingegen vermieden werden. Des Weiteren soll eine zu hohe Verdichtung vermieden werden. Die Charakteristik des Wochenendhausgebietes soll erhalten bleiben und der teilweise übermäßigen bzw. unkontrollierten Bebauung der letzten Jahre entgegen gewirkt werden. Fehlentwicklungen der Vergangenheit sind nach Möglichkeit zu korrigieren.

Für die Anlieger wird mit dem Bebauungsplan dauerhaft Planungssicherheit hinsichtlich des Bestandes an Wochenendhäusern und für künftige Investitionen geschaffen. Vorgesehen sind begrenzte und an den ursprünglichen Charakter angepasste Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen der Zulässigkeiten nach der Baunutzungsverordnung.

Um eine übermäßige Verdichtung mit Gebäuden 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.

Der erste Entwurf des B-Planes Nr. 40 vom 17.12.2008 wurde öffentlich ausgelegt und an die Träger öffentlicher Belange versendet. Im Rahmen der Auslegung wurden von den Grundstückseigentümern Einsprüche zur beabsichtigten Festsetzung als Wochenendhausgebiet sowie zur Begrenzung der Bebauung geltend gemacht. Die Einwände beziehen sich im Wesentlichen darauf, dass das Gebiet den Charakter eines Ferienhausgebietes aufweise und die Vermietung dementsprechend zulässig sein sollte. Auch die bauliche Nutzung sei daher, z.B. hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl, an ein Ferienhausgebiet (GRZ 0,4 statt 0,2) anzupassen. Die selben Einwände wurden auch bei der Auslegung des zweiten Entwurfs vom 12.11.2009 geltend gemacht.

Diesen Einwänden widerspricht die Stadt aus den o.g. Gründen. Für die historisch als Wochenendhausgebiet entstandene Naherholungsfläche war und ist eine Umwandlung in ein Ferienhausgebiet nicht vorgesehen. Die Art der Umnutzung verbietet sich auch deshalb, weil an das Ferienwohnen erhöhte Anforderungen bzgl. Komfort

und Größe auf dem einzelnen Grundstück und an die Infrastruktur des Gebietes gestellt werden.

Die Überprüfung der vorhandenen Baugenehmigungen bestätigt, dass es sich um Wochenendhäuser handelt, für die keine Vermietung vorgesehen ist. Die Stadt rückt daher nicht von ihrer grundsätzlichen Planungsabsicht ab, das Wochenendhausgebiet dauerhaft als solches zu sichern. Auch wenn z.B. die Grundfläche der rechtmäßig erweiterten Wochenendhäuser z.T. über 60 m² beträgt, so soll doch als planerisches Leitbild die maximale Grundfläche für ein Wochenendhaus künftig auf 60 m² beschränkt werden, um eine mit dem Gebietscharakter nicht vereinbare Verdichtung zu vermeiden.

Mit dem Ausschluss von Ferienwohnungen will die Stadt das weitere Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten begrenzen. Die Anzahl der Gästebetten hat in Kühlungsborn ein Maß erreicht, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung überschreitet. Gerade die südlich der touristischen Sondergebiete in Strandnähe liegenden Bereiche sollen sich nicht zu Beherbergungsquartieren wandeln. Dazu dienen vorwiegend die Sonderbauflächen in Strandnähe. Durch die ständig wechselnden Nutzer kommt es häufig zu Belästigungen der benachbarten Dauerwohnungen. Zudem bedingt der ungebremsste Anstieg der Fremdenbetten Verkehrsprobleme durch den An- und Abreiseverkehr, den Stellplatzbedarf usw. in für Ferienwohnungen ungeeigneten Bereichen.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen sieht sich die Stadt daher gezwungen, Maßnahmen zur Eindämmung der Bettenkapazität zu ergreifen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll, wie beschrieben, in erster Linie die Nutzung als Wochenendhausgebiet festgesetzt und eine Begrenzung der weiteren Bebauung im Sinne der Sicherung der städtebaulichen Ordnung geregelt werden. Eine Neuordnung der Erschließung ist nicht vorgesehen. Wohn- und Ferienhausgebiete haben grundsätzlich einen anderen Anspruch an die Erschließung, will heißen einen Anspruch auf den kompletten Ausbau der Erschließungsanlagen wie Straßen, Ver- und Entsorgung, öffentliche Stellplätze usw., bei Umlegung von Kosten auf die Anlieger. Dies ist hier ausdrücklich nicht vorgesehen, um den Charakter der Wochenendhaussiedlung beizubehalten.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Kühlungsborn Ost und wird im Norden durch die Ortsentlastungsstraße, im Osten durch den Pfarrweg, im Süden durch das Flurstück 418 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn sowie im Westen durch Grünflächen begrenzt.

Der festgelegte Geltungsbereich umfasst das ca. 0,6 ha große Gebiet des vorhandenen Wochenendhausgebietes "Weideneck", bestehend aus den Flurstücken 417/3, 417/4, 417/5, 417/6, 417/7, 417/8, 417/9, 417/10, 417/11, 417/12, 417/13, 417/14, 417/15, 417/16, 417/17, 417/18 und 417/23 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn.



Wochenendhausgebiet Weideneck, Quelle: GAIA M-V

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über einen seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser Ursprungsplan weist das Plangebiet noch als Dauerkleingartenanlage aus. Diese Nutzung im Sinne des Bundeskleingartengesetzes bestand allerdings nie. Planerisch korrekt und in allen seit Beginn der 90er gestellten Bauanträgen auch als ein solches behandelt, handelt es sich um ein Wochenendhausgebiet.

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Januar 2010 wirksam wurde, ist das Plangebiet als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Die Bebauungsplanung wird nach § 8 BauGB als regulärer B-Plan im zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht geführt, da eine Beurteilung als Innenbereich nach § 34 BauGB seitens der Genehmigungsbehörde nicht gegeben ist und sich daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ausschließt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), 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 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurde die Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, 31.07.2008, die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn liegt laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm im Vorbehaltgebiet Tourismus. In diesem sollen die Möglichkeiten für Erholungssuchende u.a. qualitativ und in umweltverträglicher Weise ausgebaut werden. Dabei dürfen allerdings überwiegend eigengenutzte Wochenendhaus- und Feriensiedlungen die angestrebte Entwicklung in den Fremdenverkehrsräumen nicht negativ beeinflussen. Eine solche negative Beeinflussung liegt hier nicht vor. Die relativ kleine Siedlung mit 14 Häusern ist das einzige Wochenendhausgebiet in Kühlungsborn. Dauerwohnungen sind im Wochenendhausgebiet zu unterbinden.

Der B-Plan dient zudem der Sicherung der städtebaulichen Ordnung unter Beachtung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes. Es erfolgt keine Zersiedlung der Landschaft.

Unter Beachtung der raumordnerischen Parameter ist der Bebauungsplan daher mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die Wochenendhaussiedlung "Weideneck" besteht bereits seit Beginn der 80er Jahre. Die Häuser wurden alle im einheitlichen Typ mit einem Grundriss von ca. 7,5 x 3,5 m (Grundfläche ca. 27 m²), einem flach geneigten Satteldach (zwischen 30° und 35° Dachneigung) und einer Firsthöhe von ca. 4,0 m errichtet. Die Dächer sind vorwiegend mit Dachpappe eingedeckt. Mittlerweile wurden einzelne Dächer auch mit roten Ziegeln eingedeckt. Die Wochenendhäuser besaßen alle eine Raumhöhe von 2,20 m und waren bereits im Ursprung mit einer großzügigen Terrasse ausgestattet.

Die Grundstückszuschnitte sind einheitlich quadratisch bzw. rautenförmig, lediglich zwei Grundstücke, die den östlichen Rand bilden (Flurstücke 417/6 und 417/7), weichen ab und besitzen einen eher länglichen Zuschnitt. Auch die Grundstücksgrößen sind mit 319 m² – 386 m² relativ gleich. Die beiden östlichen Grundstücke sind 400 m² bzw. 451 m² groß. Die einstigen Wochenendhäuser wurden gleichmäßig versetzt nahe der Parzellengrenze erbaut. Die Erschließung wurde über zwei parallel verlaufende, unbefestigte Stichwege gesichert.

In den letzten Jahren wurden eine Reihe von Gebäuden durch Um- und Anbauten erweitert und modernisiert. Es wurden zusätzliche Nebenanlagen, wie Garagen, Carports, Schuppen bzw. Gartenhäuschen ergänzt, Wege gepflastert und Terrassen teilweise erheblich vergrößert. Die Grundflächen der Gebäude betragen heute bis zu 80 m². Zum Teil sind Satteldächer mit Dachgeschossausbau entstanden, außerdem wurden Fassaden und Fenster saniert.

Dadurch ergeben sich heute unterschiedliche Bebauungsintensitäten und –arten auf den verschiedenen Grundstücken. Hier ist künftig eine eindeutige Regelung erforderlich, um einerseits Erweiterungsmöglichkeiten für nicht mehr zeitgemäße Häuser zu gewähren, andererseits aber eine zu intensive Bebauung zu vermeiden, die die Obergrenzen des nach BauNVO zulässigen Maßes übersteigen würde.

Die Außenanlagen werden als Ziergärten und zu Erholungszwecken genutzt und sind vorwiegend als Rasenflächen mit Sträuchern und Hecken sowie Zier- und in seltenen Fällen Nutzbeeten ausgebildet. Die Grundstücke sind bis auf 2 Parzellen, auf denen derzeit Baumaßnahmen durchgeführt werden, sehr gepflegt und sind von Hecken umgeben und/oder eingezäunt bzw. besitzen teilweise keine Einfriedungen.



Wochenendhaus im ursprünglichen Baustil



Neu entstehendes Wochenendhaus

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

Die Wochenendhaussiedlung wird im Bebauungsplan Nr. 40 als Sondergebiet Erholung gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet festgesetzt. Wochenendhausgebiete dienen dem zeitweiligen Aufenthalt zum Zwecke der Erholung, wobei der Aufenthalt zwar nicht auf das Wochenende begrenzt sein muss, das Wochenendhaus jedoch auch nicht dem dauernden Wohnen dient.

Die festgesetzte Nutzung als Wochenendhausgebiet schließt ebenso eine Nutzung in Form von Ferienwohnungen aus. Die mit der festgesetzten Nutzung verbundenen Absichten und Gründe der Stadt wurden bereits in Kapitel 1.1 erläutert.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Wochenendhäuser können z.T. heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht werden. Das Planungsziel besteht daher nicht nur in der Festbeschreibung der Nutzung als Wochenendhausgebiet und in dem Entgegenwirken einer zu hohen Verdichtung. Es sollen gleichzeitig eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden, um die vorhandenen Gebäude, z.B. im Küchen- und Badbereich, zeitgemäß ausstatten zu können. Dabei sollen das Maß der Nutzung und die Bauweise durch die nachfolgend genannten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften den örtlichen Umständen und dem Landschaftsbild sowie dem Charakter eines Wochenendhausgebietes entsprechend angepasst werden.

Im Wochenendhausgebiet sind ausschließlich Wochenendhäuser mit den dazugehörigen Nebenanlagen zulässig. Dazu zählen z.B. Terrassen und Stellplätze.

Garagen sollen ausgeschlossen werden, da sie dem Gebietscharakter nicht entsprechen.

Für das gesamte Plangebiet gilt der Ausschluss von Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO. Dies zielt auf Tauben-, Hühner- und sonstige Geflügelzucht, Bienenhaltung, Pferde- und Schafhaltung usw. sowie die Haltung von sonstigen Haustieren nach Art oder Anzahl ab, die über das in Erholungsgebieten übliche Maß hinausgeht. Sie ist aufgrund des Störpotentials und des geplanten Charakters eines ruhigen Wochenendhausgebietes nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar. Nicht betroffen davon ist z.B. die Haltung von Hunden, Katzen und sonstigen Kleintieren, die typischerweise einer im Rahmen der Nutzung liegenden Freizeitbetätigung dient. Dabei ist jedoch die Errichtung von Hundezwiegern nicht gestattet, da auch von dieser Art der Tierhaltung unvereinbare Belästigungen ausgehen können.

Die Nutzung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO auf ein Vollgeschoss bei ausschließlicher Zulässigkeit von Einzelhäusern in abweichender Bauweise festgesetzt. Die GRZ wird entsprechend dem nach BauNVO in Wochenendhausgebieten zulässigen und üblichen Maßen mit 0,2 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird ausgeschlossen. Die zulässige Grundfläche für ein Wochenendhaus wird auf max. 60 m² begrenzt, dadurch wird im Vergleich zum ursprünglichen Bestand von ca. 27 m² eine Erweiterung von 33 m² je Wochenendhaus möglich. Eine Erweiterung auf 70-80 m², wie z.T. bereits erfolgt, wird als übermäßig angesehen, führt zu einer zu großen Verdichtung und übersteigt teilweise die zulässige GRZ von 0,2. Für Terrassen wird eine max. zulässige Grundfläche von 12 m², für Stellplätze von 18 m² und für Nebengebäude von 10 m² festgelegt.

Dadurch bestehen für die sehr kleinen Wochenendhäuser Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen eines zeitgemäßen Ausbaus. Andere, bereits erweiterte Gebäude oder Nebengebäude genießen zwar Bestandsschutz, sollen aber hinsichtlich einer weiteren Vergrößerung der Grundflächen beschränkt werden. Nebenanlagen wie Wege, Stellplätze etc. sind größtenteils vorhanden und sollen in der Summe ebenfalls nicht wesentlich erweitert werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich zum einen am Bestand und zum anderen an den bereits modernisierten Gebäuden. Mit einer Begrenzung der Firsthöhe auf 5,50 m soll unter Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes ein angemessenes Mittelmaß festgelegt werden.

Die festgesetzten Baugrenzen markieren die möglichen Erweiterungsrichtungen der Gebäude unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten. Sie wurden weitestgehend am Bestand orientiert.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der baulichen Anlagen im Plangebiet an die örtlichen Verhältnisse und soll die städtebaulichen Zielstellungen unterstützen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Bei der Gestaltung der Dächer sollen ortsunangepasste Farben und Formen vermieden werden. Die Dächer der Gebäude sollen entsprechend dem Bestand mit einer begrenzten Dachneigung von 25° bis 40° als Satteldächer ausgebildet werden. In Kombination mit der Firsthöhe von 5,50 m und der eingeschossigen Bauweise sollen ausgebaute Dachgeschosse als Vollgeschosse vermieden werden. Glänzende oder reflektierende Materialien für die Gestaltung der Dächer und Fassaden sind aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes auszuschließen. Begrünte Dächer sowie Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern gemäß den örtlichen Bauvorschriften zulässig.

In Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild sollen grelle Farben und unpassende Materialien zur Fassadengestaltung nicht eingesetzt werden. Daher sind Fassaden nur als glatt verputzte Fassaden in weißen, gelben und hellgrauen Farbtönen oder mit Sichtmauerwerk in roten Farbtönen zulässig. Auch sind Holzfassaden naturbelassen und in weißen, roten, gelben und hellgrauen Farbtönen zulässig.

Die weiteren Festsetzungen dienen der Gestaltung der Außenanlagen. Sie dienen dazu, das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen. Daher ist aus gestalterischen Gründen bei der Neuerrichtung von Carports, Stellplätzen oder Nebengebäuden zu allen Grundstücksgrenzen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Des Weiteren sind Müllbehälter ortsbildgerecht einzufügen und deren Stellplätze zu begrünen. Einfriedungen sollen nur aus Laubholzhecken einheimischer Arten hergestellt werden, wobei Zäune innerhalb der Hecken bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig sind. Oberirdische Öl- oder Gastanks werden ebenso wie Werbeanlagen oder Warenautomaten ausgeschlossen, da diese in keiner Weise dem Gebietscharakter entsprechend würden.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung

Das Wochenendhausgebiet "Weideneck" ist über die Ortsentlastungsstraße bzw. den Pfarrweg erschlossen, der östlich des Plangebietes in südliche Richtung abzweigt. Von dort aus gelangt man auf den unbefestigten Weg "Weideneck", der den Friedhof im Norden begrenzt und im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" dargestellt. Von diesem Weg führen zwei teilversiegelte Stichwege in das Wochenendhausgebiet. Die Stichwege sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstücksanlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt, da hier auch Versorgungsleitungen verlegt sind.



Stichweg in das Wochenendhausgebiet

Um die fußläufigen Verkehrsbeziehungen entlang des Pfarrweges verkehrssicherer zu gestalten, wird westlich des Pfarrweges (Flst. 417/23) ein öffentlicher Fußweg neu ausgewiesen.

Bezüglich der Unterbringung von Fahrzeugen plant die Stadt langfristig einen Pkw-Stellplatz im Bereich des Flurstückes 426/59 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn - östlich des Plangebietes - zu errichten. Die Regelung weiterer Stellplatzflächen ist daher nicht Gegenstand der Planung. Die vorhandenen Stellplätze können wie bisher genutzt werden.

Wie beschrieben soll über den Bebauungsplan im Wesentlichen die Begrenzung der Bebauung geregelt werden. Eine Neuordnung bzw. ein Ausbau der Erschließung ist nicht vorgesehen. Es handelt sich um ein Wochenendhausgebiet, dessen ursprünglicher Charakter gewahrt werden soll. Wohn- und Ferienhausgebiete besitzen hingegen grundsätzlich einen anderen Anspruch auf Erschließung, heißt einen Anspruch auf den kompletten Ausbau der Erschließungsanlagen wie Straßen, Stellplätze usw. Dies ist für das Wochenendhausgebiet "Weideneck" ausdrücklich nicht vorgesehen.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 40 beträgt rund 0,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 40	Flächengröße ca. in m²
Sondergebiet Wochenendhausgebiet:	5380
<i>Grundstücke</i>	<i>5090</i>
<i>Gemeinschaftswege</i>	<i>290</i>
Öffentliche Grünfläche	289
Verkehrsflächen:	595
<i>Verkehrsberuhigter Bereich</i>	<i>451</i>
<i>Fußweg, öffentlich</i>	<i>144</i>
Σ Plangebiet	6 264 m²

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert. Für die nicht im öffentlichen Raum verlaufenden Versorgungsleitungen und Wege existieren eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

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

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist über vorhandene Leitungen an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung ist durch den "Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Kühlung" gewährleistet. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach §13 (3) Trinkwasserversorgung dem Gesundheitsamt Bad Doberan anzuzeigen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

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 Schmutzwasserentsorgung ist über eine zentrale Ableitung gesichert. Die Entsorgung erfolgt gemäß gültiger Satzung des Zweckverbandes Kühlung. Laut Angaben des Zweckverbandes verläuft im Pfarrweg auch eine Regenwasserleitung, womit die Ableitungsmöglichkeit des Regenwassers gegeben ist. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Zweckverband ist erforderlich.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll trotzdem nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert und zur Bewässerung genutzt werden.

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

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch die e-on/e.dis AG über die vorhandenen Leitungen gesichert. Das Gebiet ist auch an das zentrale Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG angeschlossen.

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 auf den Dächern zugelassen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

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

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan geregelt. Wie bereits erläutert, soll über den Bebauungsplan lediglich die Festschreibung des Wochenendhausgebietes und die Begrenzung der Bebauungsintensität geregelt werden. Ein Ausbau der Erschließungsanlagen ist auf den Flächen, die sich im Eigentum der Kirche befinden, nicht vorgesehen. Die Abfallentsorgung funktioniert bisher tadellos, es gab diesbezüglich bis dato keine Probleme oder Beschwerden. Daher erfolgt die Abfallentsorgung in Zukunft weiterhin wie bisher über den Pfarrweg. Im Osten des Plangebietes, am Pfarrweg wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zäsurgrün festgesetzt. Auf dieser ist das Abstellen von Müllbehältern am Tag der Abfuhr zulässig. Die Erschließung jedes einzelnen Grundstückes für Müllfahrzeuge zum Zweck der Abfallentsorgung wird, da es sich lediglich um ein Wochenendhausgebiet handelt, als nicht erforderlich angesehen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Stadt auch keine entsprechenden Verdachtsmomente. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für

bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

4. Immissionsschutz

Zur Ermittlung des vom Pfarrweg ausgehenden Verkehrslärms und des vom südwestlich benachbarten Betriebshof der Landwirtschaftlichen Lohn GmbH ausgehenden Gewerbelärms wurde die "Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 33" von der TÜV Nord Umweltschutz GmbH&CoKG Rostock vom 16.7.2007 erarbeitet. Diese wurde aufgrund der aktuellen Verkehrszählung und -umlegung aktualisiert (Stand 24.6.2008, vgl. Kap. 2.3).

Auf Basis der genannten Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan Nr. 33 hat die TÜV Nord Umweltschutz GmbH&CoKG Rostock mit Datum vom 17.12.2008 eine Immissionsuntersuchung für das Wochenendhausgebiet "Weideneck" erarbeitet.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Immissionsuntersuchung, der ein für das Jahr 2020 prognostizierter Straßenverkehr zu Grunde liegt, werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils	
		R' _{w,res} [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

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.

2. In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
3. Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Die entsprechenden Festsetzungen finden sich im Teil B – Text. Eine Darstellung der LPB II im B-Plan ist nach Angaben des Gutachters in Anwendung der Durchführungsbestimmungen zur DIN 4109 nicht erforderlich, da die Schalldämmmaße von 30 dB(A) bereits durch die heute üblichen bautechnischen Eigenschaften der Materialien und Bauvorschriften (z.B. hinsichtlich Wärmedämmung) gewährleistet werden. Vom Landwirtschaftsbetrieb gehen keine unzulässigen Beeinträchtigungen aus

Sonstige Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der evangelischen Kirche. Die Wochenendhäuser befinden sich in Privatbesitz. Die Grundstückspartellen sind über Erbbaupachtverträge an die Wochenendhausnutzer verpachtet. Der Weg Weideneck befindet sich im Eigentum der Kirche und ist öffentlich gewidmet. Der Pfarrweg befindet sich in städtischem Eigentum.

Die Planungskosten werden vollständig von der Stadt übernommen. Die Umsetzung und Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ebenfalls durch die Stadt.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Bad Doberan den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Umweltbericht

1. Vorbemerkungen

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, die Nutzung des seit Beginn der 80er Jahre bestehenden Wochenendhausgebietes "Weideneck" dauerhaft zu sichern und den massiven baulichen Erweiterungen der letzten Jahre entgegen zu wirken.

Zuletzt wurden Anträge mit erheblichen Erweiterungen der bestehenden Wochenendhäuser gestellt. Es ist zu befürchten, dass Umnutzungen zu Ferienwohnungen oder Dauerwohnungen beabsichtigt sind. Dieser Entwicklung soll entgegen gewirkt werden. Die Charakteristik des Wochenendhausgebietes soll erhalten bleiben und eine zu hohe Verdichtung vermieden werden. Fehlentwicklungen der Vergangenheit sind nach Möglichkeit zu korrigieren.

Vorgesehen sind begrenzte und an den ursprünglichen Charakter angepasste Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen der Zulässigkeiten nach der Baunutzungsverordnung.

Um eine übermäßige Verdichtung mit Gebäuden 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 für jede Parzelle im Wochenendhausgebiet Baufelder ausgewiesen und die bauliche Ausnutzung beschränkt, in dem eine GRZ von 0,2, eine max. Gebäudelänge von 10 m und eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten festgesetzt wurden. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird ausgeschlossen.

2. Übergeordnete Planungen

Die nachfolgenden übergeordneten Planungen sind bzgl. des Vorhabens zu berücksichtigen.

2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über einen seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist das Plangebiet noch als Dauerkleingartenanlage aus. Diese Nutzung im Sinne des Bundeskleingartengesetzes bestand allerdings nie. Planerisch korrekt und in allen seit Beginn der 90er gestellten Bauanträgen auch als ein solches behandelt, handelt es sich um ein Wochenendhausgebiet.

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Januar 2010 wirksam wurde, ist das Plangebiet als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

2.2 Verträglichkeitsprüfungen (UVP/FFH-UVP)

Für das Plangebiet ist eine Verträglichkeitsprüfung nach § 21 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) i.V.m § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht erforderlich, da durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete verursacht werden.

3. Schutzgut Flora und Fauna, Schutzgebiete

3.1 Bemerkungen

Vorkommen und Habitate gesetzlich geschützter Tier- und Pflanzenarten kommen im Plangebiet nur sehr eingeschränkt vor.

Da es sich bei den überplanten Flächen überwiegend um Siedlungsbiotope und einzelne Gehölze handelt, ist die potenzielle Bedeutung für die Arten eher gering.

Bei mehreren Vorortterminen wurden keine Fledermausarten bzw. Quartiere im Plangebiet vorgefunden.

Nach dem aktuellen RROP befindet sich das Plangebiet in keinem Landschaftsschutzgebiet. Zwar schließt sich südlich das Landschaftsschutzgebiet Kühlung an, jedoch ist das Planvorhaben in seiner Art und seinem Umfang nicht dazu geeignet, maßgebliche Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Landschaftsschutzgebietes auszuüben. Auf eine weitere Vorprüfung wird entsprechend verzichtet.

Des Weiteren sind keine Naturdenkmale im Plangebiet vorhanden.

3.2 Biotopbestand

Bei den Biotoptypen handelt es sich überwiegend um Siedlungsbiotope sowie Einzelbäume. Der Bestand an vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wird im Folgenden in der spezifischen qualitativen und quantitativen Ausprägung im Geltungsbereich des Planes dargelegt (nach: Anleitung für Biotopkartierung im Gelände M-V, 1998).

O Gebäudeflächen

Innerhalb des Plangebietes sind 14 Wochenendhäuser mit Nebenanlagen vorhanden.

PEU Nicht- oder teilversiegelte Fläche

Einige zu den Wochenendhäusern gehörende Zufahrten und Stellplätze sind teilversiegelt.

PGZ Ziergarten

Um die Wochenendhäuser wurden Ziergärten angelegt. So ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Ziergarten anzusprechen

PHZ Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen

Auf den Grünflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich vereinzelt entsprechende Gehölze.

PWY Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten

Kleine Nadelbäume z.B. Thuja sind vereinzelt gepflanzt vorhanden.

3.3 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V)

Im Plangebiet kommen keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 20 NatSchAG M-V vor.

3.4 Baumschutz (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V)

Der gesetzliche Baumschutz im Innen- und Außenbereich ist auf Grundlage der §§ 18 und 19 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) geregelt. Zuständig für den gesetzlichen Baumschutz ist die untere Naturschutzbehörde.

4. Sonstige Schutzgüter

Von den sonstigen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch/Kulturgüter) sind im Rahmen des B-Planes nur Boden und Wasser relevant. Bei Neuversiegelungen geht Boden mit seinen Funktionen verloren, Oberflächenwasser von diesen versiegelten Flächen kann nicht mehr versickern. Dieser Funktionsverlust wird im Rahmen der Eingriffsbilanz berücksichtigt.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Erarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der "Hinweise zu Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. § 12 Abs. 1 des Naturschutzausführungsgesetzes – NatSchAG M-V Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie von Gewässern aller Art, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft im Range vorgehen (§ 15 Abs. 5 BNatSchG).

Bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen hat der Verursacher eines Eingriffs nach NatSchAG M-V die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst ähnlich und gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

5.1 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die Kompensationswertermittlung erfolgt methodisch auf bereits erwähnter Grundlage. Gegenstand der Eingriffsermittlung ist grundsätzlich der gesamte Geltungsbe- reich des B-Planes Nr. 40.

5.1.1 Ermittlung der betroffenen Biotoptypen im Untersuchungsraum

Grundlage bildet eine Bestandsaufnahme des Plangebietes. Die Aufnahme von Bio- toptypen war ausreichend möglich. Betrachtet wurden alle vorhandenen Biotope in- nerhalb des Plangebietes. Sie werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 1 Biotoptypen im Untersuchungsraum

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status
13.1.2	PWY	Siedlungsgehölz aus nichteinheimi- schen Gehölzarten	- / 1	
13.2.3	PHZ	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen	1	
13.3.4	PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche	1	
13.8.4	PGZ	Ziergarten	-	
14	O	Gebäudeflächen	-	

Tab. 2 BiotopwertEinstufung

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status	Wertstufe
1	13.1.2	PWY	-/1		1
2	13.2.3	PHZ	1		1
3	13.3.4	PEU	1		1
4	13.8.4	PGZ	-		0
6	14	O	-		0

5.1.2 Eingriffsdarstellung

Im Bereich des Plangebietes erfolgte in den letzten Jahren eine starke Verdichtung bzw. z.T. großflächige Versiegelung. Das Plangebiet wird als Wochenendhaussied- lung genutzt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist nach den "Hinweisen zur Eingriffsrege- lung" als Ziergarten (Biotoptyp 13.8.4) anzusprechen, der keine Wertigkeit erhält.

Bei der Berechnung des Eingriffes werden nur die Flächen berücksichtigt, deren Gebäudebestand noch nicht bzw. nur sehr kleinteilig erweitert wurde. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 417/4, 417/7, 417/10, 417/13, 417/14 und 417/15 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn. Auf den Grundstücken, auf denen Erweiterungen und Neubauten bereits durchgeführt wurden, kann die Versiegelung nach Maßgaben des B-Planes Nr. 40 nicht weiter zunehmen. Daher werden sie nicht in die Bilanzierung mit einbezogen.

Versiegelung durch Bebauung

Die Fläche der bis zum jetzigen Zeitpunkt noch ursprünglich bebauten Grundstücke (6 von 14) umfasst rund 2152 m². Entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,2 beträgt die künftige maximale Neuversiegelung für diese Flächen 430 m². Es wird angenommen, dass 60 m² pro Grundstück, somit 360 m² insgesamt, vollversiegelt und die restlichen Flächen von rund 12 m² je Grundstück teilversiegelt werden. Die verbleibenden Flächen bleiben als Ziergärten erhalten.

Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die im B-Plan geregelte Bebauung nicht. Es ist eine eingeschossige, dem Gebietscharakter angepasste Bauweise möglich. Da zukünftig nur eine kleinteiligere Erweiterung der Wochenendhäuser möglich sein wird als bisher, erfolgt eine Ordnung der Flächen, wodurch eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht wird.

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

5.1.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die folgenden Maßnahmen dienen der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft:

- Erhalt der standortgerechten Bäume (Teil B-Text, Pkt. 5.5);
- 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;
- Festsetzung der Unzulässigkeit des Einsatzes von Pestiziden und Düngemitteln;
- Empfehlung zur Nutzung alternativer Energiequellen.

5.1.4 Bestimmung des Kompensationserfordernisses für die betroffenen Biotoptypen

Das Kompensationserfordernis (Totalverlust) ergibt sich durch Multiplikation von betroffener Fläche, Kompensationsfaktor, Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung und Wirkungsfaktor.

Fläche (A) x Kompensationsfaktor (K) x Korrekturfaktor (Kf)

Totalverlust

Alle sechs Grundstücke entfallen, wie beschrieben, auf den Biotoptyp Ziergarten. Von dem möglichen Flächenverbrauch für eine Vollversiegelung von 360 m² auf diesem Biotoptyp werden 162 m² von vornherein abgezogen, da diese Flächen bereits durch die bestehenden Wochenendhäuser, die alle eine Größe von rund 27 m² besitzen, versiegelt sind. Hieraus ergibt sich letztendlich der in Tabelle 3 dargestellte Flächenverbrauch.

Des Weiteren geht aus Tab. 3 das resultierende Kompensationserfordernis hervor. Der Wertstufe des Biotoptyps ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für die Versiegelung addiert. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der jeweils betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Tab. 3: Darstellung des Totalverlustes an Biotoptypen

Biotoptyp	Maßnahme	Flächenverbrauch bzw. Beeinträchtigung in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Faktor Flächenversiegelung/Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.8.4 Ziergarten	Vollversiegelung durch Überbauung	198	0	0,8	0,5	0,75	194
	Teilversiegelung durch Überbauung	70	0	0,8	0,2	0,75	53
							247

Der Totalverlust durch Neuversiegelung beträgt 247 Punkte.

5.2 Kompensationsmaßnahmen

Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren und zeitnah derart auszugleichen, dass nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsge- recht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist.

In diesem Sinne sind durch den Eingriffsverursacher zur Kompensation des zuvor ermittelten Kompensationsbedarfes Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Im Plangebiet bestimmt die zusätzliche Bodenversiegelung das Kompensationserfordernis. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anpflanzungen von Bäumen vorgesehen, wodurch auch eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht wird.

- Anpflanzung von Bäumen

Im Bereich des Flurstückes 426/32 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn ist die Anpflanzung von sieben Hochstämmen der Art Tilia spec. (Linde) vorzunehmen. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: 3 mal verpflanzte Hochstämmen mit Bal- len, Stammumfang 18 cm.

Für die Kompensationsmaßnahmen ergibt sich die in Tab. 4 dargestellte Bewertung.

Tab. 4: Kompensationsmaßnahmen

Flurstück	Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe derzeit	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
426/32	Anpflanzung von 7 Großbäumen (25 m ² /Baum)	175	1	2	0,75	263
						263

5.3 Bilanzierung

In der nachfolgenden Tabelle werden das zur Kompensation der Eingriffe erforderliche Flächenäquivalent dem mit den entwickelten Kompensationsmaßnahmen zu erzielenden Flächenäquivalent gegenübergestellt und bilanziert.

Tab. 5 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Gesamtsumme Kompensationsbedarf in m ²	247
Abzüglich: Summe des Kompensationsflächenäquivalents durch geplante Kompensationsmaßnahmen	263
Ergebnis der Eingriffs- /Ausgleichbilanzierung in m² Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)	+ 16

Mit vorstehender Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung wird dokumentiert, dass mit der Umsetzung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes die mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Umsetzung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Die Anpflanzung der sieben Linden im Bereich des städtischen Flurstückes 426/32 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn wird von der Stadt übernommen.

7. 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 Jahren zu massiv bebaut worden.

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

Die Überprüfung der Eingriffe in Natur und Landschaft führte zu dem Ergebnis, dass ein geringfügiger zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft durch zusätzliche Versiegelung erfolgt. Wobei bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes weiterhin eine unregelmäßige Bebauung mit höherer Verdichtung möglich wäre.

Der zunächst zusätzlich zu wertende Eingriff kann durch die Anpflanzung von sieben Bäumen ausgeglichen werden. Die Untere Naturschutzbehörde hat im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Einwände gegen die Planung vorgebracht. Schutzgebiete sind nicht betroffen und eine differenzierte Bestandsaufnahme bezogen auf bestimmte Artengruppen nicht erforderlich. Die Nutzung des Gebietes als Wochenendhausgebiet verändert sich nicht.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den.....

.....
Karl, Bürgermeister