

2023/60/089

Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich



8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> 03.08.2023 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	07.09.2023	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)		N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	28.09.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebrachten Anregungen hat die Stadtvertreterversammlung mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage
2. Die Einwander sind vom Ergebnis der Abwägung zu benachrichtigen.
3. Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der vorliegenden Fassung.
4. Die Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Landkreis Rostock zur Genehmigung vorzulegen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlagen: - Begründung zum Feststellungsbeschluss
- 8. Änderung des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung, Stand
03.08.2023
- Abwägung

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 08.12.2022 den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt. Durch die Änderung sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an den sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße" angepasst werden.

Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes hat vom 09.01.2023 bis zum 10.02.2023 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf der 8. Änderung resultierten keine Änderungen der Planung.

Die einzelnen Inhalte der Abwägung sind der Anlage zu entnehmen.

Nach dem Abwägungs- und Feststellungsbeschluss ist die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Landkreis zur Genehmigung vorzulegen und nach der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

Ja / Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan	Nein / Ja, mit €
<ul style="list-style-type: none">• Produktkonto	

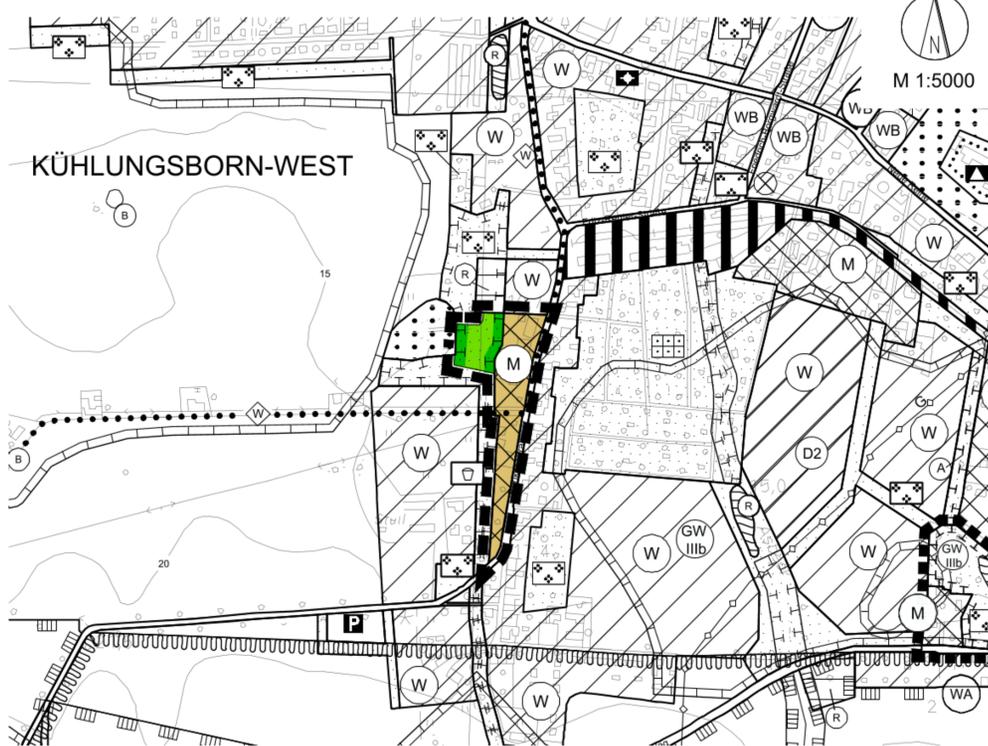
Anlage/n

1	2023-08-03_K'born_8. Aenderung_F_Plan (öffentlich)
3	Abwägung 8. Änderung FNP - final (öffentlich)
4	8. Änd. F-Plan Begründung Feststellungsbeschluss SVV (öffentlich)

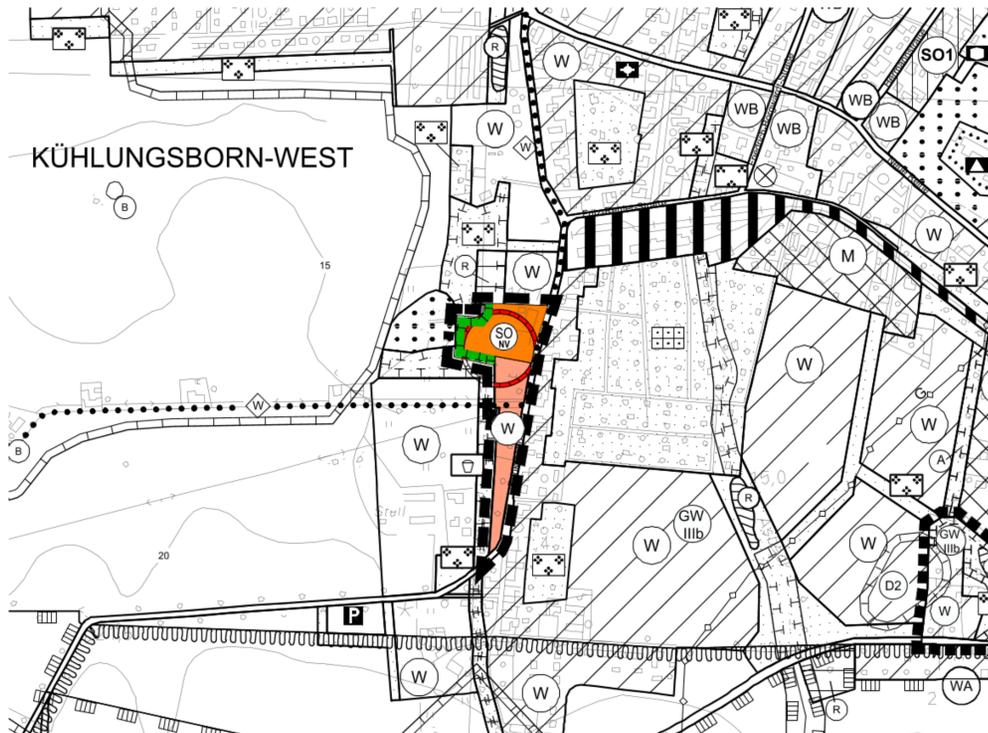
STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung



Bisherige Flächennutzungsplanung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
 Gemischte Baufläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirm-/Zäsurgrün, Hausgarten, privat, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
 Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung, Wohnbaufläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauutzungsverordnung 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), sowie 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).

Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgung (§ 1 Abs. 2 Nr. 11 und § 11 BauNVO)
- Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Höhenlinien

Nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 20.04.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am 15.06.2017 erfolgt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Die Stadtvertreterversammlung hat den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung dazu am gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Stadtvertreterversammlung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Die Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landkreises Rostock mit Schreiben vom Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Dies wurde mit Schreiben des Landkreises Rostock vom Az.: bestätigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

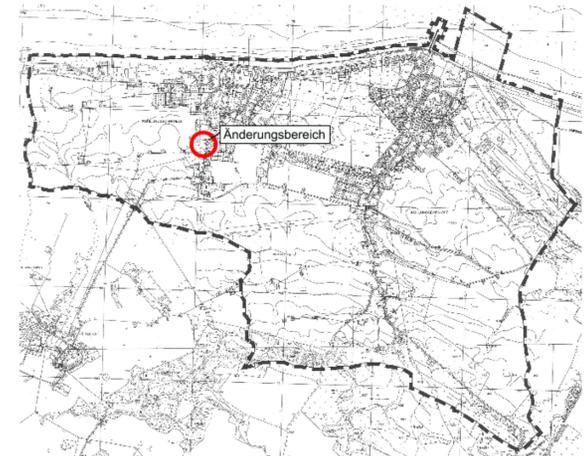
Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Ablauf des wirksam geworden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis-DEM-V 2018

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 03.08.2023

Planverfasser:



STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Abwägung

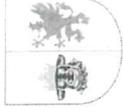
gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

als Anlage zum Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Bearbeitungsstand 03.08.2023

**Amt für Raumordnung und Landesplanung
REGION ROSTOCK**



Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock
Doberaner Straße 114, 18057 Rostock

m.kolakowski@stadt-kborn.de
Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Fachbereich Bauleitplanung
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Bearbeiterin
Frau Fischer
Tel. 0381-331 89 450
E-Mail
poststelle@arflr.mv-
regierung.de

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	22.12.2022		89459	16.01.2023

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf der 8. Änderung des FNP der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Sehr geehrte Frau Kolakowski,
auf Grundlage folgender mir vorgelegter Unterlagen:

- Entwurf der 8. Änderung des FNP für das Ostseebad Kühlungsborn (eingegangen am 22.12.2022)
- Plan und Begründung vom 28.10.2022

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zu o. g. Vorhaben:

1. Planungsinhalt

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde die Anpassung der Festlegungen des FNP an den in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 50 „Nahversorgung an der Renker Straße“ und den in Vorbereitung befindlichen B-Plan Nr. 51.

Mit dem B-Plan Nr. 50 soll die Festsetzung eines Sondergebietes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortiments mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² zzgl. eines Getränkemarktes mit 200m² erfolgen. Der seit Anfang der 1990er an gleicher Stelle bestehende EDEKA-Markt hat eine Verkaufsfläche von 783 m², der in gleicher Größe bestehende Getränkemarkt soll baulich in den Neubau integriert werden. Ziel ist die Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde an diesem Standort für Einwohner und Touristen. Daneben soll auch die Anzahl der Stellplätze vergrößert werden. Hierfür werden zum Teil Grünflächen in Anspruch genommen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches soll das derzeit ausgewiesene Mischgebiet zu einer Wohnbaufläche umgewidmet werden und damit an den aktuellen Bestand angepasst werden. Die Änderung bereitet den in Vorbereitung befindlichen B-Plan Nr. 51 vor.

zu 1.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

2. Beurteilungsgrundlagen

Bei der angezeigten Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Darüber hinaus wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn (2015) für die Beurteilung herangezogen.

3. Ergebnis der Prüfung

Die 8. Änderung des FNP der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Zur Begründung verweise ich auf die Stellungnahme der obersten Landesplanungsbehörde zum Vorentwurf des B-Plan Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reniker Straße“ vom 26.01.2018 sowie die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 15.07.2022, die diesbezüglich weiterhin Gültigkeit behalten.

Das Vorhaben wird im Amt unter der Reg.-Nr. **02_294/91** erfasst.

Mit freundlichen Grüßen

gez. K. Klein
Stellv. Amtsleiterin

zu 2.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

zu 3.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die 8. Änderung des FNP mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Die nebenstehend genannten Stellungnahmen sind im Folgenden beigefügt.

nachrichtlich per E-Mail:

Landkreis Rostock

Amt für Kreisentwicklung
bauleitplanung@lkros.de

**Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur,
Tourismus und Arbeit**

Frau Blankenburg
tania.blankenburg@em.mv-regierung.de

Amt für Raumordnung und Landesplanung REGION ROSTOCK



Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock,
Doberaner Straße 114, 18057 Rostock

m.kolakowski@stadt-kborn.de
Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Fachbereich Bauleitplanung
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Beauftragte
Frau Fischer
Tel. 0381-331 89450
E-Mail
poststelle@afrr.mv-
regierung.de

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	29.06.2022		89459	15.07.2022

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf der 8. Änderung des FNP der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Sehr geehrte Frau Kolakowski,
auf Grundlage folgender mir vorgelegter Unterlagen:

- Vorentwurf der 8. Änderung des FNP für das Ostseebad Kühlungsborn (eingegangen am 30.06.2022)
- Begründung zum Plan vom 24.05.2022
- Entwurf für den Neubau EDEKA-Markt Reniker Str. 12

ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zu o. g. Vorhaben:

1. Planungsinhalt

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde die Anpassung der Festlegungen des FNP an den in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 50 „Nahversorgung an der Reniker Straße“ und den in Vorbereitung befindlichen B-Plan Nr. 51.

Mit dem B-Plan Nr. 50 soll die Festsetzung eines Sondergebietes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortiments mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² erfolgen. Der seit Anfang der 1990er an gleicher Stelle bestehende EDEKA-Markt hat eine Verkaufsfläche von 783 m². Ziel ist die Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde an diesem Standort für Einwohner und Touristen. Daneben soll auch die Anzahl der Stellplätze vergrößert werden. Hierfür werden zum Teil Grünflächen in Anspruch genommen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches soll das derzeit ausgewiesene Mischgebiet zu einer Wohnbaufläche umgewidmet werden und damit an den aktuellen Bestand angepasst werden. Die Änderung bereitet den in Vorbereitung befindlichen B-Plan Nr. 51 vor.

zu 1.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

2. Beurteilungsgrundlagen

Bei der angezeigten Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Darüber hinaus wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn (2015) für die Beurteilung herangezogen.

3. Ergebnis der Prüfung

Die 8. Änderung des FNP der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist mit den Zielen der Raumordnung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vereinbar. Zur Begründung verweise ich auf die Stellungnahme der obersten Landesplanungsbehörde zum Vorentwurf des B-Plan Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reniker Straße“ vom 26.01.2018, die diesbezüglich weiterhin Gültigkeit behält. Die Umsetzung des Vorhabens dient der Sicherung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes, eine Umsetzung in einem der beiden Zentralen Versorgungsbereiche ist nicht umsetzbar. Städtebaulich relevante Auswirkungen auf die ZVB sind nicht zu erwarten. Damit entspricht das Vorhaben auch dem Einzelhandelskonzept der Stadt.

Die Umwandlung der gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen ist ebenfalls mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Das Vorhaben wird im Amt unter der Reg.-Nr. **02_294/91** erfasst.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Janßen
Amtsleiter

nachrichtlich per E-Mail:

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
bauleitplanung@lkros.de

**Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur,
Tourismus und Arbeit**
Frau Blankenburg
tanja.blankenburg@em.mv-regierung.de

zu 2.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

zu 3.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die 8. Änderung des FNP mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Die nebenstehend genannte Stellungnahme wird im Folgenden beige-fügt.

**Ministerium für Energie,
Infrastruktur und Digitalisierung
Mecklenburg-Vorpommern**



Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern,
19048 Schwerin

Ostseebad Kühlungsborn
Stadtbauamt
Ostseeallee 20
18255 Ostseebad Kühlungsborn

Beauftragter: Frau Kunkel
Telefon: 0385 588-8361
Telefax: 0385 588-8032
E-Mail: j.kunkel@ostseebad-kuehlungsborn.de
Gemeindefunktion: j.kunkel@ostseebad-kuehlungsborn.de
Gemeindefunktion: j.kunkel@ostseebad-kuehlungsborn.de
Gemeindefunktion: j.kunkel@ostseebad-kuehlungsborn.de
Datum: 26. Januar 2018

Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Sondergebiet Nahversorgung an der Reiker Straße“ Vorentwurf vom 28.08.2017
Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o.g. Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Ostseebades Kühlungsborn, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes „Edeka“ in der Reiker Straße zu schaffen.

Es ist beabsichtigt die Fläche des Lebensmittelmarktes von derzeit ca. 770 m² Vfl (Quelle: Bestandserfassung Einzelhandelskonzept Junker & Kruse 2015) auf maximal 1500 m² Vfl zu erweitern.

Mit dieser Planungsgröße überschreitet der Einzelhandelsbetrieb die Schwelle der „Großflächigkeit“ und unterliegt somit den Bewertungs- und Genehmigungsvoraussetzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, die außer in Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Folgerichtig plant die Gemeinde hier für die Planungsfläche ein Sondergebiet „Nahversorgung“.

Landesplanerische Beurteilung des Bebauungsplanes Nr. 50

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nach den Regelungsvorschriften des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 (Landesverordnung vom 27.05.2016), hier insbesondere des Kapitels 4.3.2 „Einzelhandelsprojekte“ zu beurteilen.

Beurteilungsrelevant sind dabei insbesondere die Lage, die Größe und die Sortimentsstruktur des Einzelhandelsprojektes. Gemäß Kapitel 4.3.2 (1) des Landesraument-

Durch die Integration des vorhandenen Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 200 m² in den kompletten Neubau bei Abriss ders bisher separaten Getränkemarktes des Marktgebäudes beträgt die Verkaufsfläche nunmehr 1.700 m².

wicklungsprogramms (LEP) sind derartige Einzelhandelsvorhaben nur in Zentralen Orten zulässig. Das Ostseebad Kühlungsborn übernimmt die Funktion eines Grundzentrum und ist somit grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsprojektes geeignet. Nach LEP 4.3.2 (2) sollen Größe, Art und Zweckbestimmung (hier Lebensmittelmarkt 1.500 m² Vfl) der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen und den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes (hier des Grundzentrum, ergänzt um touristische Nachfragepotenziale) nicht wesentlich überschreiten.

Die Größe des Planvorhabens ist kompatibel mit dem Ziel 4.3.2 (2) und bedarf keiner weiteren Nachweisführung.

Nach LEP, Programmsatz 4.3.2 (3) sind Einzelhandelsprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten und sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat ergänzend zu der in Abb.21 des LEP genannten „zentrenrelevanten Kernsortimenten“ ihre ortsspezifische Zentrenrelevanz im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2015 (Junker & Kruse Dortmund) bewertet und in der „Kühlungsborner Sortimentsliste“ zusammengefasst. Danach sind Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Getränke, Zeitungen/Zeitschriften Blumen und Floristik „zentren- und nahversorgungsrelevant“. Das Planungsvorhaben ist sonach zentrenrelevant im Sinne der LEP-Programmsätze (1) und (3).

Gemäß LEP Programmsatz (3) sind Einzelhandelsprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (inclusive nahversorgungsrelevanter Sortimente) nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig. Die Abgrenzung der ZVB für das Grundzentrum Kühlungsborn erfolgte 2015 im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes.

Der Planungsstandort in der Reniker Straße erfüllt nicht die Kriterien eines ZVB.

Programmsatz 4.3.2 (3) Satz 2 enthält für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanter Sortimenten, die außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden folgende drei Ausnahmeregungen:

- „Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von ZVB angesiedelt werden, wenn nachweislich
1. eine integrierte Lage im ZVB aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
 2. das Vorhaben zur Sicherung der Verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
 3. die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Dabei ist es nicht ausreichend, wenn nur ein „Merkmal“ erfüllt wird, die Tatbestandsmerkmale gelten kumulativ.

Nun stellt sich die Frage ob und inwieweit der Einzelhandelsstandort in der Reniker Straße diese drei Ausnahmetatbestände erfüllt und somit mit den landesplanerischen Entwicklungszielen vereinbar ist.

Im Einzelhandelskonzept des Ostseebades Kühlungsborn wird der Standort als „solitärer Nahversorgungsstandort“ ausgewiesen, der sowohl im Sinne der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung des Grundzentrum als auch der touristische Nachfra-

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt Ostseebad Kühlungsborn aufgrund seiner Funktion als Grundzentrum grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsprojektes geeignet ist.

Da sich der überplante Einzelhandelsstandort weder in der Innenstadt noch in einem sonstigen zentralen Versorgungsbereich befindet, unterliegt die Zulässigkeit den neben genannten Ausnahmeregungen.

ge gestärkt werden soll. Damit leistet der Standort einen Beitrag zur Sicherung der verbrauchernehmen Versorgung und erfüllt den Ausnahmetatbestand zwei.

Ergänzend zum Einzelhandelskonzept hat die Stadt Kühlungsborn eine gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Edeka-Marktes eingeholt (Dr. Lademann und Partner 05/2017). um die städtebaulich relevanten Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche bzw. auf die Umsetzung der mit dem Einzelhandelskonzept vorgegebenen Standortstruktur des Grundzentrums zu prüfen. Die Prüfung schließt zugleich die Frage der Standortalternativen in den Zentralen Versorgungsbereichen ein.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die mit dem „Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reniker Straße“ beabsichtigte Erweiterung des Edeka-Marktes weder städtebaulich relevante Auswirkungen auf die ZVB des Grundzentrums befürchten lassen, noch ist eine Umsetzung des Vorhabens, auch im Sinne der Sicherung einer ausgewogenen Nahversorgung im Grundzentrum, in einem Zentralen Versorgungsbereich umsetzbar.

Zusammenfassung:

Die Ausnahmetatbestände des Programmsatzes 4.3.2 (3) Satz zwei werden erfüllt. Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reniker Straße“ ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die landesplanerischen Ausnahmetatbestände erfüllt werden und die Planung somit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Irmtraud Kunkel

Landkreis Rostock

Der Landrat

Amt für Kreisentwicklung

Sachgebiet Regional- und Bauleit-

planung

LANDKREIS ROSTOCK - Postfach 34.55 - 18264 Güstrow

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Ostseeallee 20

18225 Ostseebad Kühlungsborn



RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN

Außenstelle Bad Doberan

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

060-0424-FF00108-E221028

Annemarie Boettcher

Telefon: 03843 755-61131

Telefax: 03843 755-10860

Annemarie.Boettcher@lkrros.de

Zimmer: Haus 11 - Zimmer UZ.10

Datum: 28.02.2023

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

hier: Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellung-nahme zum oben genannten Planentwurf (Stand: 28.10.2022) abgegeben:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist seit 1998 wirksam und liegt mittlerweile in der Fassung der 7. Änderung vor. Anlass der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind geänderte städtebauliche Entwick-lungsabsichten im Bereich der Reriker Straße. Im nördlichen Bereich des Geltungs-bereichs der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich der Bebauungs-plan Nr. 50 "Nahversorgung an der Reriker Straße" in Aufstellung. Der Flächennut-zungsplan soll hier im Parallelverfahren geändert werden.

Das Planungsziel besteht in der Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Nah-versorgung“ für den großflächigen Lebensmittelhandel nach § 11 Baumut-zungsverordnung (BauNVO), um die Neuerrichtung des Lebensmittel-vollsortimenters auf einer vergrößerten Fläche mit einer Verkaufsraumfläche von 1500 m² statt bisher 783 m² vorzubereiten. Damit möchte die Stadt darauf reagie-ren, dass die bisherigen Kapazitäten sowohl der Verkaufsraumfläche als auch des Steilplatzangebotes nicht mehr ausreichen. Eine weitere Änderung betrifft den südlichen Geltungsbereich. Die noch Ende der 1990er Jahre vorhandenen Nut-zungsstrukturen haben sich laut Begründung der Stadt inzwischen grundlegend geändert. Laut Aussage der Stadt sind die betroffenen Flächen Bestandteil des sich in der Vorbereitung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 51. Daher werden die Flä-chen in die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einbezogen. Planungsziel ist die Ausweisung von Wohnbauflächen. Dies entspricht auch dem Bestand.

1. Verfahrensvermerke

„In § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB wird angeordnet, dass der Inhalt der örtlichen Bekanntmachung auch in das Internet einzustellen ist. Zudem wird vorgesehen,

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.

BESUCHERADRESSEN

HAUPTSITZ

Am Wall 3-5

18273 Güstrow

STANDORT BAD DOBERAN

August-Bebel-Straße 3

18209 Bad Doberan

Telefon 03843 755-0

Telefax 03843 755-10810

BANKVERBINDUNG

Ostseeparkkasse Rostock

IBAN DE58 1305 0000 0605 1111 11

BIC NOLADE21ROS

ALLGEMEINE SPRECHZEITEN

Di 8.30-12.00 | 13.30-16.00 Uhr

Do 8.30-12.00 | 13.30-17.00 Uhr

und nach Vereinbarung

INFO@LKRROS.DE

dass die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszuliegenden Unterlagen zusätzlich im Internet zu veröffentlichen sind (Artikel 6 Absatz 5 Satz 2 iVm Absatz 3 UVP-Richtlinie; vgl. auch Erwägungsgrund 18). Der Verpflichtung zur Einreichung in das Internet ist genügt, wenn die auszuliegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind.

Darüber hinaus sind sie über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Verpflichtung zur Einrichtung der zentralen Internetportale ergibt sich aus Artikel 6 Absatz 5 UVP-Richtlinie und wird durch das UVPG umgesetzt.“ (Quelle: EZBK/Krautzberger, 141. EL Februar 2021, BauGB § 4a Rn. 34)

2. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt.

Die Fachstellungennahmen der Ämter:

- Brandschutzdienststelle (Amt 37) vom 16.01.2023
- Bauamt (Amt 63)
 - Untere Denkmalschutzbehörde vom 31.01.2023
- Amt für Straßenbau und Verkehr (Amt 65)
 - Sachgebiet Straßenbau vom 12.01.2023
 - Sachgebiet Straßenverkehr vom 25.01.2023
- Umweltamt (Amt 66)
 - Untere Naturschutzbehörde vom 01.02.2023
 - Untere Wasserbehörde vom 25.01.2023
 - Untere Immissionschutzbehörde vom 16.01.2023
 - Untere Bodenschutzbehörde vom 02.02.2023

Die Fachstellungennahmen wurden bereits mit Schreiben vom 09.02.2023 übersendet. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungennahmen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Christian Fink
Amtsleiter

zu 1.

Die nebenstehend genannten Verfahrensvorschriften des BauGB werden zur Kenntnis genommen und wurden beachtet.

zu 2.

Die vorliegenden Fachstellungennahmen der Ämter werden im Folgenden erörtert und die Abwägung eingestellt.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Bürger

Abwägung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung
09. Januar 2023
060-042h-FP00108-E221028

Landkreis Rostock
Brandschutzdienststelle
Jugendamt
Amt für Kreisentwicklung – Frau Ehrlich
Bauamt
Amt für Straßenbau und –verkehr
Umweltamt – alle SG

im Hause

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Plan-/Satzungsentwurf: 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Bemerkung: Entwurf: 28. Oktober 2022

Stadt/Gemeinde: Ostseebad Kühlungsborn

Zum o. g. Entwurf der Stadt/Gemeinde wird hiermit innerhalb der angegebenen Frist um Stellungnahme für die planende Gemeinde gebeten. Sollte Ihre Äußerung nicht bis zum Termin vorliegen, können Ihre Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Entwurf des Planes oder der Satzung nicht berücksichtigt werden.

Frist: 03. Februar 2023

Im Auftrag

Anlagen

Die Unterlagen zum Planentwurf liegen auf Laufwerk J: Satzungsobjekte ab 2020 im Ordner mit dem o. g. Aktenzeichen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Brandschutzstelle keine Anregungen bestehen.

Ggf. Rücklauf an das Amt für Kreisentwicklung/Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung per Mail an bauleitplanung@lkros.de:

keine Anregungen

Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme)

Datum: 16.01.23

Amt, Unterschrift:



Untere Denkmalschutzbehörde
- des Landkreises Rostock -

Az.: 00581-23-63302

Auskunft erteilt: Herr Schacht

31.01.2023

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht gem. §§ 1 (3) und 7 (6) DSchG M-V

Vorhaben: 060-042h-FP00108-E221028: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Entwurf: 28. Oktober 2022
Bauort: Kühlungsborn, Renker Straße
Lage: Gemarkung Kühlungsborn, Flur 1, Flurstück div.

Das Bodendenkmal im Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist korrekt dargestellt.

Zu Seite 6 der Begründung ist jedoch Folgendes zu bemerken:

Eine Benachrichtigung nach § 11 DSchG M-V ist nicht ausreichend, wenn in bislang nicht überbauten Bereichen des Bodendenkmals Erd Eingriffe erfolgen sollen (FlSt. 291/34). Hier kann eine fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma notwendig werden. Alles Weitere ist im Rahmen des B-Plans Nr. 50 bzw. bei Vorliegen von Detailplanungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalpflegerischen Belangen steht jederzeit die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr Schacht; Tel.: 03843 755-63302; E-Mail: alexander.schacht@lkros.de) zur Verfügung.

Schacht
SB Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege

Die konkrete Darstellung des Bodendenkmals wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 bzw. der nachfolgenden Vorhabenplanung beachtet.

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung
09. Januar 2023
060-042h-FP00108-E221028

Landkreis Rostock
Brandschutzdienststelle
Jugendamt
Amt für Kreisentwicklung – Frau Ehrlich
Bauamt
Amt für Straßenbau und –verkehr
Umweltamt – alle SG

im Hause

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Plan-/Satzungsentwurf: 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Bemerkung: Entwurf: 28. Oktober 2022

Stadt/Gemeinde: Ostseebad Kühlungsborn

Zum o. g. Entwurf der Stadt/Gemeinde wird hiermit innerhalb der angegebenen Frist um Stellungnahme für die planende Gemeinde gebeten. Sollte Ihre Äußerung nicht bis zum Termin vorliegen, können Ihre Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Entwurf des Planes oder der Satzung nicht berücksichtigt werden.

Frist: 03. Februar 2023

Im Auftrag

Anlagen

Die Unterlagen zum Planentwurf liegen auf **Laufwerk J: Satzungsobjekte ab 2020** im Ordner mit dem o.g. Aktenzeichen.

Ggf. Rücklauf an das Amt für Kreisentwicklung/Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung per Mail an bauleitplanung@lkros.de:

X keine Anregungen **Amt 65, SG Straßenbau**

Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme)

Datum: 12.01.2023

Amt, Unterschrift: Titzler, 65102

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des SG Straßenbau keine Anregungen bestehen.

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

09. Januar 2023
060-042h-FP00108-E221028

Landkreis Rostock
Brandschutzdienststelle
Jugendamt
Amt für Kreisentwicklung – Frau Ehrlich
Bauamt
Amt für Straßenbau und –verkehr
Umweltamt – alle SG

im Hause

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Plan- /Satzungsentwurf: 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Bemerkung: Entwurf: 28. Oktober 2022

Stadt/Gemeinde: Ostseebad Kühlungsborn

Zum o.g. Entwurf der Stadt/Gemeinde wird hiermit innerhalb der angegebenen Frist um Stellungnahme für die planende Gemeinde gebeten. Sollte Ihre Äußerung nicht bis zum Termin vorliegen, können Ihre Bedenken und Anregungen zum vorliegenden Entwurf des Planes oder der Satzung nicht berücksichtigt werden.

Frist: 03. Februar 2023

Im Auftrag

Anlagen

Die Unterlagen zum Planentwurf liegen auf **Laufwerk J: Satzungsobjekte ab 2020** im Ordner mit dem o.g. Aktenzeichen.

Ggf. Rücklauf an das Amt für Kreisentwicklung/Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung per Mail an bauleitplanung@lkros.de:

- keine Anregungen
 Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme)

Datum: Amt. Unterschrift:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Verkehrsbehörde keine Anregungen bestehen. Die verkehrstechnische Erschließung ist gesichert.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde

Güstrow, 01.02.2023
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-283

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 060-042h-FP00108-EZ20524
Vorhaben: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Vorhabensträger: Ostseebad Kühlungsborn

Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde wird zum o.g. F-Plan-Entwurf wie folgt Stellung genommen:

Es wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Aufstellung des Entwurfes zur Satzung über den B-Plan Nr. 50 verwiesen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung der maßstäblichen Größe des SO Nahversorgungs des F-Plan seiner Darstellung im B-Plan Nr. 50 entsprechen muss. Einer SO-Fläche, die in der Größe der Darstellung im B-Plan Nr. 50 in seiner Entwurfsfassung vom 15.11.2022 hinausgeht, wird nicht zugestimmt.

Der Stadt wird die Aufstellung eines Landschaftsplanes empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Duwe

Die nebenstehend genannte Stellungnahme wird im Folgenden beige-fügt.

Die Flächenausweisung der SO-Gebiete in der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 50 stimmen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Maßstäblichkeit und Genauigkeit der Plangrundlagen überein.

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 060-060n-BF05000-E221115
Vorhaben: B-Plan Nr. 50 Sondergebiet Naterversorgung an der Reniker Straße
Vorhabensträger: Ostseebad Kühlungsborn

Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde wird zum o.g. B-Plan-Entwurf wie folgt Stellung genommen:

1. Artenschutz

Für den Abriss der Gebäude sowie die Baufeldfreimachung und den Einbau der Verröhrung ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Diese ist vor der Umsetzung namentlich zu benennen.

2. Grünfläche Feuchtwiese
a. Es ist nicht dargestellt, durch welche Maßnahmen bisher kartierte RHU- und GIM-Fläche zu einer Feuchtwiese umgestaltet werden sollen.
- b. Geschützte Bereich, wie VHS, BFX und BUR, werden innerhalb der Grünfläche nicht berücksichtigt.
- c. Innerhalb der Grünfläche befindet sich eine Zeichendarstellung (gehende Person im Kreis), die nicht in den Erklärungen aufgenommen ist.
- d. Aufgrund der Punkte a bis c ist davon auszugehen, dass die kartierten Biotoptypen zugunsten einer Grünfläche, deren Nutzung (c) in Unkenntnis ihrer künftigen Ausgestaltung (a) unter Beseitigung geschützter Strukturen (b) unklar ist, aufgegeben werden. Mit Blick auf den gesetzlichen Biotopschutz und die vorliegende Eingriffsbilanzierung wird dem nicht gefolgt.

3. Ökokonto

Zum Satzungsbeschluss ist mindestens die verbindliche Reservierung nachzuweisen.

4. Baumpflanzung

Die Genehmigung der beantragten Fällungen wird auf der Ebene der Aufstellung des Planes in Aussicht gestellt. Die Genehmigung erfolgt auf der Ebene der Umsetzung der Baumaßnahmen.

5. Einhaltung der Baugrenze

Die Baugrenze ist unbedingt einzuhalten. Der Ausgleich des Höhenunterschiedes zwischen den Flächen, die bereits in Nutzung sind und denen, die künftig in Anspruch genommen werden sollen, wird nicht zu Lasten der angrenzenden Grünflächen erfolgen. Damit sind Böschungen etc. innerhalb der Baugrenzen unterzubringen.

6. Mittelbare Beeinträchtigung geschützter Biotope

Der Annahme, dass bei der Wirkzone II sich eine vollständige Überlagerung mit dem Störpotenzial im Bestand ergibt und damit eine weitere Berücksichtigung dieser Wirkzone entfällt (S. 47 des Umweltberichtes) wird nicht gefolgt. Diese Annahme lässt unberücksichtigt, dass sich die Biotoptypen trotz ihrer Lage ausbilden könnten. Vielmehr sollte die kumulative Wirkung von Störquellen Berücksichtigung finden, da es ansonsten dazu führen würde, dass jeweils nur die erste Störung ins Gewicht fällt.

Mit freundlichen Grüßen

zu 1.

Der Hinweis zur ökologischen Baubegleitung wird im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Baudurchführung beachtet.

zu 2.

Im Rahmen des fortschreitenden Bebauungsplanverfahrens wurde festgestellt, dass eine Umgestaltung der Grünfläche zur Feuchtwiese nicht möglich ist. Zielsezung ist nunmehr der Erhalt des Status Quo mit entsprechenden Maßnahmen (Mahd). Eine öffentliche Nutzung ist nicht vorgesehen.

zu 3.

Die verbindliche Reservierung ist inzwischen erfolgt. Das Ökokonto hat die Bezeichnung LRO-068 „Moorwald Iwendorf 1“.

zu 4.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Genehmigung der Baumfällungen in Aussicht gestellt wird.

zu 5.

Die Hinweise zur Einhaltung der Baugrenzen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Vorhabenplanung beachtet.

zu 6.

Die Hinweise werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 beachtet. Die Schlussfolgerungen unter 6. (kumulative Wirkung von Störquellen) können fachlich (HZE) allerdings nicht nachvollzogen werden. Die HZE regelt den Umgang zu einer Überlagerung von Störquellen nicht. Eine nachvollziehbare Quantifizierung ist zudem kaum möglich.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 25.01.2023
Unser Az. 66.0-51.10.10-5-283

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg.-Nr.: 060-042h-FP00108-E220524
Vorhaben: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Vorhabensträger: Ostseebad Kühlungsborn

Aus Sicht der Untere Wasserbehörde bestehen zur o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.

Es wird nochmals auf die Ausgangsstellungnahme vom 07.07.2022 verwiesen. Diese sagt aus, dass für die Verrohrung des Gewässers II. Ordnung eine gesonderte Plangenehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

gez. Ilona Schullig

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Wasserbehörde keine Bedenken bestehen.

Das Plangenehmigungsverfahren zur Verrohrung des Gewässers II. Ordnung wurde eingeleitet. Eine Einleitgenehmigung liegt bereits vor.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow: 16.01.2023
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-283

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 060-042h-FP00108-E220524
Vorhaben: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Vorhabensträger: Ostseebad Kühlungsborn

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken bestehen.

Aus Sicht der Untere Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. F-Plan-Entwurf.

Mit freundlichen Grüßen
gez Hahn

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Bodenschutzbehörde

Güstrow, 02.02.2023
Unser Az: 66 0-51.10.10-5-283

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 060-042h-FF00108-E220524
Vorhaben: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn / Bereich B-Plan 50
Vorhabensträger: Ostseebad Kühlungsborn

In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstückteilen geprüft.

Die Gemeinde hat sich mit den Belangen des Bodenschutzes auseinandergesetzt

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im B-Plan-Gebiet nicht bekannt.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht gibt es zum Planentwurf keine Einwände.

Hinweise:

Die Rechtsgrundlagen für den Umgang mit Boden und Altlasten sind das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und das Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V). Bodenschutzrechtliche Belange liegen in der Zuständigkeit des Landrates des Landkreises als untere **Bodenschutzbehörde**. Die Inhalte in der Planzeichnung und der Begründung sind dahingehend zu ändern.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

gez. Hadler

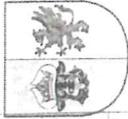
Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Stadt aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde mit den Belangen des Bodenschutzes auseinandergesetzt hat. Altlasten sind nicht bekannt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Bebauungsplanung beachtet.

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Mittleres Mecklenburg

StALU Mittleres Mecklenburg
Am der Jägerbak 3, 18069 Rostock

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

	08. Feb. 2023
Susanne Puls	

bearbeitet von: Susann Puls
Telefon: 0395 588-67122

E-Mail: Susann.Puls@stalum.mv-regierung.de

Geschäftszeichen: StALU MM – 12c-159/22

(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 03.02.2023

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße und Entwurf der zugehörigen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ihr Schreiben vom 16.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zu oben genanntem Vorhaben folgende Stellungnahme ab.

Naturschutz, Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Vorbemerkung: Zum Vorhaben wurden seitens der Abteilung bereits Stellungnahmen abgegeben, letztmalig am 13.07.2022

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass die Vorhabenträgerin sich trotz entsprechender Hinweise in den vorangegangenen Verfahren nicht ausreichend mit den Belangen der Wasserwirtschaft auseinandergesetzt hat. Dem Entwurf wird daher in vorliegender Form nicht zugestimmt.

Dieses wird wie folgt begründet

Das geplante Vorhaben betrifft ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) nicht berichtspflichtiges Gewässer II. Ordnung (963.739). Darüber hinaus ist der Grundwasserkörper WP_KW_6_16 betroffen. Da das Fließgewässer nach ca. 1 km Lauflänge in die Ostsee mündet, ist der Wasserkörper südliche Mecklenburger Bucht/Travemünde bis Warnemünde indirekt ebenfalls betroffen. Die Bewirtschaftungsziele nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gelten für alle Gewässer unabhängig von der Berichtspflicht und schreiben als Bewirtschaftungsziel den guten Zustand vor. Es gilt das Verbesserungsgebot und das Verschlechterungsverbot.

Das konkrete Vorhaben sieht vor, einen Abschnitt des o.g. Fließgewässers vollständig zu überbauen, sowie das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser in das Fließgewässer einzuleiten. Die Prüfung der Einhaltung der Bewirtschaftungsziele entsprechend der §§ 27 bzw. 44 WHG für die betroffenen Gewässer wurde mit den vorgelegten Unterlagen nicht eingereicht. Für den Grundwasserkörper liegen ebenfalls keine Betrachtungen vor. Eine Prüfung der Einhaltung der Bewirtschaftungsziele gemäß § 47 WHG ist nicht möglich

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Stadt aus Sicht des StALU nicht ausreichend mit den Belangen der Wasserwirtschaft auseinandergesetzt hat.

Zwischenzeitlich wurde ein „Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie“ erarbeitet (biota, Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH; Bützow, 06/2023), der sich mit den nebenstehend aufgeführten Belangen auseinandersetzt.

Geprüft werden müssen die Auswirkungen der Verrohrung des Fließgewässers, der Flächenversiegelung sowie der Einleitung in ein Oberflächengewässer auf die oben genannten Gewässer. Die erforderliche fachplanerische Bewertung ist in einem eigenständigen Fachbeitrag Wasser zusammenzufassen.

Das SIALU MM ist für die Umsetzung der Anforderungen nach WRRL und zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nach den §§ 27 bis 31 & den §§ 44 und 47 WHG gemäß dem Erlass vom 27.06.2016 (Regelungen zur weiteren Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie in Mecklenburg-Vorpommern im zweiten Bewirtschaftungszeitraum) des damaligen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V örtlich zuständige Behörde für die Prüfung von Vorhabensbezogenen Planungsunterlagen auf die Einhaltung der Vorgaben nach WRRL.

Die vorliegenden Unterlagen setzen sich wie oben ausgeführt nicht mit der Thematik auseinandergesetzt. Die Unterlagen sind entsprechend zu überarbeiten und erneut vorzulegen.

Immissionsschutz

Hinsichtlich des vorbezeichneten Vorhabens möchte ich auf folgende nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage in einem Umkreis von ca. einem Kilometer zum Vorhaben hinweisen:

In einer Entfernung von ca. 770 m nordöstlich vom Vorhaben (Gemarkung Kühlungsborn, Flur 2, Flurstück: 622/48), betreibt die Stadtwerke Rostock AG das Heizhaus Kühlungsborn mit einer Feuerleistungswärmeleistung von 10,016 MW.

Hinsichtlich dieser Anlage ist zu berücksichtigen, dass bei einem bestimmungsgemäßen Anlagenbetrieb Schall sowie Luftschadstoffe innerhalb der zulässigen Grenzwerte emittiert werden können.

Seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg bestehen zum Vorhaben keine weiteren Immissionsschutz- bzw. abfallrechtlichen Bedenken.

Weitere vom SIALU MM zu vertretende Belange sind nicht betroffen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Silke Krüger-Piehl

Gegenstand des „Fachbeitrags Wasserrahmenrichtlinie“ bildet eine Prüfung und Beurteilung möglicher umwelterheblicher Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 50 unter Berücksichtigung der europa- und bundesrechtlichen Vorgaben.

Aufgrund der Planung wird das westlich liegende Gewässer 2. Ordnung „Dorfbeck“ (Graben 9) auf einer Länge von ca. 40 m überbaut. Durch das Vorhaben sind, neben dem nicht WRRL-berichtsspflichtigen Graben, potenziell der WRRL-berichtsspflichtige Oberflächenwasserkörper „südliche Mecklenburger Bucht/Travemünde bis Warnemünde“ (WP_04) sowie der ebenfalls berichtsspflichtige Grundwasserkörper WP_KW_6_16 betroffen.

Die Dorfbeck ist orientierend, auf Grund der anthropogenen Überprägung und Einbindung in das Niederschlagsentwässerungssystem der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, als erheblich verändert einzustufen. Das ökologische Potenzial der Dorfbeck ist orientierend als „schlecht“ zu bewerten. Maßgebend hierfür ist die mangelnde Durchgängigkeit auf Grund der Einbindung ins städtische Entwässerungssystem. Der Küstenwasserkörper WP_04 befindet sich in Folge der hohen Nährstoffbelastung und einer Beeinträchtigung durch Großsalgen und Angiospermen im „unbefriedigenden“ ökologischen Zustand. Der mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwasserkörpers WP_KW_6_16 ist mit „gut“ bewertet.

Auf Grund des geringen Flächenanteils des Vorhabengebietes im Vergleich zum Gesamteinzugsgebiet sind keine signifikanten Auswirkungen auf den Küstenwasser- und Grundwasserkörper zu erwarten. Als prüfungsrelevante Wirkfaktoren des Vorhabens wurden im Wesentlichen die Verrohrung des Vorfluters identifiziert. Die geplante Einleitung von Niederschlagswasser wurde hinsichtlich ihrer hydraulischen und stofflichen Auswirkung auf den Vorfluter geprüft. Da die Einleitmenge von Niederschlagswasser gegenüber dem gegenwärtigen Zustand reduziert wird sowie eine Reinigung des einzuleitenden Niederschlagswassers vorgesehen ist, kann eine Verschlechterung der allgemeinen physikalisch-chemischen Qualitätskomponenten ausgeschlossen werden.

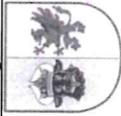
Die geplante partielle Verrohrung führt zu einer dauerhaften Beeinträchtigung der Durchwanderbarkeit und des Wiederbesiedlungspotenzials im ca. 40 m langen Gewässerabschnitt der Dorfbeck. Gemäß der orientierenden Bewertung des nicht WRRL-berichtspflichtigen Wasserkörper ist dies als eine Verschlechterung des ökologischen Potenzials zu werten. Der bereits erheblich veränderte Charakter der Dorfbeck als Teil des Entwässerungssystems der Stadt Ostseebades Kühlungsborn wird manifestiert.

Eine naturnahe Gestaltung und das Erreichen des guten ökologischen Potenzials für die Dorfbeck erscheint aber unabhängig vom Vorhaben aufgrund des insgesamt anthropogen geprägten Entwässerungssystems nicht möglich. Ein Ausgleich der entsprechenden Habitatverluste wird über ein Ökopunktekonto geleistet.

Gemäß § 31 Abs. 2 WHG verstößt die formale Verschlechterung der Dorfbeck nicht gegen die Bewirtschaftungsziele, da gemäß Einzelhandelskonzept eine Modernisierung und Erweiterung des Einzelhandelsstandortes innerörtlich zwingend erforderlich ist. Damit unterliegen die Gründe für das Vorhaben einem übergeordneten öffentlichen Interesse. Alternativen, wie die Neuerrichtung am Ortsrand oder die Verlegung des Gewässers in westliche Richtung wurden im Rahmen der Planung geprüft und auf Grund stärkerer umweiterheblicher Auswirkungen verworfen.



Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Der Vorstand



Forstamt Bad Doberan · Neue Reihe 46 · 18209 Bad Doberan

Forstamt Bad Doberan

Bearbeitet von Herr Zimmermann

Telefon 038203 2263-0
Fax 03894 235-422
E-Mail baadob@forstamt-badob.de
baddob@forstamt-badob.de

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Der Bürgermeister
Aktienzeichen: 7444 381-01/2023
(bitte die Schriftverkehr angeben)

Eingang 19. Jan. 2023
Bad Doberan, den 17.01.2023

Sachb.	Erh.
<i>ech</i>	

forstrechtliche Stellungnahme
Beteiligung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf vom 28.10.2022)

- Ihr Schreiben vom 16.12.2022 – Posteingang 03.01.2023

Sehr geehrter Herr Damen und Herren,

soweit sich das o.g. Vorhaben „8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf vom 28.10.2022)“ aus den vorliegenden Unterlagen darstellt, wurden zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme **keine forstrechtlichen Belange festgestellt**. Aus diesem Grund ergeht folgende

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine forstrechtlichen Belange betroffen sind und seitens der Forstbehörde das Einvernehmen erteilt wird.

Entscheidung:

Entsprechend § 10 LWaldG¹ wird für das geplante Vorhaben „8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf vom 28.10.2022)“ das **Einvernehmen erteilt**.

I. Begründung:

Gemäß § 10 LWaldG haben Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktionen des Waldes nach § 1 Abs. 2 LWaldG angemessen zu berücksichtigen und die Forstbehörde bereits bei der Vorbereitung der Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören sowie ihre Entscheidung im Einvernehmen mit den zuständigen Forstbehörden zu treffen. Gemäß § 32 Abs. 3 und § 35 Abs. 1 LWaldG liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim Vorstand der Landesforstanstalt.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

2

Entsprechend des Geschäftsverteilungsplans der Landesforstanstalt liegt die Zuständigkeit für die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 10 LWaldG beim örtlich zuständigen Forstamt.

Zum Wald:

Bei der Prüfung der vorliegenden Unterlagen wurde festgestellt, dass sich in den Änderungsbereichen aktuell kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V befindet und auch keine Änderung in die Nutzungsart der Fläche zu Wald geplant ist.

Für Rückfragen steht Ihnen mein Mitarbeiter Herr Zimmermann unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Hartmut Pencz
Leiter des Forstamtes Bad Doberan

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.



Der Verbandsvorsteher

STADT OSTSEEBADE KÜHLUNGSBORN

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Ansprechpartner

Helge Kühner
T5000
038203 / 713-600
038203 713-10
h.kuehner@zv-k-dbr.de

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister
Eingang 12. Jan. 2023
Sachb. 601A Erl:

1015205
197

STEL T.-1.1 T

09.01.2023

**Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet Nahversorgung"
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
Stellungnahme zu den Entwürfen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das in der vorliegenden Bauleitplanung überplante Gebiet ist mit den Medien Trinkwasser und Schmutzwasser erschlossen. Bereits vorhandene Grundstücksanschlüsse sind nach Möglichkeit weiter zu nutzen.

Über die in der Reriker Straße vorhandenen Anlagen der Trinkwasserversorgung kann Löschwasser im Umfang von 48 m³/h über zwei Stunden bereitgestellt werden.
Das in das Gewässer 2. Ordnung abgeleitete Niederschlagswasser wird im weiteren Verlauf in die Anlagen des ZVK eingeleitet. Bei Starkregenereignissen ist der somit genutzte Kanalbestand stark hydraulisch belastet. Seitens des ZVK wird empfohlen, zusätzlich zu den bereits in der Begründung zum B-Plan aufgeführten Maßnahmen, Maßnahmen zur Reduzierung der Einleitmengen zu treffen.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Lehmann
Geschäftsführer

Heige Kühner
Leiter Technik/Entwicklung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Medienerschließung des Grundstücks gesichert ist. Die vorhandenen Anschlüsse werden im Rahmen der Vorhabenplanung nach Möglichkeit weiter genutzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Löschwassermenge von 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden kann. Sollte aufgrund der Vorhabenspezifika ein höherer Bedarf bestehen, sind die Anforderungen durch den jeweiligen Vorhabenträger zu erfüllen.

Durch den im Bebauungsplan festgesetzten Einsatz eines Gründaches mit Speichereffekt hat der Neubau die geringere abflusswirksame Fläche. Die Einleitmenge wird, im Vergleich zum bestehenden Standort, sogar um 7,5 % verringert (von 51,39 l/s auf 47,79 l/s).

ist ein **Gewässerrandstreifen von 5 m Breite** beidseitig von baulichen Anlagen freizuhalten.

- Bereich [SO]: ausgenommen davon sind Stellplätze (lt. Plangenehmigungsverfahren).
- Dieser sollte ebenfalls dargestellt werden.

Darstellung Hochwasserschutzanlage

- Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein **Staubecken**.
- Dieses dient dem Hochwasserschutz als Retentionsraum bei Starkregenereignissen.
- Bei Mittelwasserabflüssen ist das Becken nicht wasserführend.
 - Ausnahme: Gerinne des Gewässers Nr. 9
- Als Hochwasserschutzanlage wird das Becken von der Stadt Kühlungsborn unterhalten.
- Im Entwurf des B-Plans ist die Fläche als [Wasserfläche] dargestellt.
- Diese Bezeichnung sollte angepasst und präzisiert werden.

Wenn Sie Fragen haben, erreichen Sie uns unter den unten angegebenen Telefonnummern.

Freundliche Grüße
Sebastian Schubert

Dipl.-Ing. Sebastian Schubert
Verbandsingenieur



Wasser- und Bodenverband
Hellbach- Conventer Niederung

Wisnarsche Straße 51 18336 Kropelin
Telefon 038292-7326 Mobil 017 59 78 58 38
E-Mail info@wbnv.de www.wbnv.de

Von: Kolakowski Maja <m.kolakowski@stadt-kborn.de>

Gesendet: Donnerstag, 22. Dezember 2022 13:47

An: 'Sebastian Schubert' <schubert@wbv-mv.de>; 'schreiber@wbv-mv.de' <schreiber@wbv-mv.de>
Betreff: Entwurf des Bebauungsplan Nr. 50 "Sondergebiet" und sowie 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 08.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Renker Straße“ sowie den Entwurf der zugehörigen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt

Die Planungsunterlagen finden Sie unter folgendem Link

<https://www.stadt-kuehlungsborn.de/buerger-service/bekanntmachung-einzel-bebauungsplan-nr-50-der-stadt-ostseebad-kuehlungsborn-sondergebiet-nahversorgung-an-der-renker-strasse-sowie-8-aenderung-des-flaechennutzungsplanes.htm>

Die nebenstehend genannte Hochwasserschutzanlage ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 50.

STADTWERKE
ROSTOCK

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

Registrier-Nr.: 23_0033

Telefon: 0381 805-1959

E-Mail: netzauskunft@swrag.de

Frau Koliakowski, 22.12.2022

TNG

12.01.2023

Ihr Vorhaben: Entwurf des Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ und sowie 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG

Bitte beachten Sie unsere Anweisung „Schutz von Versorgungsanlagen“ und die zusätzlichen Auflagen.

Die beigefügten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände.

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Stadtbeleuchtung des Tiefbauamtes Rostock
- Verkehrsanlagen des Tiefbauamtes Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.

Freundliche Grüße

Susanne Raithey
Leiterin Sachbereich Geo-Service

Felix Palzenhauer
Sachbearbeiter Geo-Service

Anlagen

Die Leitungsbestände des Gasnetzes grenzen an das Plangebiet an.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine der nebenstehend genannten Anlagen befinden.

Anlage zur Reg.-Nr. 23_0033

Antragsteller: Stadt Ostseebad Kühlungsborn Der Bürgermeister, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn
BV: Entwurf des Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ und sowie 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Zusätzlich zur Anweisung „Schutz von Versorgungsanlagen“ gelten folgende Auflagen der einzelnen Sparten:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG
Gegen die vorgelegte Form der Bauabwägung besteht seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG kein Einwand.

Bei Bedarf für die Versorgung des angefragten Gebietes mit Erdgas ist der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung des Erschließungsträgers mit der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG erforderlich.

Die Erschließungskosten sind abhängig von der Art und dem Umfang der Erschließung.

Bei Interesse bitten wir um Trassenfreihaltung in den Verkehrsflächen nach DIN 1998. Beachten Sie einen Mindestabstand von Baumpflanzungen und tief wurzelnden Gehölzen zu Versorgungsleitungen von 2,50 m. Empfehlenswert ist eine frühzeitige Abstimmung zwischen den Vertragspartnern in der Planungsphase.

Den Antrag zur Herstellung eines Erdgas-Netzanschlusses finden Sie neben den derzeit gültigen Anschlussbedingungen sowie der aktuellen Preisübersicht auf der Internetseite der Stadtwerke Rostock AG.

Über den Link:

<https://www.swrag.de/unternehmen/netzbetrieb/erdgasnetz/netzanschluss-anschlusssnutzung.html>

gelangen Sie direkt auf unsere Seite, auf der Sie bitte das Dokument

Antrag zur Herstellung eines Erdgas-Netzanschlusses (PDF Download)

ausdrucken und ausgefüllt sowie unterschrieben an die

Stadtwerke Rostock AG, HA Gas, PF 151133, 18063 Rostock

senden:

- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG

- Stadtbeleuchtung des Tiefbauamtes Rostock

- Verkehrsanlagen des Tiefbauamtes Rostock

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Deutsche Telekom Technik GmbH, Am BowerForst 1,
17094 Burg Stargard

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Ostseeallee 20

18225 Ostseebad Kühlungsborn

Marie Hundt | PTJ 23, Team Betrieb 1, Wegesicherung
030 8353 78255 | M.Hundt@telekom.de

05.01.2023 | Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Vorgangsnummer: 03276-2022

Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten Sie, uns nach Bekanntmachung des Planes eine Ausfertigung mit Erläuterungsbericht zu übersenden.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen in im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Bauamt
Ostseeallee
18225 Kühlungsborn

2023-02-08

Per E-Mail: m.kolakowski@stadt-4born.de

B-Plan Nr. 50 – Sondergebiet Nahversorgung Reriker Straße – Stellungnahme innerhalb der Auslegung

Sehr geehrte Frau Kolakowski,

hiermit übersende ich Ihnen Hinweise und Anfragen innerhalb des o.g. Beteiligungsverfahrens als Bürgerin und Anwohnerin mit Bitte um Eingangsbestätigung und sachgerechte Prüfung und Abwägung

1. Der Hinweis gem. der geplanten Dachbegrünung ist bitte in den Bauantragsunterlagen zu prüfen und in der Umsetzung zu beachten.
2. Bzgl. des Rückhaltebeckens bitten wir um Prüfung und Beachtung der zusätzlichen Einleitungen und Bedingungen bzgl. der zusätzlichen Versiegelungen/ Bodenverdichtungen im größeren Umfeld des Plangebietes. Die Ausweisung der angrenzenden Grünflächen als Überlaufflächen/Wasserspeicher ist bitte zu prüfen, da es sich hierbei ggf. um private Flächen handelt und einer Enteignung gleichzusetzen wäre.
Diese möglichen Wasserspeicherflächen sind im Detail gem. Eigentumsverhältnissen zu prüfen. Eine Versickerung Vor-Ort ist gem. des geotechnischen Berichtes nicht möglich und würde die umliegende Baustruktur weiter beeinflussen.
Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Bestandsgebäude z.B. der Scheune Landhaus Anrend mit den Lehmwänden hin. Die Rückseite des Objektes (Wände) ist seit dem Bau des Rückhaltebeckens im sehr schlechten Zustand- der Zustand hat extrem gelitten. Fördermittel zum Erhalt des Ansambels gibt es nicht, die Standsicherheit ist gefährdet. Der Verfall ist somit kaum zu verhindern). In Bezug auf das Schutzgut Wasser und der Auswirkungen ist das Thema scheinbar fachlich nicht ausreichend geprüft und bewertet. Ich bitte dieses explizit nochmals fachlich und gutachterlich zu betrachten und zu bewerten.
3. Eine Schallschutzmauer zu der angrenzenden – im Süden liegenden- Wohnbebauung ist auch im Parkplatzbereich dringend erforderlich, da das Zuschlagen der Autotüren, die Anlieferung durch LKW und das Schieben der Körbe über Pflastersteine eine starke Beeinträchtigung/Geräuschbildung darstellt.

Mit freundlichen Grüßen

Die nebenstehende Stellungnahme bezog sich laut Email auch auf die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.

zu 1.

Der Hinweis für das Baugenehmigungsverfahren wir zur Kenntnis genommen und beachtet.

zu 2.

Durch den im Bebauungsplan festgesetzten Einsatz eines Gründaches mit Speichereffekt hat der Neubau die geringere abflusswirksame Fläche. Die Einleitmenge wird, im Vergleich zum bestehenden Standort, sogar um 7,5 % verringert (von 51,39 l/s auf 47,79 l/s). Eine größere Belastung des Regenrückhaltebeckens ist damit ausgeschlossen.

Das Hochwasserbecken befindet sich auf einem städtischen Flurstück. Die Zu- und Abfahrten zu den Becken sind per Dienstbarkeit gesichert. Einmal im Jahr, jeweils im September/Oktober, wird die Anlage komplett von Bewuchs befreit. Außerdem werden die Zu- und Abläufe gereinigt.

Die nebenstehend genannten Schäden lassen sich nicht dem Vorhaben im Plangebiet des B-Planes Nr. 50 zuordnen. Die Einleitmenge in das Gewässer Nr. 9 wird gemessen am Bestand reduziert. Zwischenzeitlich wurde ein „Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie“ erarbeitet (biota, Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH; Bützow, 06/2023), der sich u.a. mit den nebenstehend aufgeführten Belangen auseinandersetzt:

zu 2.

Durch die Reduktion des oberflächlichen Abflusses ist demnach nicht mit einer zusätzlichen hydraulischen Belastung des Gewässers zu rechnen. Ein Überflutungsnachweis für ein 30-jährliches Regenereignis wurde im Rahmen der Beantragung einer wasserrechtlichen Einleitgenehmigung erbracht. Vielmehr ist die Errichtung eines Gründaches bezüglich der Hochwasserproblematik des Ostseebades Kühlungsborn als positiv zu bewerten, da dadurch im Sinne einer Schwammstadt, der Rückhalt von Niederschlagswasser im städtischen Raum gefördert und die Verdunstung begünstigt wird.

Das Hochwasserbecken und die umgebenden Grünflächen sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

zu 3.

Die Lärmschutzwand wurde auf der Grundlage des Lärmschutzgutachtens festgesetzt. Bis auf ein Teilstück verläuft diese vollständig entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Für den Bereich, in dem die Lärmrichtwerte unterschritten werden, ist eine Sichtschutzwand vorgesehen. Bei der Ermittlung der Lärmschutzmaßnahmen wurden die nebenstehend genannten Lärmquellen im Rahmen einer Parkplatznutzung berücksichtigt.

zur Versiegelung und Hydrologie:

Durch die Reduktion des oberflächlichen Abflusses ist demnach nicht mit einer zusätzlichen hydraulischen Belastung des Gewässers zu rechnen. Ein Überflutungsnachweis für ein 30-jährliches Regenereignis wurde im Rahmen der Beantragung einer wasserrechtlichen Einleitgenehmigung erbracht. Vielmehr ist die Errichtung eines Gründaches bezüglich der Hochwasserproblematik des Ostseebades Kühlungsborn als positiv zu bewerten, da dadurch im Sinne einer Schwammstadt, der Rückhalt von Niederschlagswasser im städtischen Raum gefördert und die Verdunstung begünstigt wird.

zum Verkehr/Lärm:

Es ist nicht zu erwarten, dass die Beurteilungspegel der Verkehrsräusche durch die Erweiterung des EDEKA-Marktes signifikant erhöht werden. Auf der Reriker Straße ist entsprechend einer Verkehrslärmuntersuchung mit einem DTV von rd. 3270 Kfz/24h zu rechnen. Durch die Neuerrichtung des EDEKA-Marktes wird entsprechend gängiger schalltechnischer Ansätze die Verkehrsmenge des EDEKA-Marktes auf dem Gelände selbst um ca. 800 Fahrten erhöht. Hinzu kommt, dass ab der Ein- bzw. Ausfahrt des EDEKA-Marktes eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr der Reriker Straße stattfindet. D.h., dass davon ausgegangen werden kann, dass sich ein großer Teil der theoretischen Mehrfahrten schon Bestandteil des bestehenden Verkehrs auf der Reriker Straße sind (Touristen, Pendler). Aufgrund der geringen zusätzlichen Verkehrsmengen und des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens infolge von Anlieger- und Durchgangsverkehr ist eine Erhöhung der Verkehrsräusche um mindestens 3 dB durch den anlagenbezogenen Verkehr auszuschließen. Es ist davon auszugehen, dass selbst bei einer Berücksichtigung der gesamten, zusätzlichen Verkehrsmenge auf einem einzelnen Straßensegment (z. B. nördliche Reriker Straße) die Pegelerhöhung durch den anlagenbezogenen Mehrverkehr im Bereich der Wahrnehmungsschwelle um rd. 1 dB liegt und somit nach TA Lärm keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

AMT BAD DOBERAN-LAND

Der Amtsvorsteher

Amt Bad Doberan-Land
Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan
Telefon: 038203/701-0
Telefax: 038203/701-40
DE-Mail: info@doberan-land.de-mail.de

Amt Bad Doberan-Land • Kammerhof 3 • 18209 Bad Doberan
Ihr Zeichen
Unser Zeichen
Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Frau Kolakowski
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Datum: 25.01.2023

Frau Bartel
038203 701-62
038203 701-66
c.bartel@doberan-land.de
208

Ostseebad Kühlungsborn	
Der Bürgermeister	
Engang	26. Jan. 2023
Sachb.	6017

**8. Änderung Flächennutzungsplan
Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt
Ostseebad Kühlungsborn**

Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Schreiben vom 19.12.2022 übersandten Sie Unterlagen zu dem Entwurf der 8. Änderung Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplans Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn mit der Bitte um Stellungnahme der amtsangehörigen Gemeinde.

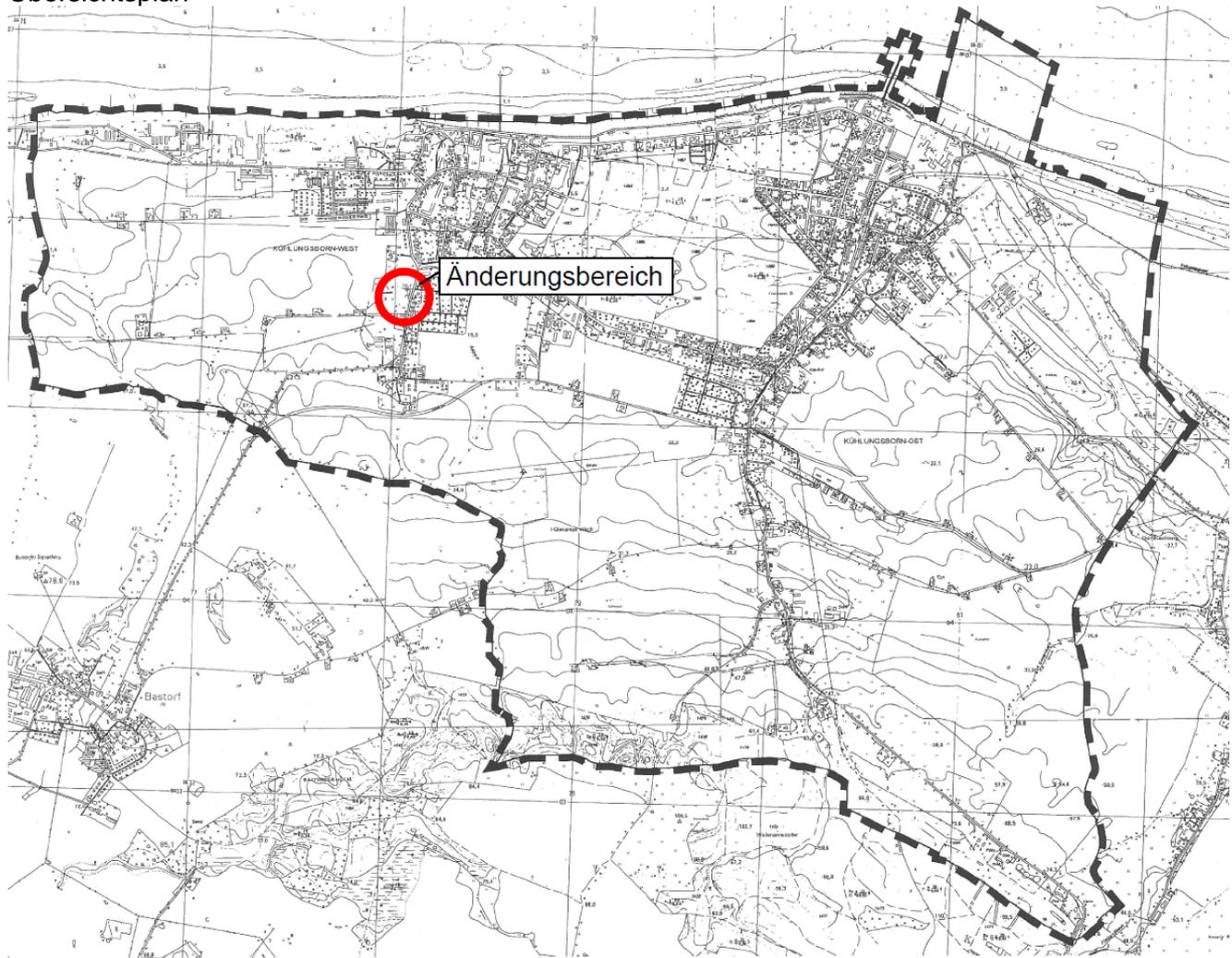
Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Gemeinde Wittenbeck keine Anregungen, Bedenken und Hinweise bestehen.

Aus Sicht der beteiligten Gemeinde Wittenbeck sind keine Anregungen, Bedenken und Hinweise vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

C. Bartel
SBin Bauleitplanung

Übersichtsplan



STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 03.08.2023

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhalt	Seite
Teil 1 – Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2 Planverfahren, Plangrundlagen	4
1.3 Raumordnung, sonstige Planungsvorgaben und Hinweise	4
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	7
3. Sonstiges	8

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

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

Teil 1 – Begründung

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 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind geänderte städtebauliche Entwicklungsabsichten im Bereich der Reriker Straße.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 50 "Nahversorgung an der Reriker Straße" in der Aufstellung. Der Flächennutzungsplan soll hier im Parallelverfahren geändert werden.

Das Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung“ für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung, um die Neuerrichtung des Lebensmittel-Vollsortimenters auf einer vergrößerten Fläche mit einer Verkaufsraumfläche von 1700 m² statt bisher 783 m² vorzubereiten. Damit möchte die Stadt darauf reagieren, dass die bisherigen Kapazitäten sowohl der Verkaufsraumfläche als auch des Stellplatzangebotes nicht mehr ausreichen. Da der vorhandene Markt schon seit Anfang der 1990er Jahre besteht, ist die Erweiterung und Modernisierung zwingend erforderlich, um den auch für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung wichtigen Standort nachhaltig zu sichern. Schon das Einzelhandelskonzept der Stadt konstatiert, dass die aktuelle Marktzutrittsgröße der Verkaufsfläche von Lebensmittelvollsortimentern bei 1.200 m² beginnt. Dadurch wird deutlich, dass zur nachhaltigen Sicherung des Standortes eine Erweiterung unabdingbar ist. Dies betrifft gleichermaßen die Kapazität des Verkaufsraumes als auch der Stellplätze, die z.B. an Wochenenden und in der Saison nicht ausreichen, so dass eine erhebliche Überfüllung festzustellen ist. Die Beeinträchtigung der Kunden führt letztendlich dazu, dass diese den Markt meiden und ggf. auch auf andere Ortschaften ausweichen, wodurch ein Kaufkraftabfluss aus Kühlungsborn erfolgt. Darüber hinaus muss zur Kundenbindung auch eine zeitgemäße Ausstattung und eine größere Angebotspalette geschaffen werden.

Eine weitere Änderung betrifft den südlichen Geltungsbereich. Die noch Ende der 1990er Jahre vorhandenen Nutzungsstrukturen haben sich inzwischen grundlegend geändert. Mittlerweile sind hier keine Gewerbenutzungen mehr vorhanden. Die ausgewiesenen gemischten Bauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr umgesetzt werden. Der in Mischgebieten geforderte Anteil an gewerblichen Nutzungen von rund 50% kann aufgrund der vorhandenen Grundstücknutzungen nicht mehr realisiert werden. Da die betroffenen Flächen Bestandteil des sich in der Vorbereitung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 sind, werden die Flächen in die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einbezogen. Planungsziel ist die Ausweisung von Wohnbauflächen. Dies entspricht auch dem Bestand.

Die detaillierten Planungsinhalte und Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Kap. 2 aufgeführt und in der Planzeichnung dargestellt.

1.2 Planverfahren, Plangrundlagen

Der 8. 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 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt 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 verwendet.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am gültigen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 8. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung der 7. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

1.3 Raumordnung, sonstige Planungsvorgaben und Hinweise

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über einen seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan. Bereits am 20.04.2017 hat die Stadtvertreterversammlung die Aufstellung der parallel zum Bebauungsplan Nr. 50 erforderlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß §§ 2 u. 5 BauGB beschlossen. Analog zu den Ausweisungen im Bebauungsplan ist im Flächennutzungsplan ein Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung anstelle der bisher ausgewiesenen gemischten Baufläche und von Grünflächen vorgesehen.

Im weiteren Verfahren wurde der Geltungsbereich um die gemischten Bauflächen südlich des Einzelhandelsstandortes erweitert.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen und besitzt, neben der hervorgehobenen touristischen Bedeutung, eine wichtige Funktion auch für die Versorgung des Umlandes.

Wie schon dargestellt, wird durch den Bebauungsplan Nr. 50 die Errichtung eines "großflächigen Einzelhandelsbetriebes" vorbereitet. Nach bisheriger Rechtsauffassung wird die Schwelle zur "Großflächigkeit" bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² überschritten. Dies ist mit einer im Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von max. 1.700 m² der Fall. Gemäß den Zielen der Raumordnung sind solche Einrichtungen in Grundzentren zulässig, es müssen jedoch weitere Ziele beachtet werden.

Auch Erweiterungsvorhaben sind der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes sowie dessen regionalspezifischen Kaufkraftpotenzials anzupassen. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt / Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden.

Einzelhandelsbetriebe sind an integrierten, verkehrlich auch von Fußgängern und Radfahrern gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden und eine wichtige Rolle im Rahmen der verbrauchernahen Versorgung spielen.

Aus Sicht der Stadt Ostseebad Kühlungsborn werden durch das Planungsvorhaben die Ziele der Raumordnung beachtet. Da es sich um eine Standorterweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes handelt, kommt es durch die Erweiterung der Verkaufsfläche nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Angebots an Waren des täglichen Bedarfs im Stadtgebiet. Ein Teil der Erweiterung ist darüber hinaus z.B. durch die Vergrößerung der Eingangsbereiche, die Verbreiterung der Verkehrswege zwischen den Regalen usw. notwendig. Die räumlich-funktionale Situation der Nahversorgung im Stadtgebiet wird nicht verändert.

Die Auswirkungen des Vorhabens wurden im Vorfeld auf der Grundlage des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn“ (Junker und Kruse, Dortmund 03/2015, kurz: Einzelhandelskonzept) und durch ein gesondertes, standortbezogenes Gutachten von einem anderen Gutachter für den vorhandenen Markt untersucht („Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens“, Dr. Lademann & Partner, Hamburg 05/2018).

Die o.g. Gutachterliche Stellungnahme kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gegenstand der Untersuchung war die geplante Erweiterung eines EDEKA-Markts in der mecklenburg-vorpommerischen Stadt Kühlungsborn. Der Markt befindet sich an der Reriker Straße 12 in Kühlungsborn West. Aktuell beträgt die Verkaufsfläche des EDEKA-Markts rd. 700 qm zzgl. eines Getränkemarkts mit 200 qm. Geplant ist eine Erweiterung auf 1.500 qm Verkaufsfläche zzgl. 200 qm Getränkemarkt. Das Vorhaben soll im Zuge eines Bauleitplanverfahrens umgesetzt werden. Da zwischenzeitlich das Erweiterungskonzept dahingehend geändert wurde, dass der Getränkemarkt in den Neubau integriert werden soll, beträgt die Verkaufsfläche nunmehr 1.700 m².

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren aufgrund der direkten räumlichen Lage an der Ostsee und des über lange Jahre florierenden Bädertourismus in der Region zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Kühlungsborn. Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 9.200 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 44 Mi-

o. € Umsatz generiert. Einzelhandelszentralität und Verkaufsflächendichte fallen überdurchschnittlich hoch aus, was sich über die hohe Tourismusrelevanz von Kühlungsborn erklärt, aus der sich erhebliche zusätzliche Nachfrage- und Umsatzpotenziale generieren. Die Nahversorgungsstruktur im Untersuchungsraum ist dabei sehr stark von Discountern geprägt. Sämtliche Vollversorger (wie auch der zu erweiternde EDEKA-Markt) weisen aktuell keine zeitgemäße Dimensionierung mehr auf. Kaufkraftabflüsse, vor allem nach Bad Doberan, sind die Folge.

Das Kundenpotenzial des Vorhabens im Einzugsgebiet in 2020 beträgt etwa 11.600 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit etwa 61 Mio. € betragen. Davon sind 31 Mio. € dem periodischen Bedarfsbereich zuzurechnen. Hinzu kommt ein erhebliches tourismusinduziertes Nachfragepotenzial von rd. 144 Mio. € (rd. 37 Mio. € im periodischen Bedarf). Für den EDEKA-Markt ist inkl. des Getränkemarkts künftig von einem Umsatzvolumen in Höhe von rd. 7,3 Mio. € auszugehen. Der durch die Erweiterung induzierte Umsatzzuwachs beträgt rd. 3,4 Mio. €, davon rd. 3,1 Mio. € im periodischen Bedarf. Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung liegen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im Worst-Case im Durchschnitt bei rd. 7 %. Die Umsatzrückgänge in den Ortsteilzentren Kühlungsborn-Ost und –West bewegen sich zwischen 7 und 8 %, die Nahversorgungs-/Streulagen sind mit 4 bis 8 % betroffen. Vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben von Märkten, die für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und für die verbrauchernahe Versorgung von Bedeutung sind, können ausgeschlossen werden. Das nächstgelegene Grundzentrum Rerik ist von einem Umsatzrückgang von maximal 6 % betroffen. Auch hier sind keine vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben zu erwarten. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung kann daher ausgeschlossen werden.

Mit der Realisierung des EDEKA-Erweiterungsvorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden. Der zu erweiternde EDEKA Markt hat als einziger Vollsortimenter in Kühlungsborn-West für diesen Stadtteil eine erhebliche Versorgungsbedeutung. Zudem kann der Markt von etwa 2.000 Personen fußläufig erreicht werden und übernimmt damit eine wichtige Versorgungsfunktion für die wohnortnahe Grundversorgung. Neben dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben auch dem Integrationsgebot, dem Konzentrationsgebot und dem Kongruenzgebot gerecht.

Es liegt kein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung vor. Mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Kühlungsborn ist das Vorhaben kompatibel. Der Steuerungsgrundsatz 1 zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung wird jedoch nicht erfüllt, da der Markt in die Großflächigkeit erweitert werden soll. Um das Ziel, eine flächendeckende wohnungsnah Grundversorgung auch durch Nahversorgungsstandorte zu sichern und diese wenn nötig auszubauen, erreichen zu können, ist jedoch eine Modernisierung des EDEKA Markts notwendig. Diese ist zwangsläufig auch mit einer Anhebung der Verkaufsfläche verbunden, da nur so die Kundenansprüche erfüllt und funktionierende Betriebsabläufe auch zu saisonalen Spitzen gewährleistet werden können.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das dem Bebauungsplan Nr. 50 zugrunde liegende Vorhaben dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes, den soliditären Nahversorgungsstandort zu sichern, entspricht. Dies ist umso wichtiger, als es sich bei dem Nahversorger um einen von lediglich zwei Vollsortimentern im Stadtge-

biet handelt. Im Vordergrund stehen der Erhalt und die Sicherung eines städtebaulich gut integrierten Standortes mit einer wichtigen Nahversorgungsfunktion. In der Konsequenz dazu hat die Stadt den Ansiedlungsinteressen eines Marktbetreibers am Stadtrand/Grüner Weg in der Vergangenheit auch nicht zugestimmt.

Die Alternativenprüfung der Stadt kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des vorhandenen Standortes einem neuen Standort am Ortsrand vorzuziehen ist. Weiterhin ist ein Verzicht auf diesen Markt oder eine Beibehaltung des Status Quo aufgrund der unzureichenden Kapazitäten keine Alternative.

Die Stadt kann in einem absehbaren Planungszeitraum keine Alternativstandorte für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhalten. Es gibt keine verfügbaren Flächen im Eigentum der Stadt oder andere kurzfristig verfügbare Bauflächen, die vergleichbar integriert und fußläufig gut erreichbar sind. Das Flächenpotential, das der Flächennutzungsplan der Stadt bietet, ist vollständig ausgeschöpft. Im Innenbereich stehen keine geeigneten Baulücken oder Konversionsflächen zur Verfügung. Die Stadt beginnt derzeit erst einen Planungsprozess, um die weitere Stadtentwicklung gesamtheitlich zu betrachten. Dabei sind viele einengende Faktoren zu berücksichtigen. Neben der Geländetopographie ist das umgrenzende Landschaftsschutzgebiet Kühlung einschränkend wirksam. Auch aufgrund hoher Ackerwertzahlen in Kühlungsborn Ost und West ist die künftige Stadtentwicklung insgesamt noch ungewiss und befindet sich in einem Abstimmungsprozess mit dem Amt für Raumordnung. Ein Bau „auf der grünen Wiese“ oder auf Ackerflächen am Ortsrand kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben vom 16.01.2023 festgestellt.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Bisherige Flächennutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sind innerhalb des Änderungsbereiches gemischte Bauflächen, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abschirm-/Zäsurgrün, Hausgarten sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 50 wird im nördlichen Teil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ein sonstiges Sondergebiet Nahversorgung gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden alle städtebaulichen Anforderungen berücksichtigt. Die Belange des Immissionsschutzes werden auf die tatsächliche Nutzung abgestellt, sodass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des durch Wohnbauflächen geprägten Umfeldes zu erwarten sind. Ein entsprechendes Lärmgutachten wurde erarbeitet. Die Ergebnisse bilden die Grundlage der fortschreitenden Vorhabenplanung. Gleiches gilt für die Belange des Naturschutzes. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden umfassend berücksichtigt. Notwendige Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Weiterhin werden

auf Bebauungsplanebene die Erfordernisse, die sich aus der Wasserrahmenrichtlinie ergeben konkret betrachtet.

Die im südlichen Teil des Geltungsbereiches ausgewiesenen Wohnbauflächen zeichnen lediglich den Bestand nach. Eine städtebauliche Umstrukturierung ist hier nicht geplant. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient in diesem Bereich der planungsrechtlichen Vorbereitung des künftigen Bebauungsplanes Nr. 51.

Die Erschließung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationsleitungen ist gesichert. Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung ist ebenfalls über vorhandene Leitungen möglich.

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über den Anschluss an das öffentliche Straßennetz gewährleistet.

3. Sonstiges

Trinkwasserschutz:

Der Geltungsbereich der 8. Änderung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserefassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Schutzgebiete:

Durch die Planungen werden keine Schutzgebiete direkt betroffen.

Bodendenkmale:

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Bodendenkmal bekannt. Das Planzeichen BD2 kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gem. § 6 (5) DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Bergung und Dokumentation sind mit der unteren Denkmalenschutzbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

Altlasten:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Teil 2 – Umweltbericht

Die Planänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 (§ 8 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan erfolgt eine vollständige, vorhabenkonkrete 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 8. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festgestellt wurden, kann auf eine eigenständige Umweltprüfung verzichtet werden. Es wird auf den ausführlichen Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ verwiesen.

Die Einbeziehung und Umwidmung der südlich des Sondergebietes liegenden Bestandsflächen der Ortslage erfolgen im Zusammenhang mit dem sich in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 51. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden die Umweltbeläge umfangreich geprüft.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den Kozian, Bürgermeister