

# BV/2023/1221

Beschlussvorlage  
öffentlich



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Wohnquartier Waterkant“

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 09.08.2023
<i>Bearbeitung:</i> Mathias Hermann	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Entscheidung)	04.09.2023	Ö

### Beschlussvorschlag

Es bestehen seitens des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt- und Landschaftsschutz keine Bedenken hinsichtlich des B-Plans Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Wohnquartier Waterkant“.

### Sachverhalt

Das Planungsziel besteht in der Umnutzung des Technikstützpunktes der Landwirtschaftlichen Lohn GmbH Waterkant aus Kröpelin zu einem Wohngebiet. Es ist vorgesehen, Mietwohnungen in zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden zu errichten, die sich speziell an den Bedarf der Kühlungsborner Bevölkerung richten und insbesondere die Wohnbedürfnisse der Angestellten in Hotellerie, Gastronomie und in der Landwirtschaft berücksichtigen. Es besteht aktuell ein signifikanter Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen für die einheimische Bevölkerung. Ferien- oder Zweitwohnungen sind daher ausgeschlossen.

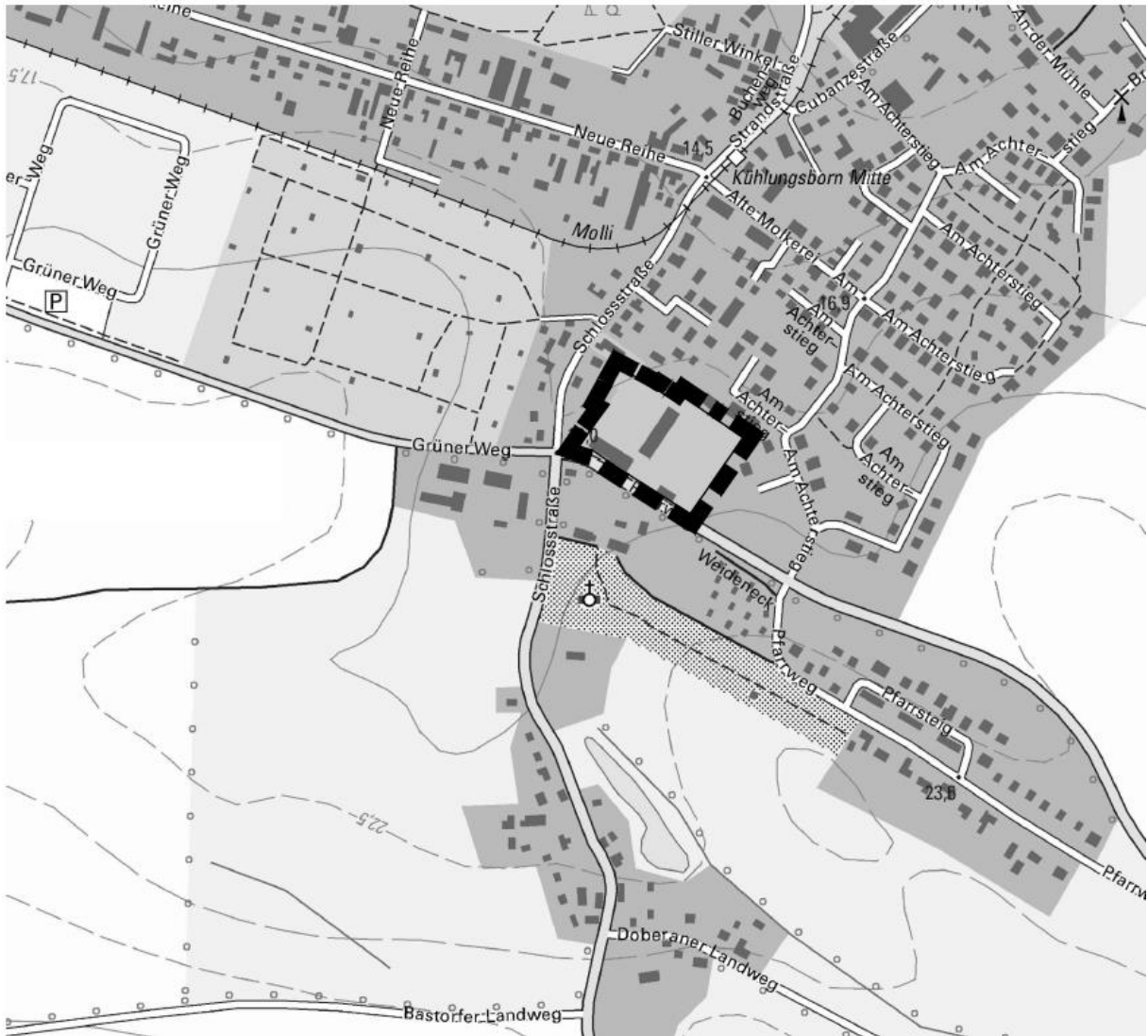
Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 1,4 ha liegt in Kühlungsborn-Ost, nördlich des Pfarrweges und östlich der Schlossstraße, umfassend das Grundstück Schlossstraße 21b mit den Flurstücken 414/15, 413/4, 413/3 und 403/60 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn.

### Finanzielle Auswirkungen

#### Anlage/n

1	23-05-04 Kborn vB-Plan Nr. 10 Waterkant Entwurf
2	VE-10 _Waterkant Begründung-Entwurf 04.05.23 mit Anlage





Quelle: Topografische Karte, © Geo Basis - DE/M-V 2023

# STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnquartier Waterkant“

gelegen nördlich des Pfarrweges und östlich der Schlossstraße, umfassend das Grundstück Schlossstraße 21b mit den Flurstücken 414/15, 413/4, 413/3 und 403/60 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

### BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bearbeitungsstand 04.05.2023

## Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de [www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de)

## Stadt Ostseebad Kühlungsborn

### Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnquartier Waterkant“

#### **Begründung**

#### **Entwurf**

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b>	
1. Einleitung.....	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren .....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung .....	4
2. Inhalt des Bebauungsplanes .....	6
2.1 Ausgangssituation .....	6
2.2 Städtebauliches Konzept.....	7
2.3 Festsetzungen und Gestaltungskonzept .....	8
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	12
3. Ver- und Entsorgung .....	12
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten .....	16
5. Immissionsschutz .....	16
6. Umweltbelange.....	18
6.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB.....	18
6.2 Charakterisierung des Plangebietes.....	18
6.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	19
6.4 Schutzgut Wasser .....	25
6.5 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse .....	28
6.6 Grünordnerische Festsetzungen .....	36
6.7 Quellen und Literatur .....	37
7. Sonstiges.....	38

## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren**

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 29.10.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnquartier Waterkant“ beschlossen.

Das Planungsziel besteht in der Umnutzung des Technikstützpunktes der Landwirtschaftlichen Lohn GmbH Waterkant aus Kröpelin zu einem Wohngebiet. Es ist vorgesehen, Mietwohnungen in zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden zu errichten, die sich speziell an den Bedarf der Kühlungsborner Bevölkerung richten und insbesondere die Wohnbedürfnisse der Angestellten in Hotellerie, Gastronomie und in der Landwirtschaft berücksichtigen. Es besteht aktuell ein signifikanter Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen für die einheimische Bevölkerung. Ferien- oder Zweitwohnungen sind daher ausgeschlossen. Weiterhin sieht das Baukonzept eine höhere Verdichtung vor, da vergleichbar gut geeignete Flächenpotenziale nur in einem begrenzten Maße im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Durch die in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung wird die bauliche Verdichtung, insbesondere die Geschossigkeit, jedoch begrenzt. Zur Umsetzung dieser Planungsziele wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auf der Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgestellt und ein Durchführungsvertrag abgeschlossen (§ 12 BauGB).

Gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Vorhabenträger, die Landwirtschaftliche Lohn GmbH Waterkant, Hundehäger Weg 4, 18236 Kröpelin, mit der Stadt die erforderlichen Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen umfangreich abgestimmt, die dann in dem sogenannten Durchführungsvertrag festgeschrieben werden. Diese liegen dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 zugrunde. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB allerdings nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 wird somit kein allgemeines Bau- bzw. Planungsrecht geschaffen. Dieses gilt ausschließlich für den Vorhabenträger.

Der Vorhabenträger muss darüber hinaus in der Lage und dazu bereit sein, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Regelfall innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und darüber hinaus die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Hierzu verpflichtete er sich ebenfalls im Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt, ist ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich. Die Flächen wurden in der Vergangenheit als Technikstützpunkt für landwirtschaftliche Betriebe genutzt. Die maßgebliche Grundfläche beträgt maximal 5.600 m<sup>2</sup>, sodass die Kappungsgrenze des § 13a BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht wird. Die weiteren Bedingungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Verpflichtungen zur Durchführung einer Umweltprüfung (Umweltbericht), zum

Ausgleich der Eingriffe sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entfallen somit.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 1,4 ha liegt in Kühlungsborn-Ost, nördlich des Pfarrweges und östlich der Schloßstraße, umfassend das Grundstück Schloßstraße 21b mit den Flurstücken 414/15, 413/4, 413/3 und 403/60 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn.

Es handelt sich um einen ehemaligen LPG-Standort bzw. den des Technikstützpunktes der ehemaligen Agrar AG Kühlung bzw. der heutigen *Landwirtschaftlichen Lohn GmbH Waterkant* aus Kröpelin. Hier waren Maschinenhallen und Stellplätze für landwirtschaftliche Geräte sowie Tankstellen vorhanden. Ein großer Teil dieser Anlagen ist bereits beräumt worden.



Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Luftbild, © Geo Basis - DE/M-V, 2023)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollständig den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Eine Einbeziehung weiterer Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB erfolgt nicht.



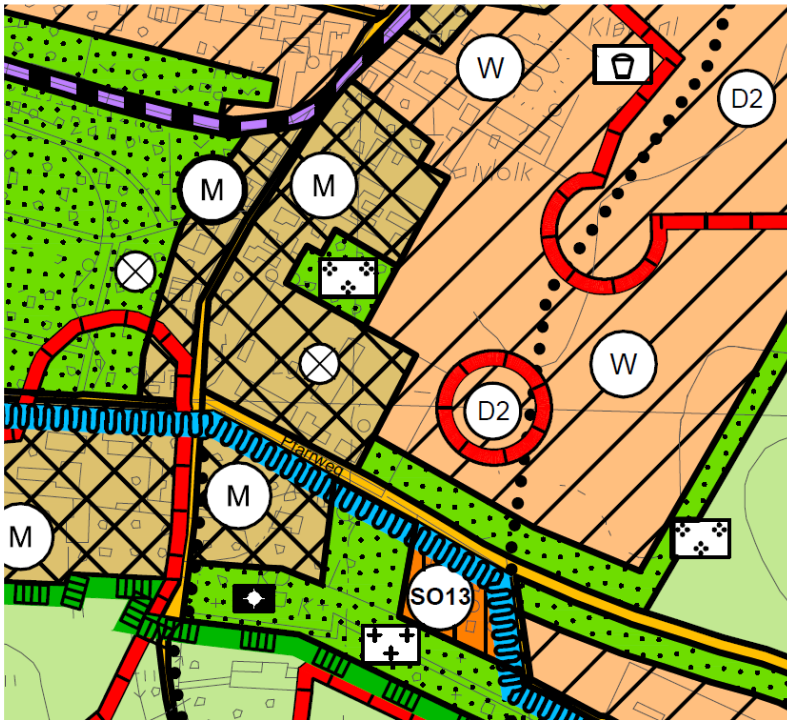
Lage des Standortes in der Ortslage (Quelle: © basemap.de 2023)

### 1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt seit 1998 über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der das Plangebiet derzeit als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO darstellt. Diese Flächendarstellung widerspricht den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10, der die Entwicklung einer Wohnanlage vorsieht. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan daher im Verfahren der Berichtigung angepasst und eine Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Bezogen auf den ehemaligen Tankstellenstandort und Technikstützpunkt ist im Flächennutzungsplan außerdem eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet, die im vorliegenden Verfahren untersucht worden ist.





Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Im östlichen Bereich grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Achterstieg II“ an.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 33 „Achterstieg II“

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), , zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

### *Landes- und Regionalplanung*

Die übergeordneten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gebiet der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) aus dem Jahr 2016 und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR M-V) vom 22. August 2011 verankert. In diesen Planwerken werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

Einschlägig für das hier vorliegende Wohnungsbauvorhaben zur Minderung des Wohnungsmangels durch die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen sind insbesondere die Programsätze des LEP/RREP Z 4.1(5) Vorrang der Innenentwicklung bzw. Z 4.1 (3) Innen- vor Außenentwicklung.

## **2. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **2.1 Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst bisher landwirtschaftlich/gewerblich genutzte Flächen und Gebäude nördlich des Pfarrweges und östlich der Schlossstraße. Der Standort fügt sich in einen räumlichen Schwerpunkt für die Wohnfunktion ein, der durch die beiden Neubaugebiete Achterstieg I und II sowie durch die Bebauungsstrukturen entlang der östlichen Seite der Schlossstraße gebildet wird.

Die Wohnbebauung im angrenzenden Gebiet „Achterstieg II“ ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 durch eingeschossige Einfamilienhäuser mit Gebäudehöhen um die 8,0 m geprägt. Im Bereich der nordwestlichen Plangebietsgrenze herrschen dagegen zwei- bis dreigeschossige Gebäude vor.

Im Südosten grenzt eine Grünfläche an, die eine Zäsur zur weiteren Wohnbebauung bildet.

Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 33 sind allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auch das angrenzende Gebiet entlang der Schlossstraße, für das kein Bebauungsplan existiert, hat sich zu einem faktischen allgemeinen Wohngebiet entwickelt.



*Blick in Richtung Nordwesten entlang der Schlossstraße mit Bestandsgebäude und zu erhaltender Baumreihe.*



*Blick aus der östlich angrenzenden Grünfläche. Im Hintergrund, die Wohnbebauung im Achterstieg.*



*Nordwestlicher Bereich des Plangebietsrandes mit dem Übergang zur angrenzenden, dreigeschossigen Bebauung.*



*Angrenzende Bebauung entlang der Schlossstraße.*

## 2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept folgt im Wesentlichen aus dem kommunalen Entwicklungsziel, auf dem Standort eine höhere Anzahl von Mietwohnungen in einem besonderen städtebaulichen Quartier zu schaffen. Weiterhin sind die angrenzenden Bebauungsstrukturen sowie die Erfordernisse, die aus der Lärmbelastung durch den Verkehr auf dem Pfarrweg (L 12) folgen, beachtlich.

Aufgrund der genannten Lärmbelastung wird die Wohnbebauung erst in einem Abstand von rund 40 m zum Pfarrweg vorgesehen. Diese Lärminderungsstrategie war auch Bestandteil des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 33. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, eine möglichst große Anzahl an Mietwohnungen für die örtliche Bevölkerung zu schaffen, wurden diesem vorgelagerten Bereich die notwendigen Stellplätze zugeordnet.

Weiterhin werden durch die bauliche Verbindung der Häuser 5 und 7 (s. Planzeichnung) im Vergleich zur ansonsten vorgesehenen Punktbebauung die hinterliegenden Gemeinschaftsflächen (Spielplatz, Quartierswiese), die sonstigen grundstücksbezogenen Freiflächen sowie auch die baulichen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) abgeschirmt.

Trotz einer bewussten städtebaulichen Verdichtung, um so die 98 geplanten Wohnungen mit vorwiegend kleineren Grundrissen unterzubringen, weist das Quartier durch die o.g. Gemeinschaftseinrichtungen, ein Fahrradabstellhaus für 200 Fahrräder, E-Ladesäulen, Dachbegrünungen und energieeffiziente Bauweisen eine zukunftsgerichtete städtebauliche und verkehrliche Qualität auf.

Ein besonderes Augenmerk wurde in einem intensiven Abstimmungsprozess zum Vorhaben- und Erschließungsplan der Geschossigkeit gewidmet. Diese orientiert sich an der nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Bebauung und gliedert sich entsprechend von zwei Vollgeschossen (Erdgeschoss und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss, Haus 3 und 4) bis hin zu drei Vollgeschossen (Erdgeschoss und 1. OG, 2. OG als zurückgesetztes Staffelgeschoss, Haus 1, 2 und 5 - 7).

Da im gesamten Gebiet ausschließlich Flachdächer zulässig sind und das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, ist das städtebaulich verträgliche Einfügen des neuen Wohnstandortes in die vorhandene Umgebung gewährleistet.

Darüber hinaus ist eine großzügige Eingrünung der Wohnanlage vorgesehen. So sind insgesamt ca. 50 Baumstandorte und eine geschlossene Randbegrünung durch Heckenpflanzungen vorgesehen. Insbesondere der Bereich zwischen den Wohngebäuden und dem Pfarrweg wird dadurch, obwohl hier die Stellplätze untergebracht werden, eine deutlich grüne Anmutung erhalten.

### **2.3 Festsetzungen und Gestaltungskonzept**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als eine Sonderform des Bebauungsplans anzusehen, der immer dann Anwendung findet, wenn ein exakt geplantes Bauprojekt von einem Bauträger beziehungsweise Investor zur Erlangung von Baurecht und Regelung der Erschließung in die Tat umgesetzt werden soll. Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten:

- Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Bebauungsplan,
- Durchführungsvertrag.

Auch wenn im § 12 Abs. 3 BauGB geregelt ist, dass die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB oder die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden ist, werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzelne Festsetzungen getroffen. Da diese alleine noch keine Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schaffen, können sich die Festsetzungen auf die wesentlichen Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung sowie zu den Grünstrukturen beschränken. Die konkrete Ausformung des Vorhabens erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan, an den der Vorhabenträger durch den Durchführungsvertrag gebunden wird (z.B. konkrete Gestaltung der Gebäude, der Grundstücksfreiflächen, Gemeinschaftsanlagen, Erschließung, usw.). Ohne den Durchführungsvertrag besteht kein Baurecht im Geltungsbereich des Bauungsplanes.

Da in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird, wird unter entsprechender Anwendung des § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verzichtet auf die Festsetzung eines Baugebietes gemäß BauNVO. Aufgrund der städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation (umgebende Nutzungen, Lärmsituation) käme für den Standort lediglich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO in Frage. In diesem planungsrechtlichen Umfeld besteht für die Stadt die städtebauliche Zielsetzung, Mietwohnungen für einen dringenden Wohnbedarf im Stadtgebiet zu schaffen. Somit sollen im Plangebiet ausschließlich 98 Mietwohnungen errichtet werden. Andere Nutzungen sind nicht vorgesehen und vor dem Hintergrund der vorrangigen Schaffung von Wohnraum auch nicht möglich. Dennoch fügt sich das Gebiet gewissermaßen als Solitärnutzung in das als allgemeines Wohngebiet zu charakterisierende räumlich Umfeld ein (Bebauungsplan Nr. 33, Gebiete nach § 34 BauGB) ein. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden Ferien- und Zweitwohnungen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, analog zu den entsprechenden Regelungen der BauNVO, durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie Höhenfestsetzungen und Regelungen zur Geschossigkeit bestimmt. Die Festsetzung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan, inklusive der Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen und Stellplätze, bereits umgesetzt.

Die Geschossigkeit wird auf zwei- bis drei Vollgeschosse begrenzt, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss mit einem Rücksprung von mindestens 1,0 m auf allen Gebäudeseiten ausgeprägt wird.

Die max. zweigeschossigen Gebäude sind dem Bereich zugeordnet, der unmittelbar an das Wohngebiet „Achterstieg II“ angrenzt. Die Gebäudehöhen ab dem hergestellten Gelände betragen hier rund 8,0 m bei vorgeschriebenen Flachdächern. Dieses Maß entspricht den Höhenfestsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 33.

Im übrigen Plangebiet sind dreigeschossige Wohngebäude vorgesehen. Auch hier muss das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Diese Gebäude weisen eine Höhe von rund 10,00 m über dem Gelände auf.

Als Gebäudehöhe (GH) wird der höchste ab der Bezugshöhe NHN (DHHN 2016) gemessene Punkt der baulichen Anlagen definiert (Gebäudeoberkante, z.B. Oberkante Attika). Durch die Festsetzung einer absoluten Höhe über NHN (Meeresspiegel) wird ein Höchstmaß an Eindeutigkeit erreicht.

Durch technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Solarmodule) darf die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Im Rahmen der Erarbeitung und Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde weiterhin folgende Projektbeschreibung erarbeitet (PMR Projektmanagement Rostock, „Brücke 7“, Kempowski-Ufer 6, 18055 Rostock). Die

Projektspezifikationen werden Bestandteil des Durchführungsvertrages; vgl. auch Abb. auf der Planzeichnung):

*Die Gebäude werden barrierefrei erschlossen, 45 barrierefreie Wohnungen werden in den Erdgeschossen geplant, ein Konzept liegt vor.*

*Einfache Formen im Einklang mit der Umwelt und Begegnungsorte für gemeinschaftliches Leben. Bezahlbares, sozialverträgliches Wohnen mit hoher Lebensqualität verbunden mit neuesten Technologien für ein grünes, effizientes Quartier sollen geschaffen werden.*

*Ein Spielplatz, eine Quartierswiese mit Pergola und Sitzmöglichkeiten sorgen für nachbarschaftliche Begegnungen und macht aus Häusern mit den unterschiedlich großen Wohnungen ein lebendiges Quartier.*

*Auf dem Grundstück wurden drei Gebäudetypen angeordnet. Fünf Punkthäuser und zwei Riegelgebäude umschließen den begrünten Innenhof. Im Nordosten sind zwei Punkthäuser 2 -geschossig geplant. Die Riegelbebauung im Süden dient als Schallschutz für die dahinterliegende Bebauung.*

*Die Fassade wird durch Vor- und Rücksprünge gestaltet. Eine Klinkerfassade, Balkone und Dachterrassen prägen die Gebäude. Eine helle Putzfläche der Stützen und der Dachterrassenattika prägen die Fassade.*

*Die städtebauliche Anlage und die Architektur sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.*

*Zudem ist eine vorgelagerte oberirdische Quartiersstellplatzanlage mit 111 Pkw-Stellplätzen geplant. Insgesamt 10 Prozent der WATERKANT-Parkplätze werden für den Ausbau einer E-Ladeinfrastruktur vorgerüstet.*

*Bei der Planung wurde Rücksicht auf die anliegenden Eigenheime genommen, um ein nachbarschaftliches Zusammenleben zu ermöglichen.*

*Für die hohe Lebensqualität sorgen die autofreien Gartenhöfe zwischen den Wohngebäuden. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse als Freisitz, welche größtenteils nach Südwest ausgerichtet sind. Die Einraumwohnungen haben Ihren Freisitz in Richtung Nordost.*

*Für den weiteren Komfort sorgen die 45 barrierefreien Wohnungen, welche als Ein-, Zwei- und Dreiraumwohnungen in den Erdgeschossen untergebracht sind. Die oberen Geschosse werden über eine zentrale Treppenanlage erschlossen.*

*Es entstehen [...] insgesamt 98 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit einer Nutzfläche von 38,01 m<sup>2</sup> bis 124,19 m<sup>2</sup>.*

*Das Staffelgeschoss springt auf allen 4 Seiten zurück. Hier sind die Vier-Raum-Wohnungen mit großen Dachterrassen geplant.*

*Die Eingänge der Gebäude sind im Nordosten angeordnet, daneben sind die Technikräume zu finden. Im Treppenflur befindet sich neben der Eingangstür der Raum für*

*Rollatoren und Kinderwagen. Der Hausanschlussraum neben dem Hauseingang ist von außen begehbar.*

*Es sind drei Gebäudetypen geplant:*

*Haus 1, 2, 6 sind zweigeschossig mit Staffelgeschoss als Punktbebauung mit einem Eingang bzw. einem Treppenhaus.*

*Haus 3, 4 sind eingeschossig mit Staffelgeschoss als Punktbebauung mit einem Eingang bzw. einem Treppenhaus.*

*Haus 5 und 7 sind zweigeschossig mit Staffelgeschoss als Riegelbebauung mit zwei Eingängen bzw. zwei Treppenhäusern.*

*Die tragenden Wände werden aus KS-Mauerwerk hergestellt. Außenseitig erhalten diese Mineralwolldämmung plus Klinkerriemchen bzw. Putz, entsprechend den Forderungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG). Gegebenenfalls werden nach Bemusterung die Außenwände anstatt mit Klinkerriemchen mit Klinkersteinen verblendet. ...*

*Die Außenfenster werden aus Kunststoff hergestellt und erfüllen die Anforderungen des GEG-Standards. Maßnahmen für außenliegenden Sonnenschutz wurden in Form von Rollläden berücksichtigt. Die Schlaf- und Kinderzimmer der Häuser 5,6,7, welche in Richtung Parkplatz orientiert sind, werden mit Wanddämmschalllüfter ausgestattet, um den nächtlichen hygienischen Luftwechsel zu gewährleisten.*

*Die Hauseingangstür wird als Aluminiumkonstruktion errichtet. Balkonbrüstungen werden mit Pfosten und Glaselementen (transparent oder weiß satiniert) ausgeführt.*

*Die Dachkonstruktion wird als Flachdach mit umlaufender Attika hergestellt. Notwendige Dachausstiege werden im Treppenhaus angeordnet.*

*Oberseitig wird das Dach gemäß dem GEG-Standard gedämmt. Die 2-lagige Dachabdichtung wird aus Polymerbitumen-Schweißbahnen hergestellt. Das Hauptdach soll als Gründach mit extensiver Begrünung ausgeführt werden. In Teilbereichen sind bekieselte Dachflächen entsprechend den Brandschutzanforderungen berücksichtigt.*

*Das anfallende Regenwasser wird über eine Gefälledämmung zu den umlaufend am Dachrand angeordneten Dachabläufen geleitet. Die Fallrohre verlaufen vertikal auf der Fassade. Im Staffelgeschoss wurde Terrassenausbildung und teilweise Dachflächenbekieselung berücksichtigt.*

*Das vorliegende Energiekonzept beinhaltet die Geothermie mit Wärmepumpe. Insgesamt sind ca. 34 Bohrungen angedacht. In jedem Gebäude sind Hausanschlussräume mit Wärmepumpe geplant.*

*Die Nutzung der Sonnenenergie soll durch Photovoltaikanlagen auf allen Flachdächern der Wohngebäude angestrebt werden. Es sind ca. 250 m<sup>2</sup> PV-Moduloberfläche mit 45,7 kWp geplant (Büro Graner).*

*Die Gebäude und auch das Fahrradhaus sind mit einem Gründach geplant. Eine extensive Begrünung und teilw. Grobkies (Brandschutz) sollen als Dachhaut dienen. Mit einer extensiven Dachbegrünung fördert man die Artenvielfalt. Die Pflanzen binden Feinstaub aus der Luft und sie sind ein guter Zwischenspeicher für ablaufendes Regenwasser. Eine Dachbegrünung wirkt ebenso als natürliche Klimaanlage.*

*Die Lüftung der Wohnungen erfolgt über Fensterlüftung mit Abluft. Die Kinder- und Schlafräume sind mit Wanddämmschalllüfter ausgestattet, um den nächtlichen hygienischen Luftwechsel zu gewährleisten.*

*Eine kontrollierte Be- und Entlüftung ist vorgedacht. Die Raumhöhe ist mit 2,85 m angedacht, um entsprechende Leitungen an den Decken zu führen. Im Treppenhaus sind Schächte für die Leitungsführung vorgeplant. Die Entscheidung, ob kontrollierte Be- und Entlüftung ausgeführt werden soll, entscheidet der Bauherr bei entsprechender Förderfähigkeit.*

**Gebäudekenndaten:**

- *Geschossigkeit 2-3*
- *Miet- Wohnungseinheiten: 98*
- *Notwendige und ausgewiesene Parkplätze / E-Parkplätze / Barrierefreie Parkplätze 111/ 11/ 5*
- *Fahrradstellflächen Fahrradhaus für 200 Fahrräder (Deckenaufhängung)*
- *Barrierefreiheit sichergestellt durch: alle Erdgeschosse, insg. 45 Wohnungen*
- *GEG sichergestellt durch: GEG 2020, Neubau, Mindestwärmeschutz nach DIN*
- *4108-2 erfüllt, Dämmung, Wärmepumpe (Geothermie) (Entscheidung bei Förderfähigkeit)*
- *BF (bebaute Fläche aller Häuser -R und S) 3.547,08 m<sup>2</sup> BGF (Bruttogrundfläche aller Geschosse aller Häuser: 9.259,83 m<sup>2</sup>)*
- *BRI (Brutto-Rauminhalt): 29.598,93 m<sup>3</sup>*
- *NRF (Nettoraumfläche aller Geschosse): 7.504,68 m<sup>2</sup>*
- *KF (Konstruktionsfläche): 1.755,15 m<sup>2</sup>*

## **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Eine öffentliche Verkehrserschließung ist für das Plangebiet nicht vorgesehen. Die Grundstückserschließung erfolgt über die beiden schon vorhandenen Zufahrten an der Landesstraße 12. Eine grundsätzliche Zustimmung des Straßenbauamtes Stralsund liegt bereits vor. In Abstimmung mit der Behörde werden die Zu- und Abfahrten im Einbahnverkehr geregelt. Die Müllplätze wurden aus dem Zufahrtsbereich herausgenommen.

Es werden insgesamt 111 Stellplatz für Mieter und Besucher geschaffen. Die Stellplatzanlage wird dem Wohngebiet vorgelagert. Der Bereich zur Straße soll nicht bebaut werden.

## **3. Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Pfarrweges vorhanden. Die Leitungen und Anbindungspunkte haben eine ausreichende Dimensionierung für die Erschließung des Vorhabens innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10. Alle notwendigen Anschlüsse werden in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern geschaffen. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.



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

#### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene Leitung im Bereich des Pfarrweges sichergestellt. Die Leitung des Zweckverbandes Kühlung (ZVK) verfügt über eine ausreichende Dimensionierung.

Das notwendige Löschwasser von 48 m<sup>3</sup>/h muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen und kann dem öffentlichen Trinkwassernetz des ZVK entnommen werden.

#### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Abwassernetz des ZVK. Die Anbindung erfolgt über den Pfarrweg.

Der Zweckverband Kühlung hat die Einleitmenge an Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz auf 20 l/s begrenzt, eine Drosselung des Niederschlagsabflusses ist daher notwendig. Die beim Bemessungsregen anfallende Regenwassermenge übersteigt die zulässige Einleitmenge um 51 l/s, diese müssen auf dem Gelände sicher zwischengespeichert werden.

Varianten der Rückhaltung betreffen den Einbau eines Staukanals, eines Regenrückhaltebeckens oder eines unterirdischen Rigolenkörpers an zentraler Stelle. Der Einbau eines Beckens würde den Verzicht auf Stellplatzflächen bedeuten. Auch der Einbau eines Staukanals mit einem Volumen von 70 cbm würde ein 100 m langes DN 1000 Rohr bedeuten. Aufgrund der geringen Anschlusshöhen kann mit dem Einbau von Rigolenkörpern unter den Stellflächen ausreichend Speichervolumen geschaffen werden (Erschließungsplaner Merkel Consult).

Darüber hinaus können auch dezentrale Speicher und zentrale Retentionsanlagen kombiniert werden. Es bieten sich Regenwasserzisternen an, die einen Teil der Speicherlamellen für die Retention nutzen und durch Drosseleinrichtungen Niederschlagswasser langsam abgeben und einen Teil des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung zurückhalten.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Die Entsorgung der gewerblichen Abfälle wird mit dem örtlichen Abfallentsorgungsunternehmen geregelt. Die zentralen Stellplätze für Abfallbehälter sind im Bereich am Pfarrweg untergebracht. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Nutzungen ist daher ausgeschlossen. Die Stellplatzanlage ist aufgrund der Dimensionierung als Umfahrt für Müllfahrzeuge geeignet. Diese müssen daher zur Aufnahme des Mülls nicht im Pfarrweg halten. Eine Vereinbarung mit dem Müllentsorger wird getroffen.

#### Altlasten

Das überplante Grundstück in der Gemarkung Kühlungsborn, Flur 2 mit den Flurstücken 403/60, 413/3, 413/4, 414/15 ist beim Landkreis Rostock als

Altlastverdachtsfläche mit der Kennziffer 72-060-001 und der Bezeichnung „LPG Technikstützpunkt mit Tankstellen Kühlungsborn“ im Altlastenkataster erfasst. Ausschlaggebend für den Eintrag war der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen über mehrere Jahrzehnte hinweg. Das Grundstück wurde seit ca. 1967 als Technikstützpunkt mit einer, später mit zwei Tankstellen durch die LPG (P) „Kühlung“ Kröpelin betrieben. Er wurde zur Betankung, zur Reparatur und zum Abstellen von Traktoren und landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten genutzt. Von daher besteht ein allgemeiner branchentypischer Altlastenverdacht.

Im Jahr 1998 wurde die alte Tankstelle (in Betrieb von 1967 bis ca. 1986) unter der Voraussetzung saniert, dass dort weiterhin eine gewerbliche Folgenutzung stattfindet. Danach richteten sich auch die Sanierungsrichtwerte. Ein Sanierungsbericht liegt hier nicht vor. Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin eine „neue“ Tankstelle (in Betrieb seit 1985).

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde durch das Gutachterbüro IUQ Dr. Krengel GmbH eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Auf dieser Grundlage werden die Altlastensituation bewertet und notwendige Maßnahmen als Voraussetzung für die Aufnahme einer Wohnnutzung aufgezeigt.

Insgesamt wurden folgende Bereiche untersucht:

- „neue“ Tankstelle mit den Teilflächen Tankbehälter, Befüll- und Entnahmestationen, Ölabscheider und Öllager,
- Waschplatz mit den Teilflächen Ölabscheider und Rampen,
- „alte Tankstelle“,
- Montagegrube Maschinenhalle,
- Pflanzenschutzmittellager im Gebäude I,
- Freiflächen.

Es wurden 35 Sondierungen niedergebracht, davon 12 im Bereich der neuen Tankstelle, neun im Bereich des Waschplatzes, sechs im Bereich der alten Tankstelle, zwei im Bereich der Montagegrube der Maschinenhalle, zwei im Öllager sowie drei Sondierungen im Bereich des Pflanzenschutzmittellagers.

Für die Untersuchung des Oberbodens wurden die Freiflächen in jeweils drei Teilflächen untergliedert. Je Teilfläche wurden 20 Einzelproben bis 0,35 m Tiefe entnommen und zu einer Mischprobe vereint.

Bundesweit einheitliche Anforderungen an die Untersuchung und Bewertung von Altlasten werden durch das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 sowie durch die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 geregelt [BBodSchV].

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) führt im Anhang 2 Prüfwerte für die Wirkungspfade

- Boden – Mensch (direkter Kontakt),
- Boden – Nutzpflanze,
- Boden – Grundwasser
- sowie Vorsorgewerte für Böden auf.

Prüfwerte definieren dabei eine Belastungsschwelle, deren Erreichen die Notwendigkeit einer Einzelfallprüfung indiziert.

Die Ausrichtung der Altlastenuntersuchung zielt insbesondere auf den Wirkungspfad Boden – Mensch mit Nutzung der Fläche als Wohngebiet.

Aus den Analyseergebnissen lassen sich folgende Handlungsempfehlungen ableiten:

#### *„neue Tankstelle“*

Im Bereich der neuen Tankstelle sind aufgrund der Untersuchungsergebnisse keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

#### *„Waschplatz“*

Im Bereich des Waschplatzes wurde auf der Teilfläche Rampe II eine PAK-Konzentration von 13,4 mg/ kg TM in einer Tiefe von 0,23 – 1,50 m gemessen. Damit ist das Bodenmaterial in die Zuordnungsklasse Z 1.2 nach LAGA einzustufen.

Die Teilfläche Rampe II zeigt in der Tiefe von 0,18 bis 1,00 m eine MKW-Konzentration von 320 mg/kg und ist damit in die Zuordnungsklasse Z 1.1 einzustufen.

Für beide Teilflächen soll im Hinblick auf die zukünftige Nutzung der Fläche als Wohngebiet ein Bodenaustausch vorgenommen werden.

Für die Teilfläche des Ölabscheiders wurden PAK-Konzentrationen im Bereich des Zuordnungswertes Z 1.1. nach LAGA Boden gemessen. Hier soll im Rahmen der erforderlichen Erschließungs- oder anderweitiger Bodenarbeiten der Boden separat aufgenommen, gelagert und nochmals untersucht werden.

#### *„alte Tankstelle“*

Im Bereich der alten Tankstelle wurden während der Beprobung organoleptische Auffälligkeiten in Form einer Graufärbung des Bodens und eines MKW-Geruches festgestellt. Analytisch wurden keine MKW's nachgewiesen. Hinsichtlich der geplanten Nutzung der Fläche als Wohngebiet sollte hier im Rahmen der erforderlichen Erschließungs- oder anderweitiger Bodenarbeiten der Boden separat aufgenommen, gelagert und nochmals untersucht werden.

#### *Montagegrube Maschinenhalle*

Im Bereich der Montagegrube in der Maschinenhalle wurden analytisch keine Auffälligkeiten festgestellt. Weitere Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

#### *Pflanzenschutzmittellager*

Im Bereich des Pflanzenschutzmittellagers wurden analytisch keine Auffälligkeiten festgestellt. Weitere Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

#### *Freiflächen*

Für die Freiflächen wird aufgrund der erhöhten Zink- bzw. PAK-Gehalte in den Bereichen der Mischprobe 1 und 2 der Freifläche A und im Bereich der Mischprobe 3 der Freifläche B ein Bodenaustausch bis in 0,35 m Tiefe empfohlen.

#### *Öllager*

Aufgrund eines erhöhten MKW-Gehaltes sollte ein Bodenaustausch vorgenommen werden. Der Boden sollte im Rahmen der Erschließung/Beräumung nochmals untersucht werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere lokale Bodenverunreinigungen im Zuge von Baumaßnahmen angetroffen werden. Eine bodenkundliche Fachbegleitung ist hinzu zu ziehen.

Die Sanierungsmaßnahmen und weitere erforderliche Maßnahmen werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

#### **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Besitz des Vorhabenträgers. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der Vorhabenträger. Die Durchführung der konkreten Maßnahmen werden durch den Durchführungsvertrag auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes geregelt.

#### **5. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage u.a. nach den auf das Planungsumfeld einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

In der schalltechnischen Begutachtung des Akustikbüros Schroeder und Lange GmbH, Rostock, wurde als Grundlage für die Gebäudeplanung für das Planungsgebiet der rechnerische Nachweis des Geräusch-Immissionsschutzes nach DIN 18005 geführt. Als Geräuschquelle wurde der Straßenverkehr auf den Landesstraßen 11 (Schloßstraße) und 12 (Pfarrweg/Grüner Weg) sowie der Gemeindestraße Schloßstraße nördlich der Kreuzung mit der L12 berücksichtigt. Weiterhin wurde die geplante Stellplatznutzung mit einbezogen.

Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 werden für die Bauleitplanung sogenannte Orientierungswerte angegeben. Diese lauten Bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten:

- tags 55 dB(A),
- nachts 45/40 dB(A).

Aufgrund der städtebaulichen Typik des räumlichen Umfeldes und des Plangebiets wird für das geplante Vorhaben aus den o.g. Gründen die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes (WA) angenommen.

Vor diesem Hintergrund kommt das Immissionsschutzgutachten zu folgenden Ergebnissen:

##### Erdgeschoss - tags - siehe Anlage 3.1 des Gutachtens

In den Erdgeschossen der Häuser 1 bis 5 werden die Orientierungswerte am Tage für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten. In den Erdgeschossen der Häuser 6 (Südseite) und 7 (Süd- und Westseite) werden die Orientierungswerte am Tage für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht eingehalten. Die Überschreitungen betragen 1 bis 2 dB(A).

#### Erdgeschoss - nachts - siehe Anlage 3.2 des Gutachtens

In den Erdgeschossen der Häuser 1 bis 7, rechte Gebäudehälfte, werden die Orientierungswerte für die Nacht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten. Im Erdgeschoss des Hauses 7, linke Gebäudehälfte (Südseite), wird der Orientierungswert für die Nacht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht eingehalten. Die Überschreitung beträgt 1 dB(A).

#### Obergeschoss - tags - siehe Anlage 3.3 des Gutachtens

In den Obergeschossen der Häuser 1 bis 4 werden die Orientierungswerte am Tag für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten. In den Obergeschossen der Häuser 5, 6 (Südseite) und 7 (Süd- und Westseite) werden die Orientierungswerte am Tage für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht eingehalten. Die Überschreitungen betragen 1 bis 4 dB(A).

#### Obergeschoss - nachts - siehe Anlage 3.4 des Gutachtens

In den Obergeschossen der Häuser 1 bis 4 und 5 (rechte Gebäudehälfte) werden die Orientierungswerte für die Nacht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten. In den Staffelgeschossen der Häuser 5 (Südseite), 6 (Südseite) und 7 (Süd- und Westseite) werden die Orientierungswerte für die Nacht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht eingehalten. Die Überschreitungen betragen 1 bis 3 dB(A).

#### Staffelgeschoss - tags - siehe Anlage 3.5 des Gutachtens

In den Obergeschossen der Häuser 1 bis 4 werden die Orientierungswerte am Tag für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten. In den Obergeschossen der Häuser 5, 6 (Südseite) und 7 (Süd- und Westseite) werden die Orientierungswerte am Tag für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht eingehalten. Die Überschreitungen betragen 2 bis 6 dB(A).

#### Staffelgeschoss - nachts - siehe Anlage 3.6 des Gutachtens

In den Obergeschossen der Häuser 1 bis 4 werden die Orientierungswerte für die Nacht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten. In den Staffelgeschossen der Häuser 5 (Südseite), 6 (Südseite) und 7 (Süd- und Westseite) werden die Orientierungswerte für die Nacht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht eingehalten. Die Überschreitungen betragen 1 bis 4 dB(A).

Bezüglich der Stellplatzanlage ergibt sich folgende Situation:

An den Fassaden der Häuser 1 bis 4 werden die Orientierungswerte für die Nacht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten. An den Südfassaden und Teilbereichen der angrenzenden West- bzw. Ostfassaden der Häuser 5, 6 und 7 werden die Orientierungswerte für die Nacht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht eingehalten. Die Überschreitungen betragen 1 dB(A) bis 5 dB(A).

Es wird angemerkt, dass es sich bei der Lärmquelle um den eigenen Parkverkehr des Bauvorhabens handelt. Des Weiteren findet eine Vermischung mit der gleichen Lärmart Straßenverkehr statt. Am Tag wird der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Sicherheit eingehalten.

Gesunde Wohnverhältnisse können im vorliegenden Fall durch passive Schallschutzmaßnahmen geschaffen werden:

### Verkehrslärm

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Festlegen der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

### Verglaste Terrassen

Für die geplanten Außenwohnbereiche (hier: Terrassen, Balkone) an den Fassaden, an denen die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags überschritten werden, wird empfohlen, vollständig baulich umschlossene Verglasungen vorzusehen. Die Verglasungen der Terrassen und Balkone dienen des Weiteren zur Einhaltung des nächtlichen Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) durch den Parkplatz des Bauvorhabens.

### Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Sofern eine Anordnung zum Schlafen dienender Räume (z.B. Kinder- oder Schlafzimmer) an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen. Das betrifft die Fassaden an denen der nächtliche Immissionsrichtwert von 45 dB(A) überschritten wird und der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB**

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Erstellung des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung die bebaubare Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, entfällt auch die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Allerdings sind die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 des BauGB zu berücksichtigen. Bei Erfordernis sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

### **6.2 Charakterisierung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, in Kühlungsborn-Ost, und wird im Süden von der Landesstraße L12 „Am Pfarrweg“ sowie im Westen, Norden und Nordosten durch Wohnbebauung begrenzt. Weiter westlich verläuft die Landesstraße L11 „Schlossstraße“.

Begehungen des Plangebietes haben im Mai 2021, August und November 2022 stattgefunden.

Hauptsächlich wird das Plangebiet von einem nicht mehr genutzten, ehemaligen LPG-Technikstützpunkt mit den dafür typischen gewerblichen Gebäuden und Flächenbefestigungen, die als Werkstatt sowie als Abstellflächen genutzt wurden, und von

ehemaligen Tankstellen eingenommen, die überwiegend dem Betanken von Traktoren und landwirtschaftlichen Maschinen dienten.

Die brach gefallenen Flächen sind heute zu einem Teil im östlichen Bereich des Plangebietes von einer ruderalen Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte eingenommen, bestehend aus beispielsweise Rainfarn-, Steinklee- und Beifuß-Fluren. Der westliche sowie teilweise südliche Bereich des Plangebietes parallel zur Landesstraße 12 wird überwiegend von den Betriebsgebäuden mit versiegelten Flächen sowie dem Tanklager eingenommen. Der Boden des Plangebietes ist dementsprechend anthropogen vorbelastet und das gesamte Plangebiet kann dem Biotoptyp „Brachfläche der Dorfgebiete“ (OBD) zugeordnet werden. Die Biotoptypen des Plangebietes können dem Bestandsplan in Anlage entnommen werden.

Des Weiteren befinden sich Bestandsbäume im Plangebiet, die teilweise auf Grund der geplanten Erschließung entfallen und einen Ausgleich erfahren müssen.

Das Gelände des Plangebietes ist eben ausgeprägt mit Anhöhen insbesondere im südlichen Bereich mit Höhen von 18,5 m ü. NHN bis 21 m ü. NHN.

Bestand an Biotoptypen im Bereich des Plangebietes (Vgl. LUNG 2013)

<b>Code</b>	<b>Num- mer</b>	<b>Biotoptyp M-V</b>	<b>Biotop- wert</b>	<b>Schutz- status</b>
Biotopty- pen inner- halb/angre- nzend des Plangebie- tes				
OBD	14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	1,5	-
OVF	14.7.2	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	-
OVL	14.7.5	Straße	0	-
RHK	10.1.4	Ruderaler Kriechrasen	3	-

### **6.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### **6.3.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock**

Für das Plangebiet werden aufgrund der Siedlungslage keine übergeordneten Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) Mittleres Mecklenburg/Rostock (April 2007) konkret formuliert. Die Gemeinde Kühlungsborn befindet sich nach dem GLRP MM/R in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“, innerhalb der Großlandschaft 10 „Nordwestliches Hügelland“ in der Landschaftseinheit 104 „Kühlung“ (siehe GLRP MM/R, Textkarte 1- Naturräumliche Gliederung).

Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit von Arten und Lebensräumen können nach dem GLRP MM/R in Kühlungsborn, größtenteils auf Grund der Ortslage ausgeschlossen werden (siehe GLRP MM/R, Textkarte 3 Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume). Eine hohe Schutzwürdigkeit des Bodens kann ebenso auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen ausgeschlossen werden. Um das Plangebiet herum befinden sich Böden mit Bereichen von einer mittleren bis sehr hohen Schutzwürdigkeit (siehe GLRP MM/R, Textkarte 4 Schutzwürdigkeit Boden). Außerhalb der Ortslage von Kühlungsborn liegen in näherer Umgebung Bereiche mittlerer bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers nach Textkarte 6 des GLRP MM/R. Das Landschaftsbild wird mit einer Schutzwürdigkeit von mittel bis hoch beschrieben. Da es sich jedoch hier um die bebaute Ortslage handelt, ergibt sich durch das Vorhaben keine weitere Berücksichtigung des Landschaftsrahmenplanes für das Plangebiet. Besondere Arten und Lebensräume sind im Plangebiet nach dem GLRP MM/R nicht vermerkt. Südlich um die Ortslage Kühlungsborn herum, in ausreichendem Abstand zum Plangebiet, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“ (Textkarte 11, GLRP MM/R). Ein Biotopverbund im engeren Sinne nach § 3 BNatSchG ist im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Ein Biotopverbund im weiteren Sinne befindet sich im Strandbereich vor Kühlungsborn, in ausreichendem Abstand zum Plangebiet.

Aus dem gutachtlichen Landschaftsrahmenplan ergeben sich keine naturschutzfachlichen Zielvorgaben, die zu berücksichtigen wären.

### **Flächennutzungsplan**

Erläuterungen können dem städtebaulichen Teil der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 entnommen werden.

#### **6.3.2 Schutzgebiete internationaler Bedeutung**

Im Plangebiet sowie in nächster Nähe zum Plangebiet sind keine Schutzgebiete internationaler Bedeutung bekannt. Das nächste internationale Schutzgebiet befindet sich in ca. 2 km Entfernung südlich vom Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das GGB „DE1836-302 Kühlung“.

Eine Beeinträchtigung auf das Schutzgebiet kann auf Grund der Entfernung, der ehemaligen und geplanten Nutzung und der Lage innerhalb der Ortslage ausgeschlossen werden.

#### **6.3.3 Schutzgebiete nationaler Bedeutung**

Innerhalb des Plangebietes sind keine nationalen Schutzgebiete bekannt. In der näheren Umgebung zum Plangebiet befindet sich südlich in ca. 160 m das LSG „054a Kühlung“.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes kann auf Grund der bereits bestehenden Siedlungslage und den bereits vorhandenen Störwirkungen ausgeschlossen werden. Es wird von keiner signifikant zunehmenden Störwirkung auf das Schutzgebiet ausgegangen.





Schutzgebiete nationaler Bedeutung (grün) in der Nähe zum Plangebiet (rot umrandet). Quelle: Geoportal M-V

### 7.3.4 Schutzobjekte

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine geschützten Biotope vorhanden. Innerhalb des Wirkbereiches (200 m) sind ebenso keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Beeinträchtigungen geschützter Biotope sind somit nicht zu erwarten.

#### Gesetzlich geschützte Bäume

Innerhalb des Plangeltungsbereiches stehen mehrere nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume (siehe folgende Baumtabelle sowie Nummerierung der Bäume im Bestandsplan). Ab einem Stammumfang von 1,0 m, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, unterliegen Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V. Dies gilt unter anderem nicht für: Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen (§ 18 Abs. 1 Nr. 1) sowie Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie (§ 18 Abs. 1 Nr. 2).

Des Weiteren befindet sich entlang der Straße „Pfarrweg“ am Rad- und Fußweg eine gesetzlich geschützte Linden-Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V.

Nach § 19 Abs. 1 Satz 2 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) sind alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung von Alleen und einseitigen Baumreihen führen können, verboten. Im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens kann von der Unteren Naturschutzbehörde unter Beteiligung der Naturschutzverbände eine Befreiung erteilt werden. Dies gilt ebenfalls für die gesetzlich geschützten Bäume nach § 18 NatSchAG M-V.

Sobald Rodungen der gesetzlich geschützten Bäume erforderlich sind, werden im Rahmen des Planverfahrens entsprechende Fällanträge bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Für entfallende gesetzlich geschützte Bäume sowie für nicht geschützte Bäume gilt generell für Mecklenburg-Vorpommern der Baumschutzkompensationserlass (Stand Oktober 2007). Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen ab einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sind demnach 1:1 durch einheimische standortgerechte Bäume auszugleichen.

Ab einem Stammumfang von 150 cm bis 250 cm gilt ein Ausgleich von 1:2 und über 250 cm Stammumfang ein Ausgleich von 1:3.

Notwendige Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Auf Grund des Entfallens von 21 Bäumen sind 23 Ausgleichspflanzungen auszuführen. Entfallende Bäume können dem Bestandsplan im Anhang der vorliegenden Begründung sowie der folgenden Tabelle entnommen werden. Davon weisen 5 entfallende Bäume einen Stammumfang unter 0,50 m auf, 9 entfallende Bäume einen Stammumfang über 0,50 m und 7 entfallende Bäume einen Stammumfang über 1,50 m auf.

Innerhalb des Plangebietes werden insgesamt 23 einheimische Bäume als Neuanpflanzungen für den Ausgleich der entfallenden Bäume festgesetzt. Zusätzlich werden auf Grund der Stellplatzsatzung für 111 PKW-Stellplätze 28 Bäume erforderlich. Insgesamt werden damit 51 Neuanpflanzungen im Plangebiet festgelegt. Festgesetzte Pflanzenlisten sind dem Bebauungsplan dem Teil B-Festsetzungen zu entnehmen.

Die notwendigen Ersatzpflanzungen sind auf den neu entstehenden Grünflächen des Wohngebietes auszuführen. Es sind standortheimische Bäume oder Obstbäume einer regionaltypischen Sorte als Hochstamm (Mindestqualität 3xv. mit Drahtballen unverzinkt; StU 16-18 cm; Obstbäume StU 12-14 cm) zu pflanzen. Für alle Baumpflanzungen gilt, dass eine unbefestigte Baumscheibe im Idealfall von mindestens 12 m<sup>2</sup> (ausgenommen Anpflanzbäume der Stellplätze Baumscheibe 6 m<sup>2</sup>) und eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Raumes von 0,8 m (12,8 m<sup>3</sup>) zu gewährleisten sind. Die Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 12 m<sup>2</sup> (6 m<sup>2</sup>) ist mit einer unversiegelten Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag) zu gestalten. Bei der Umsetzung aller Baumpflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen von 2,5 m einzuhalten. Der Abstand untereinander und zu Gebäudefassaden muss mindestens 4,0 m betragen. Die Bäume sind mit einem Dreieck die ersten 5 Jahre zu sichern.

Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume, einschließlich Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen, beispielsweise durch einen 2 m hohen Schutzzaun am äußeren Rand des Wurzelbereiches (Kronentraufe zzgl. 1,5 m), sodass eine Befahrung des Wurzelbereiches sowie Ablagerungen von Baumaterial innerhalb des Wurzelbereiches ausgeschlossen werden können. Bei Platzmangel sind Stamm und Rinde mindestens durch das Anbringen von gepolsterten Bohlenummantelungen um den Baum herum zu schützen. Dies betrifft auch die in den Geltungsbereich hineinragenden Kronentrauf- und Wurzelbereiche von Bäumen außerhalb des Plangebietes. Beschädigte oder abgegangene Gehölze durch die Baumaßnahmen sind an gleicher Stelle artgleich zu ersetzen.

Sollte ein baulicher Eingriff im Wurzelbereich vorgesehen werden, ist eine biologische Baubegleitung zu beauftragen. Bei Erfordernis sind weitere Schutzmaßnahmen, wie z.B. ein Wurzelvorhang, mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zu realisieren.

Im Plangebiet sind besondere Vorsichtmaßnahmen im Wurzelbereich von Baum Nr. 21 bis Nr. 25 (siehe folgende Baumtabelle nach Lfd. Nr.) zu treffen, die hier ggf. zusätzlich durch einen Wurzelvorhang zu schützen sind. In diesem Fall ist eine biologische Baubegleitung und der Eingriff mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zu realisieren. Des Weiteren soll die Linden-Baumreihe entlang der Straße „Pfarrweg“ erhalten bleiben und ist dementsprechend ausreichend zu schützen (Baum Nr. 2 bis Nr. 6; Lfd. Nr. im Bestandsplan).

Lfd. Nr. (Bestandsplan)	Baumart	Stammumfang in m	Stammdurchmesser in m	Schutzstatus	Betroffenheit Bebauungsplan (Nummerierung nach Tabelle PMR)	Ausgleich nach M-V*
1	Birke	1,25	0,4	§18	Nr. 7 entfällt	1:1
2	Linde	0,94	0,3	§ 19	Nr. 1	
3	Linde	0,94	0,3	§ 19	Nr. 2	
4	Linde	0,94	0,3	§ 19	Nr. 3	
5	Linde	0,94	0,3	§ 19	Nr. 4	
6	Linde	0,94	0,3	§ 19	Nr. 5	
7	Kastanie	0,31	0,1	/	Nr. 6 entfällt	-
8	Stiel-Eiche	1,25	0,4	§18	Nr. 34 entfällt	1:1
9	Birke	1,25	0,4	§18	Nr. 33 entfällt	1:1
10	Obst (Pflaume)	0,31	0,1	/	Nr. 32 entfällt	-
11	Birke	1,25	0,4	§18	Nr. 31 entfällt	1:1

12	Birke	0,63	0,2	/	Nr. 30 entfällt	1:1
13	Obst (Pflaume oder Mirabelle)	0,63	0,2	/	Nr. 29 entfällt	1:1
14	Obst (Pflaume)	0,63	0,2	/	Nr. 28 entfällt	1:1
15	Birke	1,57	0,5	§18	Nr. 27 entfällt	1:2
16	Obst (Kirsche oder Apfel)	0,63	0,2	/	Nr. 26 entfällt	1:1
17	Obst (Kirsche oder Apfel)	0,31	0,1	/	Nr. 25 entfällt	-
18	Blaufichte	0,31	0,1	/	Nr. 24 entfällt	-
19	Birke	1,57	0,5	§18	Nr. 23 entfällt	1:2
20	Birke	1,57	0,5	§18	Nr. 22 entfällt	1:2
21	Obst (Pflaume)	0,63	0,2	/	Nr. 21	bleibt mit Wurzel- schutzvorke- hrungen er- halten
22	Obst (Pflaume)	0,63	0,2	/	Nr. 20	bleibt mit Wurzel- schutzvorke- hrungen er- halten
23	Birke	1,57	0,5	§18	Nr. 19	bleibt mit Wurzel- schutzvorke- hrungen er- halten
24	Birke	1,57	0,5	§18	Nr. 18	bleibt mit Wurzel- schutzvorke- hrungen er- halten
25	Berg-Ahorn	0,94	0,3	/	Nr. 17	bleibt mit Wurzel- schutzvorke- hrungen er- halten
26	Linde	1,25	0,4	§18	Nr. 13 entfällt	1:1

27	Linde	1,88	0,6	§18	Nr. 12 entfällt	1:2
28	Weide (Silberweide)	1,57	0,5	§18	Nr. 14	
29	Weide (Silberweide)	1,57	0,5	§18	Nr. 15	
30	Esche	0,94	0,3	/	Nr. 16	
31	Birke	1,88	0,6	§18	Nr. 11 entfällt	1:2
32	Linde	1,57	0,5	§18	Nr. 10 entfällt	1:2
33	Linde	1,57	0,5	§18	Nr. 9 entfällt	1:2
34	Weiden (Silberweiden) (mehrstämmig)	0,31	0,1	/	Nr. 8 entfällt	-

\* Für entfallende gesetzlich geschützte Bäume sowie für nicht geschützte Bäume gilt generell für Mecklenburg-Vorpommern der Baumschutzkompensationserlass (Stand Oktober 2007) nach dem sich der Ausgleich berechnet.

## 6.4 Schutzgut Wasser

### 6.4.1 Grundwasser und Böden im Plangebiet

Das Plangebiet liegt nach neuestem Stand nicht mehr im Bereich von Trinkwasserschutzzonen. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind damit für das Plangebiet aufgehoben. Das gesamte Gebiet liegt im Einzugsgebiet der Flussgebietseinheit „Warnow-Peene“ und ist somit hinsichtlich der Wasserrahmen-Richtlinien (WRRL) zu betrachten, da die Warnow in der Trinkwasserschutzzone 2 liegt.

#### Bestand

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers WP\_KW\_6\_16 mit dem Wasserkörpernamen „Hellbach Ost“.

Durch die Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich sind keine Angaben zur Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers vorhanden, angrenzende Bereiche zur Siedlungslage geben eine mittlere bis sehr hohe Schutzwürdigkeit an.

Der Grundwasserkörper „Hellbach Ost“ wird in einem guten chemischen Zustand eingeordnet, sowie in einem guten chemischen Zustand mengenmäßig kategorisiert. Stoffeinträge von Chemikalien durch die Landwirtschaft liegen dennoch vor. Maßnahmen, die zur Verbesserung der chemischen Belastungen führen sollen, sind bisher

nicht geplant. Einer Reduzierung der Stoffeinträge aus der Landwirtschaft sollte dennoch entgegen gesehen werden.



Darstellung der Rohrleitungen für Regenwasser (blauweißgestrichelt) und offenen Gräben (hellblau) in der Nähe des Plangebietes (in Rot dargestellt) (Geodatenportal M-V 2023).

Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb der Ortslage Kühlungsborn und damit innerhalb von anthropogen überprägten Böden. Angrenzend an die Ortslage grenzen dagegen Böden hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit an, nach dem GLRP MM/R, Karte 4.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich in den oberen Schichten sowie bei den Geländeaufschüttungen, nach dem Geotechnischen Bericht, durchgeführt von Buchheim und Morgner PartGmbH, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Gägelow 2022, um Auffüllböden bestehend aus Feinsanden, versetzt teilweise mit Bauschutt. Des Weiteren stehen tonig, schluffige Böden sowie der gewachsene Boden aus Geschiebelehm und -Mergelhorizonten an, bestehend aus schluffig - tonigen Sanden bis kiesig - tonigen Schluffen. Schichtwasser auf Grund des stauenden Untergrundes der Geschiebeböden steht bis ca. 3 m unterhalb der Geländekante an. Bei starken Niederschlagsereignissen können Stauwässer bis an die Geländeoberkante verursacht werden.

Des Weiteren handelt es sich bei den Böden um branchentypische Altlastenverdachtsflächen aus der vorherigen Nutzung des Geländes als Technikstützpunkt. Das Grundstück wurde, nach den Angaben des geotechnischen Berichtes, seit ca. 1967 als Technikstützpunkt mit zwei Tankstellen durch die LPG „Kühlung“ Kröpelin betrieben. Der Stützpunkt wurde zur Betankung, zur Reparatur und zum Abstellen von

Traktoren und landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten genutzt. Nach dem geotechnischen Bericht ist eine fachtechnische Begleitung und eine Beprobung durch einen Sachverständigen für Altlastenuntersuchungen und -gutachten erforderlich und wird hier im Verfahren erbracht.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei lehmigen Böden bei eher geringen Werten, je sandiger die Böden, desto mehr steigt die Grundwasserneubildungsrate durch die mögliche Versickerung. Im Plangebiet handelt es sich um Geschiebeböden mit einem lehmigen Anteil. Demnach ist die Grundwasserneubildungsrate als eher niedrig einzustufen und es kann mehr Stauwasser entstehen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers/Niederschlagswassers ist für das Plangebiet demnach nicht geeignet. Durch die Anlage beispielweise von unterirdischen Rigolenkörpern unterhalb der Stellplätze mit geschlossenen Retentionsräumen sowie Regenwassermulden mit unterirdischen Rigolenkörpern an zentraler Stelle oder durch dezentrale Zisternen kann Niederschlagswasser aufgefangen, zurückgehalten und abgeleitet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass möglichst viel Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken verbleiben sollte. Es sollte durch die Anlage von Zisternen z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

#### **6.4.2 Oberflächenwasser**

##### **Bestand**

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich keine Fließgewässer besonderer Bedeutung, sowie keine Standgewässer von Bedeutung nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gewässerentwicklungskorridoren.

##### **Planung und Bewertung**

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) fordert für alle europäischen Gewässer einen Zustand hoher Wasserqualität und Strukturvielfalt, der genug Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt bietet. Die Bewirtschaftung der Gewässer, das sind Flüsse, Seen, Grundwasser, Übergangsgewässer und Küstengewässer, ist auf dieses Ziel auszurichten.

Ziel der WRRL ist es, einen mindestens „guten Zustand“ der Oberflächengewässer und einen „guten quantitativen und chemischen Zustand“ des Grundwassers der Europäischen Union zu erreichen. Für künstliche und erheblich veränderte Gewässer ist das „gute ökologische Potential“ zu erreichen (WRRL-MV).

##### **Auswirkungen auf die Gewässer:**

Beeinträchtigungen der ökologischen, chemischen Zustände sowie der Bewirtschaftung des Gewässers und deren Maßnahmen zur Erreichung der Zielvorgaben der WRRL:

##### **Baubedingt:**

Es sind keine zusätzlichen Einflüsse zu erwarten, insbesondere auf Grund der Größe des Vorhabens sowie der ausreichenden Entfernung zu Gewässern besonderer Bedeutung nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

**Anlagebedingt:**

Es sind keine zusätzlichen Einflüsse zu erwarten, insbesondere auf Grund der Größe des Vorhabens sowie der ausreichenden Entfernung zu Gewässern besonderer Bedeutung nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

**Betriebsbedingt:**

Es sind keine zusätzlichen Einflüsse zu erwarten, insbesondere auf Grund der Größe des Vorhabens sowie der ausreichenden Entfernung zu Gewässern besonderer Bedeutung nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

**Eingriff in Ufer- Gewässerkorridore:**

Durch das Bauvorhaben werden keine direkten Eingriffe in Ufer- und Gewässerkorridore vorgenommen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Gewässerentwicklungskorridore.

**Abwasserentsorgung:**

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene Entsorgungsnetz des Zweckverbandes „Kühlung“ abgeleitet.

**6.5 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse**

Für zulässige Vorhaben gelten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Das geplante Vorhaben zur Umwandlung einer Gewerbebrache in Wohnbauflächen ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Es ist verboten,  
(Tötungsverbot)

1. wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

(Störungsverbot)

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Populationen vermieden werden.

(Schädigungsverbot)

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,



Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

(Beschädigungsverbot für Pflanzen)

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Pflanzenstandortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens der gesetzlich geschützten Pflanzenart nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Beseitigung oder Beschädigung von Pflanzen, die im Zusammenhang mit der Beschädigung des besiedelten Standortes auftreten, kann ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013,
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016,
- die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien,
- die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie), zuletzt geändert durch den Beschluss 2006/512/EG des Rates vom 22.07.2006,

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

Grundlage der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse ist die vorliegende Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben des Abbruchs der landwirtschaftlichen Gebäude im Plangebiet, durchgeführt durch das Büro „Umweltplanung Barkowski und Engel GmbH“, Bearbeiter Diplom-Landschaftsökologin Malte Engel, Stand 10.03.2020, Bad Doberan, sowie die vorliegende Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben „Errichtung des Wohnquartiers „Waterkant“, Pfarrweg Kühlungsborn“, ebenfalls durchgeführt durch das Büro „Umweltplanung Barkowski und Engel GmbH“, Bearbeiter B.Sc. Landschaft & Naturschutz Kristin Schwenk, Stand 17.10.2022. Weitere Grundlagen sind vorhandene Daten aus dem Geodaten-Portal Mecklenburg-Vorpommern.

Das Plangebiet ist durch eine landwirtschaftliche Anlage eines ehemaligen LPG-Stützpunktes mit 5 landwirtschaftlichen Gebäuden geprägt, die im Planungsverlauf abgerissen werden sollen. Die Nummerierung der Gebäude kann dem Bestandsplan der Biotoptypen im Anhang entnommen werden. Dabei handelt es sich bei Gebäude Nr. 1 um ein Verwaltungsgebäude und Unterkunft, Nr. 2 um Lager, Büro und Schmiede, Nr. 3 Lagerhalle, Nr. 4 um die Tankstelle und Nr. 5 um die Pumpstation. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Kühlungsborn ist durch die Verkehrs- und Siedlungsnutzung in der Umgebung stark anthropogen überformt.

Den vorliegenden Artenschutzrechtlichen Stellungnahmen ist zu entnehmen, dass die Flächen mit vorhandenem Gebäudebestand und vorhandener Vegetation für Fledermäuse, Vögel und Reptilien günstige Strukturen aufweisen.

Kleingewässer, Feuchthabitate oder Fließgewässer als potenzielle Amphibien-Lebensräume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Betrachtung der prüfrelevanten Fische und Rundmäuler, Weichtiere sowie Libellen entfällt ebenfalls. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist für diese Artengruppen nicht zu erwarten.

Um die Wahrscheinlichkeit des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen einschätzen zu können, war es notwendig, die Gebäude auf eine Besiedlung artenschutzrechtlich relevanter Tiere zu untersuchen. Das Hauptaugenmerk der Untersuchungen lag dabei bei den Gebäudebrütern, Baum- und Gebüschbrütern der Artengruppe Vögel sowie bei der Artengruppe Fledermäuse.

### **Brutvögel:**

Im Plangeltungsbereich ist die Besiedlung von verschiedenen Vogelarten potentiell möglich, die im und am bestehenden Gehölz- und Gebäudebestand brüten.

#### Gebäudebrüter (Nischenbrüter):

Nach Begehungen wurde festgestellt, dass ein nicht besetztes Nest eines Nischenbrüters, wahrscheinlich der Art Hausrotschwanz, innerhalb eines Hallenabschnittes in einem Spalt über dem Tor des Gebäudes Nr. 2, welches als Lager, Büro sowie Schmiede diente, vorgefunden wurde. Die Fortpflanzungsstätten vom Hausrotschwanz sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt. Der Schutz erlischt nach Aufgabe des Reviers (LUNG M-V 2016).

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG). Der Hausrotschwanz gehört in Mecklenburg-Vorpommern nicht zu den seltenen Arten. Allerdings ist der Bestand der Art rückläufig. Gründe dafür sind unter anderem der Rückbau von Ställen und die Sanierung von Gebäuden, wodurch die Zahl der potenziellen Brutstandorte sinkt.

Da jedoch eine erneute Ansiedlung in den Hallen des Gebäudes nicht ausgeschlossen ist, ist das Gebäude im Rahmen der ökologischen Baubegleitung unmittelbar vor dem Abriss erneut auf Besatz zu überprüfen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Dadurch ist sicher zu stellen, dass in der Zeit einer möglichen Besetzung die Tötung der potentiell am Gebäude nistenden Vogelarten vermieden wird (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Im Falle eines Besatzes durch Individuen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind die Abrissarbeiten umgehend zu stoppen und die zuständige untere Naturschutzbehörde ist zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Als Ausgleich sollte hier mindestens eine Nisthilfe für den Hausrotschwanz beispielsweise durch die Modelle: Nischenbrüterhöhle 1N von Schwegler oder Hasselfeldt NBH an die zukünftigen Gebäude oder an die umliegenden Bäume installiert werden.

Bei der Begutachtung des Gebäudes sowie der angrenzenden Gehölzstrukturen wurden keine weiteren Nester festgestellt. Reste von Schwalbennestern, Gewölle, Rupfungen sowie Anhäufungen von Vogelkot oder Nischen mit Kotrückständen wurden nicht vorgefunden.

Die Gebäude 1 bis 4 (siehe Nummerierung im Bestandsplan der Biotoptypen) sowie der betroffene Gehölzbestand in unmittelbarer Nähe zum Gebäude Nr. 5 sind bei Abriss außerhalb der Zeit der Winterruhe - d. h. zwischen dem 01. Februar und dem 31. November unmittelbar vor dem Abriss durch eine ökologische Baubegleitung auf Brutvogelbesatz zu überprüfen.

Nach Einhaltung der Maßnahmen sind erhebliche Störungen (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG) oder der Verlust von geschützten Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie von deren geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) im Zuge der Abrissarbeiten auszuschließen.

#### Gehölz- und Gebüschbrüter:

Da Gebüschbrüter im Siedlungsbereich jährlich wechselnde Niststätten haben, ist ein Eingriff in geschützte Fortpflanzungsstätten nicht zu erwarten.

Die im Plangebiet vorkommenden Bäume wurden auf Nistmöglichkeiten untersucht. Die Gehölzbiotope innerhalb des Areals sind für gehölzfrei-brütende Arten potenziell geeignet. Es wurden keine Tiere an den Gehölzen am Untersuchungstag (05.10.2022) vorgefunden.

Ein potenzielles Bruthabitat stellt die Birke Nr. 7 (Baum Nr. 1 im Bestandsplan) dar, die zu großen Teilen mit der invasiven Art „*Fallopia baldschuanica*“ Schlingknöterich bewachsen ist und ein geeignetes Dickicht bietet, welches jedoch schlecht eingesehen werden kann. Auch hier ist vor der Entfernung der Pumpstation bzw. vor der eventuellen Rodung des Baumes Nr. 7 der Brutbesatz erneut zu untersuchen.

Im funktionalen Umfeld des Plangebietes sind weiterhin gleichwertig geeignete Habitate vorhanden, so dass ein Ausweichen möglich ist und die lokale Population der Arten nicht beeinträchtigt wird.

Höhlenbrütende Vogelarten sind aufgrund fehlender Niststrukturen nicht zu erwarten.

Um das Tötungs- und Störungsverbot für gehölz- sowie gebüschbrütende Vögel vollends auszuschließen, ist eine Baufeldfreimachung unabhängig von der Entfernung der Gebäude in den Wintermonaten zwischen 01. Oktober bis 01. Februar vorzunehmen. Wenn Gehölz und Gebäudebestand zusammen entfernt werden sollen, sind hier die Monate 01. Oktober bis 31. November zu nennen.

#### Bodenbrüter

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die bisherige Nutzung des Geländes, sowie der umliegenden, anthropogenen Belastungen im Siedlungsraum sowie aufgrund des erhöhten Prädationsrisikos innerhalb der Ortslage ist nicht mit einem Vorkommen von Bodenbrütern zu rechnen.

Um das Tötungs- und Störungsverbot für bodenbrütende Vögel vollends ausschließen zu können, ist entweder die Fläche, insbesondere die Wiesenfläche im östlichen Bereich des Plangebietes, ab März kurzrasig zu halten oder eine Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum zwischen Oktober und März zulässig, es sei denn, es wird von einer sachkundigen Person der Nachweis erbracht, dass sich innerhalb der Freifläche keine Brutreviere befinden.

Mit Abstimmung der zuständigen UNB können im Ausnahmefall genehmigte Beseitigungen sowie weitere Eingriffe, insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht oder zur Durchführung von Bauvorhaben, in der Zeit vom 01. März bis 30. September erfolgen.

Sollten sich während der Bauphase Nistplätze von Brutvögeln ergeben, ist ein Schutzabstand von 5 m im Zeitraum der Belegung bis zum Verlassen der Niststätten durch die Jungen einzuhalten. Die Bauarbeiten sind in diesen Bereichen bis zum Verlassen der Brutplätze auszusetzen.

Verbleibende relevante Quartierbereiche werden ggf. vor Wiederbesetzung in der Saison verschlossen.

Durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung sowie der genannten Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### **Säugetiere: Fledermäuse**

Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchstabe b) aa) und Nr. 14 Buchstabe b) BNatSchG streng geschützt.

Im Plangebiet wurden bei Begehungen alle Gehölze auf potenzielle Habitatstrukturen für Fledermäuse untersucht. An den Silberweiden Nr. 14 und Nr. 15 (im Bestandsplan Nr. 28 und Nr. 29) lassen sich geeignete Strukturen in Form von Rindenspalten und abstehender Rinde auffinden, die als potenzielle Zwischenquartiere für Einzeltiere erhalten können. Die Weiden bleiben im Zuge der Planungen jedoch erhalten, somit sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Gebäude im Plangebiet wurden alle am 27. Februar 2020 auf aktuell besetzte Quartiere durch Anwesenheit der Tiere und auf Spuren durch beispielsweise Fraßreste und Kotnachweise untersucht. Gezielt wurden Löcher und Spalten mit dem Endoskop begutachtet.

Alle untersuchten Gebäude weisen keine Arten oder Spuren möglicher Artvorkommen auf.

Gebäude Nr. 1 ist für Fledermäuse unzugänglich und bietet keine Spalten sowie Hohlräume, die für Fledermäuse ein geeignetes Quartier darstellen.

Durch insgesamt sehr offene Struktur sind keine Versteckmöglichkeiten und Hangplätze vorhanden. Der gesamte Innenraum des Dachbodens kann von Prädatoren (Nachweis Steinmarder) erreicht werden.

Der Hohlraum hinter der Holzverkleidung der Traufen war nicht einsehbar und bietet über Spalten unter dem Wellasbestdach Fledermäusen potenzielle Sommer- und Zwischenquartiere. Die Hohlräume hinter den Holzverkleidungen im Traufbereich sind bei Abriss außerhalb der Zeit der Winterruhe - d. h. zwischen dem 01. März und dem 31.

November - im Beisein einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) vorsichtig von Hand zu öffnen. Bei akutem Besatz ist der Abriss sofort zu stoppen und die zuständige Naturschutzbehörde zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Auch bei Gebäude Nr. 2 sind Hohlräume hinter den Holzverkleidungen im Dachbereich vorhanden, die bei Abriss außerhalb der Zeit der Winterruhe - d. h. zwischen dem 01. März und dem 31. November – im Beisein der ÖBB vorsichtig von Hand zu öffnen sind.

Die Hohlräume in den Hohlblocksteinen von Gebäude 3 sind mit dem Endoskop einsehbar. Auch wenn keine Hinweise auf eine Nutzung als Quartier vorgefunden wurden, bieten sie Fledermäusen ganzjährig Quartierpotenzial. Die Hohlräume der Hohlblocksteine auf der Südseite des Dachbodens sind durch die ÖBB unmittelbar vor dem Abriss mit einem Endoskop zu überprüfen. Bei akutem Besatz ist der Abriss sofort zu stoppen und die zuständige Naturschutzbehörde zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen zu besprechen.

Gebäude Nr. 4 und Nr. 5 weisen keine geeigneten Habitatstrukturen auf, ebenfalls können keine Habitatstrukturen an den vorhandenen Gehölzen nachgewiesen werden.

Eine Tötung, eine Störung sowie die Zerstörung von Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG) gebäudebewohnender Fledermäuse ist bei Abriss der Gebäude demnach auszuschließen.

Sollten im Rahmen der ökologischen Baubegleitung Fledermäuse bzw. deren Spuren festgestellt werden, sind entsprechend Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ersatzmaßnahmen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu leisten.

Ein Abriss der Gebäude sollte im Zeitraum 01. Februar bis 30. November außerhalb der Winterruhe der Fledermäuse erfolgen. Hier ist eine getrennte Baufeldfreimachung zu den Gehölzen zu beachten. Gehölze sollten in den Wintermonaten von 01. Oktober bis 01. Februar, außerhalb der Brutsaison der Artengruppe Vögel erfolgen. Wenn Gehölz und Gebäudebestand zusammen entfernt werden sollen, sind hier die Monate 01. Oktober bis 30. November zu nennen.

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG werden für die Artengruppen Fledermäuse bei Einhaltung der genannten Vorkehrungen nicht verletzt.

#### **Säugetiere (ohne Fledermäuse):**

Weitere in Mecklenburg- Vorpommern potentiell vorkommende und planungsrelevante Säugetierarten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht anzunehmen. Es befinden sich keine weiteren größeren Fließgewässer in der Nähe des Plangebietes, die als potenzielle Wanderkorridore genutzt werden könnten.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

### **Reptilien:**

Im Plangebiet konnten für Reptilienarten potenziell günstige Habitatbedingungen festgestellt werden. Insbesondere Zauneidechsen könnten im Bereich der Außenanlagen vorkommen. Nach Begehungen des Plangebiets wurden jedoch keine Tiervorkommen gesichtet. Durch die isolierte Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsraumes, umgeben von Verkehrswegen und Wohnbebauung, werden potenzielle Wanderkorridore zerschnitten und verhindern ein Vorkommen der Art.

Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

### **Amphibien:**

Durch nicht vorhandene Habitatstrukturen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

### **Tag- und Nachtfalter:**

Die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Falterarten besiedeln vorrangig Fließgewässer bzw. extensive Grünlandbereiche oder Trockenlebensräume, die im Plangebiet oder daran angrenzend nicht vorkommen. Einzige Ausnahme stellt der Nachtkerzenschwärmer (*Properinus prosperina*) dar, dem Nachtkerzengewächse, also Nachtkerzen oder Weidenröschen als Futterpflanze dienen. Es kommen jedoch keine Weidenröschen im Plangebiet vor.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

### **Käfer:**

Mit der Umsetzung der hier betrachteten Planungsziele werden keine Feuchtbereiche, Trockenstandorte oder ältere Bäume mit potenziellen Habitatstrukturen, die von prüfungsrelevanten Käferarten besiedelt werden, beseitigt. Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Eintreten der nach § 44 BNatSchG formulierten Verbotstatbestände sind auszuschließen.

### **Pflanzen:**

Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes sowie der eutrophen Bedingungen im Boden sind besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit auszuschließen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

## **Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange**

Unter Beachtung der „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2012) werden nachfolgende Eingriffswirkungen betrachtet:

**Gebäudeabbruch:** Durch die Beseitigung der ehemaligen LPG-Gebäude geht ein Lebensraumverlust für Fledermäuse und Brutvögel einher. Vorkehrungsmaßnahmen werden entsprechend durch eine ökologische Baubegleitung vor und während des Gebäudeabriss durchgeführt. Als Ausgleich des Habitatverlustes werden Ersatzmaßnahmen wie das Anbringen von Nisthilfen für Brutvögel im näheren Umfeld veranlasst.

**Beseitigung von Bäumen /Hecken und Buschwerk:** Durch die Baufeldfreimachung wird die Gesamtvegetation des Plangebietes, bestehend aus Buschwerk und Bäumen, überwiegend entfernt. Durch die vorherige Begutachtung einer ökologischen Baubegleitung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

**Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern:** Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet sowie keine relevanten Gewässer in der Nähe des Plangebietes, die als geeignete Habitate dienen könnten. Es werden folglich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

**Umnutzung von Flächen:** Eine Flächenumnutzung ist im Bereich der Bauflächen zu erwarten.

Die nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen insbesondere für Fledermäuse und Brutvögel sind zu beachten.

**Lärm:** Es treten baubedingte wie auch anlagen- und betriebsbedingte Emissionen auf. Durch Baumaschinen, aber auch Verkehr und die Anwesenheit von Menschen, werden die Lärmemissionen ansteigen.

Die Wertigkeit des Plangebietes für geschützte Tierarten kann jedoch gemäß AFB als mittel eingestuft werden.

## **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**

- Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung während der Abbrucharbeiten, Untersuchung der Gebäude auf Tierartenvorkommen vor Abbruch, ggf. Bergung und Umsiedlung von Tierarten wie Fledermäusen, Kontrolle von möglichen Brutplätzen von Brutvögeln, ggf. sind Arbeiten einzustellen bis Verlassen der Jungen aus den Niststätten erfolgte.
- Anbringen von mind. Einer Nisthilfe im Plangebiet für Nischenbrüter, insbesondere Hausrotschwanz, Bsp. Modell: Nischenbrüterhöhle 1N von Schwegler oder Nistkasten für Nischenbrüter NBH von Hasselfeldt. Beim Anbringen der Nistkästen ist darauf zu achten, dass das Einflugloch vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt ist; die günstigste Ausrichtung ist Südosten. Die Anflugschneise soll mindestens 2 Meter frei sein.

## 6.6 Grünordnerische Festsetzungen

### ***Nr. laut Bebauungsplan, Teil B***

#### ***Begründung dazu:***

- 4.1 Die Festsetzung dient dem Landschaftsbild, dem Schutz des Grundwassers sowie des Bodens und dem lokalen Klima.
- 4.2 Die Festsetzung dient der Begrünung des Plangebietes, dem Landschaftsbild, dem Schutzgut Mensch durch die Verbesserung des Lokalklimas sowie trägt zu einer höheren Biodiversität von Tieren, insbesondere Insekten und Vogelarten bei. Die Bäume bilden eine Auflockerung zur baulichen Verdichtung, sorgen für Beschattung von Oberflächen und unterstützen die Gestaltung des Gebietes.
- 4.3 Die Festsetzung dient der Versickerung von Niederschlagswasser und somit dem Grundwasser und dem lokalen Klima.
- 4.4 Die Festsetzung dient dem Ausgleich, dem Schutzgut Landschaftsbild, dient der Auflockerung der baulichen Verdichtung und der Bereicherung des Naturhaushaltes sowie führt zu einer Steigerung der Biodiversität an Pflanzen und Tieren. Bäume fördern das Lokalklima und sorgen für die Beschattung von Oberflächen und unterstützen die Gestaltung des Wohngebietes.
- 4.5 Die Festsetzung dient der Einfriedung des Wohngebietes sowie dient dem Sichtschutz und der Abgrenzung zum Nachbargrundstück. Die einheimischen Sträucher fördern die einheimische Artenvielfalt und dienen des Weiteren der Gestaltung des Wohngebietes.
- 4.6 Die Festsetzung dient als Sichtschutz und Puffer zur baulichen Verdichtung und fördert die biologische Artenvielfalt insbesondere an Insekten und Vögeln. Zusätzlich dient es der Gestaltung des Wohngebietes.
- 4.7 Die Festsetzung dient als visueller Puffer zur Straße und trägt zur Gestaltung des Gebietes bei.
- 4.8 Die Festsetzung dient der Gestaltung des Wohnumfeldes und trägt positiv zu einer Steigerung der Wohnqualität bei.
- 4.9 Die Festsetzung dient dem Schutzgut Mensch und trägt der Gestaltung des Wohnumfeldes bei. Es dient der Bereicherung des Naturhaushaltes und führt zu einer Steigerung der Biodiversität an Pflanzen und Tieren.
- 4.10 Die Festsetzungen dienen der Sicherheit auf dem Spielplatz sowie tragen zum lokalen Klima und der Gestaltung der Grünfläche bei.
- 4.11 Die Festsetzung dient der Beschattung und Begrünung der Stellplatzflächen, sowie somit der Gestaltung und trägt zu einem besseren Lokalklima bei.
- 4.12 Die Festsetzung fördert das sichere Anwachsen und den Erhalt der Grünflächen und Anpflanzungen.



4.13 Die Festsetzung dient dem Bodenschutz und damit dem verbundenen Ökosystem.

4.14 Die festgesetzten Pflanzenlisten dienen der Verwendung von qualitativ hochwertigen Pflanzen und fördern die regionaltypischen Arten und dienen somit der heimischen Artenvielfalt.

## 6.7 Quellen und Literatur

**Baumschutzkompensationserlass M-V:** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

**EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I:** Richtlinie 79/409 EWG und 91/244 EWG.

**FFH-Richtlinie (1992):** Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7.

**FFH-Richtlinie (1997):** Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABl. EG Nr. L 305 S. 42-64.

**Froelich u. Sporbeck 2010:** Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern – Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung“; im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), Potsdam 2010

**Geoportal-MV:** [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de) (abgerufen 2023)

**GLRP MM/R:** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock, Stand: Erste Fortschreibung April 2007.

**Grüneberg, C., Bauer, H.-G., Haupt, H., Hüppop, O., Ryslavy, T & P. Südbeck (2015):** Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung (Stand 30.11.2015); Berichte zum Vogelschutz 52.

**LUNG 2013:** Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2

**Pomologen-Verein:** <https://www.pomologen-verein.de/> (abgerufen 2023)

**Streuobstnetzwerk M-V:** <https://www.streuobstnetzwerk-mv.de/erhalten/sorten-fuer-mv.html> (abgerufen 2023)

**Obstarche Reddelich Sortenübersicht für M-V:** <https://www.obstarche-reddelich.de/sortenuebersicht-obstarche/> (abgerufen 2023)

## 7. Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Bodendenkmal bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Kozian, Bürgermeister

# Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Wohnquartier Waterkant"

## Bestandsplan der Biotoptypen Maßstab 1:1000

### Biotoptkartierung

Code	Biotoptyp
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete
RHK	Ruderaler Kriechrasen
OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg
OVL	Straße

	Bestandsbaum aus der zugrunde liegenden Vermessung
	Baum geschützt nach § 18 oder § 19 NatSchAG M-V
	Bestandsgebäude
	Nummerierung der Bestandsgebäude



### Plangrundlagen:

Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Hansch und Bernau,  
Rostock, September 2020;  
sowie eigene Erhebungen.

### Bearbeitung:

Stadt- und Regionalplanung, Wismar  
Bearbeitungsdatum: 28.02.2023