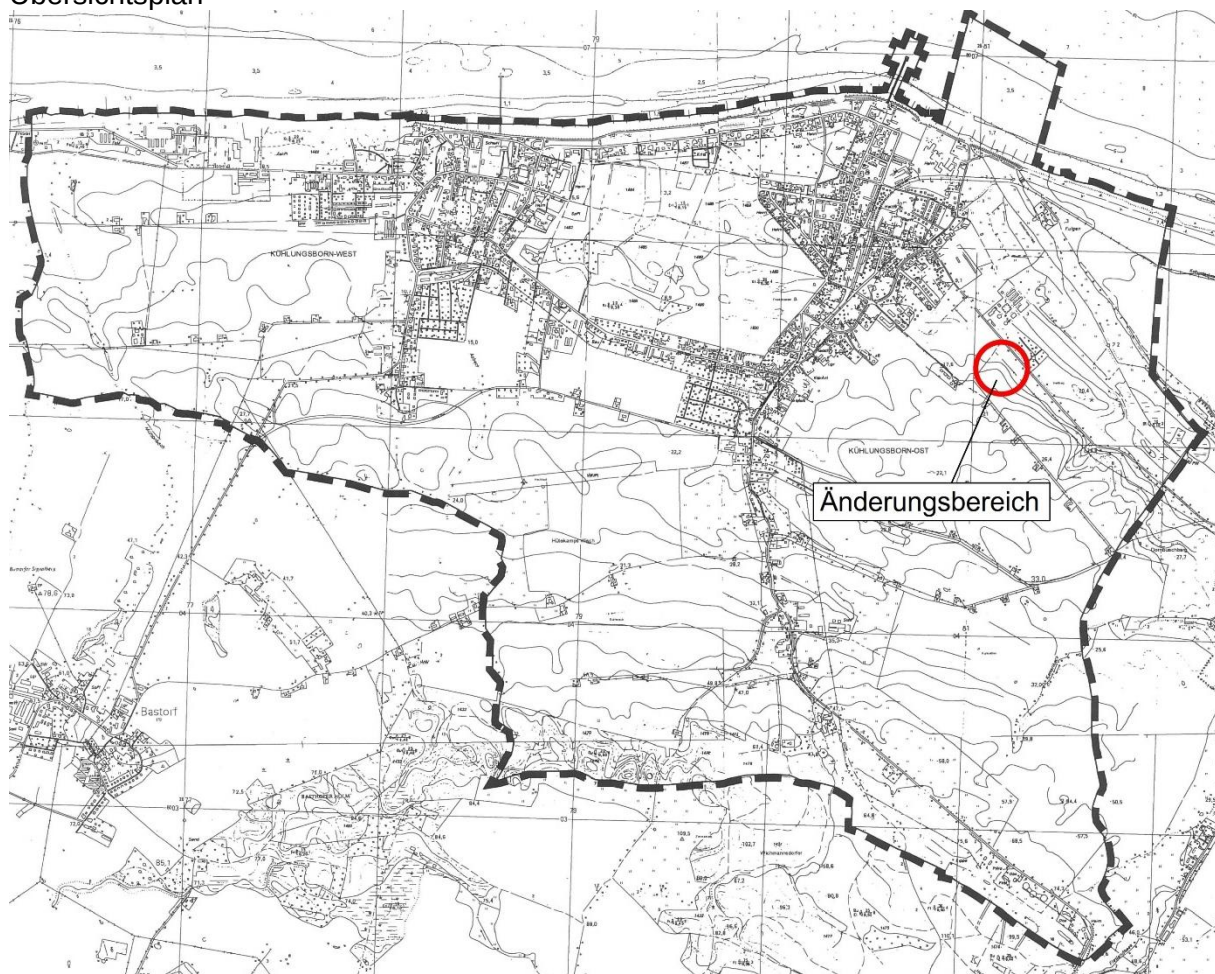


Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis-DE/M-V 2018

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 28.10.2022

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Vorentwurf -

1. Einleitung.....	3
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2 Planverfahren, Plangrundlagen	3
1.3 Raumordnung.....	4
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....	4
2.1 Bisherige Flächennutzung	5
2.2 Ziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
2.3 Flächenbilanz	7
2.4 Erschließung	7
3. Immissionen	7
4. Sonstiges.....	8
5. Umweltbericht	8



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist seit 1998 wirksam und liegt mittlerweile in der Fassung der 7. Änderung vor.

Anlass der vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind geänderte städtebauliche Entwicklungsabsichten im Bereich der Doberaner Straße im Osten der Stadt.

Im Geltungsbereichs der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auffangparkplatz“ in der Aufstellung. Der Flächennutzungsplan wird hier im Parallelverfahren geändert.

Planungsziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist zum einen die Erweiterung des bereits festgesetzten Parkplatzes. Zum anderen soll nordwestlich des Parkplatzes bzw. der Straße „Schwarzer Weg“ eine Infrastruktureinrichtung etabliert werden, welche in Verbindung mit dem Auffangparkplatz ein Angebot für öffentlichen Toiletten, eine Tourist-Information und einen Kinderspielplatz bieten soll. Dafür wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristenservice“ festgesetzt.

Darüber hinaus soll im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes die zulässige Nutzung für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Lagerplatz“ erweitert werden.

Die detaillierten Planungsinhalte und Ziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Kap. 2 aufgeführt und in der Planzeichnung dargestellt.

1.2 Planverfahren, Plangrundlagen

Der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung Kühlungsborn zu Grunde.

Als Plangrundlagen dienen v.a. der bisherige Flächennutzungsplan in der Fassung der 7. Änderung und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R vom 22.8.2011).

Weitere planungsrechtliche Grundlagen 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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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),

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

Als Grundlagen der Plandarstellung wurden die topographischen Karten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern im Maßstab 1:10.000 sowie der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 7. Änderung verwendet.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am gültigen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 9. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung der 7. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

1.3 Raumordnung

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über einen seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan. Die aktuelle Fassung der 7. Änderung ist seit dem 16.11.2017 wirksam. Die 8. Änderung befindet sich aktuell im Aufstellungsverfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nahversorgung an der Reriker Straße“.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg (RREP MM) verankert. Im RREP werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

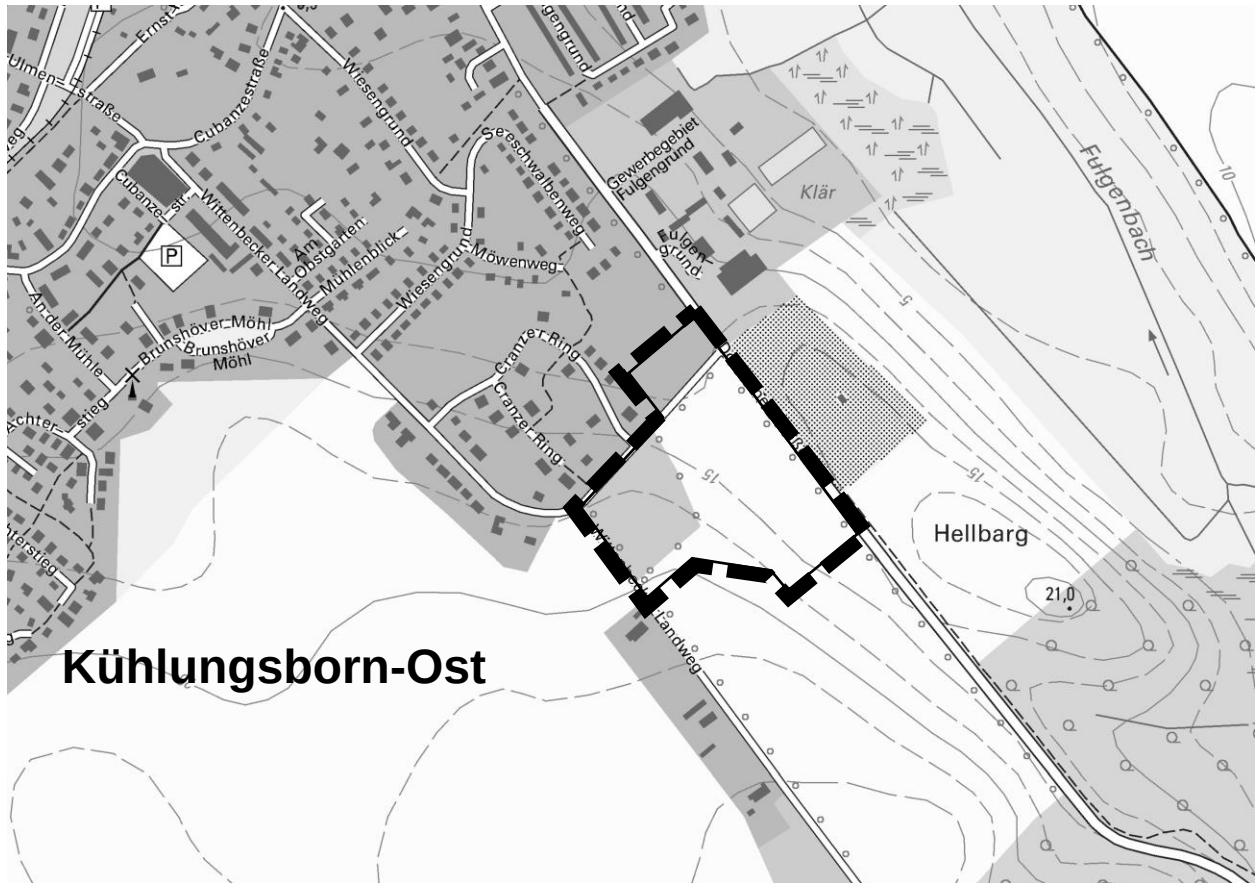
Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen und übernimmt zentralörtliche Funktionen für die Gemeinden im Nahbereich. Kühlungsborn besitzt darüber hinaus eine außerordentliche touristische Bedeutung und eine Zentralität als qualitätsvoller Wohnstandort in der Region mit allen Schulzweigen und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen.

Kühlungsborn befindet sich darüber hinaus in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, in dem die Flächeninanspruchnahme aufgrund guter Böden auf das notwendige Maß beschränkt bleiben soll.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit dem Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 „Auffangparkplatz“ hat das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt, dass den verfolgten Planungszielen keine Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Bereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Gesamtgröße von rund 5,5 ha bezieht sich auf Flächen in Kühlungsborn-Ost, zwischen der Doberaner Straße (L 12) und dem Wittenbecker Landweg. Er umfasst im Wesentlichen den Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24.



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis-DE/M-V 2022

Im Vorentwurf dieses Bebauungsplanes war es noch das Ziel der Stadt, ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO nördlich des Sonstigen Sondergebietes „Touristenservice“ zu entwickeln. Dieses Ziel wird jedoch nicht weiter verfolgt, daher sind diese Flächen auch nicht Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung.

2.1 Bisherige Flächennutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sind innerhalb des Änderungsbereiches Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abschirm-/Zäsurgrün, Hausgarten, privat“ (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB), Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB), Flächen für die Landwirtschaft (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) und ein Sonstiges Sondergebiet (gemäß § 11 BauNVO) mit der Nr. 11 „Baustofflagerplatz“ dargestellt. Darüber hinaus sind Flächen mit Kenntnis/Vermutung von Bodendenkmalen der Kategorie 2 gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V, ein Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts „Landschaftsschutzgebiet“ und ein Schutzgebiet für Grundwassergewinnung gemäß § 5 Abs. 4 BauGB gekennzeichnet. Parallel zur Doberaner Straße ist eine Ferngasleitung dargestellt.

2.2 Ziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Bereich des geplanten Sonstigen Sondergebietes „Touristenservice“ westlich des Schwarzen Weges sind im Flächennutzungsplan bisher Grünflächen dargestellt. Hier erfolgt nun die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (gemäß § 11 BauNVO) mit der Nr. 14 für touristische Infrastruktur. Ein Teil der Grünfläche mit der

Zweckbestimmung „Abschirm-/Zäsurgrün, Hausgarten, privat“ (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) zum angrenzenden Wohngebiet bleibt jedoch als Abschirmgrün erhalten.

Die grundsätzlichen Ziele zur Entwicklung des Auffangparkplatzes sowie des Lagerplatzes sind bereits Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes und den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24. Im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt jedoch eine Anpassung der Flächen, was nun im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung beachtet wird.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) wird um etwa 30 m in Richtung Südwesten vergrößert. Das Sonstige Sondergebiet (gemäß § 11 BauNVO) mit der Nr. 11 wird nordöstlich erweitert. Die Fläche wird in „Lagerplatz“ umgewidmet, da hier künftig auch Grünschnitt gelagert werden soll. Die dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abschirm-/Zäsurgrün, Hausgarten, privat“ (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) verkleinern sich entsprechend. Darüber hinaus werden diese Grünflächen parallel zur Doberaner Straße um 20 m nach Südosten erweitert. Es werden hier Flächen für die Landwirtschaft überplant.

Die Ferngasleitung ist im Bestand vorhanden und wird daher weiterhin dargestellt.

Bodendenkmale

Im Bereich der 9. Änderung sind Bodendenkmale bekannt, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden. Zusätzlich zur ursprünglichen Darstellung wurde ein weiteres Bodendenkmal, gemäß der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock vom 29.07.2022, aufgenommen.

Es handelt sich um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gem. § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Bergung und Dokumentation sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkshkundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Naturschutz

Ein Teil der südöstlichen Grünfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“. Hier gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG), Landkreis Bad Doberan vom 22.03.2000, Amtliches Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan Nr. 8/2000 S. 14-19.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der 9. Änderung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV für Grundwassergewinnung der Wasserfassung Kühlungsborn. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

2.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 5,5 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung

Tabelle 1: Flächenbilanz (gerundete Werte)

Bisherige Flächennutzungsplanung		9. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Sonstiges Sondergebiet Nr. 11	10.100	Sonstiges Sondergebiet Nr. 11	10.690
		Sonstiges Sondergebiet Nr. 14	2.750
Verkehrsfläche „Öffentliche Parkfläche“	17.090	Verkehrsfläche „Öffentliche Parkfläche“	23.180
Grünflächen	25.780	Grünflächen	18.900
Flächen für die Landwirtschaft	2.550		
Änderungsbereich	55.520	Änderungsbereich	55.520

2.4 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt durch die Anbindung an das vorhandene Straßen- bzw. Ver- und Entsorgungsnetz. Alle weiteren Fragen der verkehrlichen Erschließung sowie der technischen Ver- und Entsorgung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Erschließungsplanung beantwortet.

3. Immissionen

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, die Frage zu beantworten, welche Emissionen vom Plangebiet ausgehen und welche Immissionen auf das Plangebiet einwirken, und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Mögliche Immissionen werden maßgeblich durch die Verkehrsgeräusche auf der Doberaner Straße, die Verkehrsgeräusche auf dem Auffangparkplatz und die Verkehrs- und Ladegeräusche auf dem Lagerplatz sowie dem an- und abfahrendem Verkehr bestimmt. Zur Beurteilung der potentiellen Geräuschemissionen wird eine Schalltechnische Untersuchung auf Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet. Der Lagerplatz ist bereits heute von einem Schall- und Sichtschutzwall umgeben. Ein solcher soll am Auffangparkplatz ergänzt werden.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur

Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum nicht auszuschließen.

4. Sonstiges

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. 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 Bodenausbaus verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

5. Umweltbericht

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 (§ 8 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan erfolgt eine vollständige Umweltprüfung.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB soll die Umweltprüfung in diesem Fall auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Da diese im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festgestellt wurden, kann auf eine eigenständige Umweltprüfung verzichtet werden. Es wird auf den ausführlichen Umweltbericht zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 verwiesen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

Kozian, Bürgermeister