



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auffangparkplatz“ - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> 28.05.2024 <i>Verfasser:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	06.06.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	20.06.2024	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	04.07.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn:

1. billigt den vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auffangparkplatz“ und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.
3. Mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 einschließlich der Begründung ist die Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Stellungnahme aufzufordern und über die Öffentlichkeitsbeteiligung zu informieren.

Anlagen: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung

Sachverhalt

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 16.09.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 24 "Auffangparkplatz" beschlossen.

Die Planungsziele lauteten wie folgt:

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Parkplatzfläche soll erweitert werden. Nordwestlich des Parkplatzes bzw. der Straße Schwarzer Weg, soll eine Infrastruktureinrichtung etabliert werden, welche in Verbindung mit dem Auffangparkplatz u. a. eine Tourist-Informationen, ein Angebot für öffentlichen Toiletten, und einen Kinderspielplatz bieten soll. Dafür soll ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Touristenservice- ausgewiesen werden.

Die Zweckbestimmung des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 ausgewiesenen Baustofflagerplatzes soll angepasst werden (neu: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lagerplatz“.) In diesem Zusammenhang ist zugleich eine Zufahrt vom südlichen Wittenbecker Landweg vorzusehen.

Der Vorentwurf hat in der Zeit vom 11.07.2022 bis 12.08.2022 die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchlaufen. Eingegangene Anregungen und Hinweise wurden geprüft. Die abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise wurden – soweit bereits abschließend abgestimmt - in die Entwurfsunterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 24 eingepflegt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um folgende Belange:

Anschluss von geplanten Flächen / Baugebieten an die Verkehrsflächen
Arten- und Naturschutz (hier: Detaillierung)
Ver- und Entsorgung

Boden und Bodendenkmalschutz

Immissionsschutz

Das Amt für Raumordnung teilte mit, dass der Planung die Ziele und Grundsätze der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Die vormals geplante Ausweisung eines Mischgebietes auf den Flurstücken 375/20, 375/21 und 375/45 nördlich des Sonstigen Sondergebietes -Tourismusservice- wurde zurückgenommen.

Hinzugetreten ist hingegen die Planung eines Kreisverkehrs am Knoten Doberaner Straße/Schwarzer Weg. Dieser soll zu einer Geschwindigkeitsreduzierung am Ortseingang der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie zu einer optischen Aufwertung dessen beitragen und die Verkehrssicherheit in diesem Bereich erhöhen. Die Fachplanung hat mittlerweile die Planreife „Entwurf“ erlangt und wurde mit dem Landkreis Rostock sowie den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt. Die Entwurfsplanung ist sogleich in die Bauleitplanung eingepflegt worden.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

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	Ja, mit 53.678,00 €
• Produktkonto 51102.5625000	

Anlage/n

1	2024-06-12_B24-1 Kuehlungsborn_Planzeichnung Entwurf (öffentlich)
2	2024-06-12_B 24-1 Kuehlungsborn_Begruendung (öffentlich)
3	2024-06-12_B 24-1 Kuehlungsborn_Umweltbericht (öffentlich)

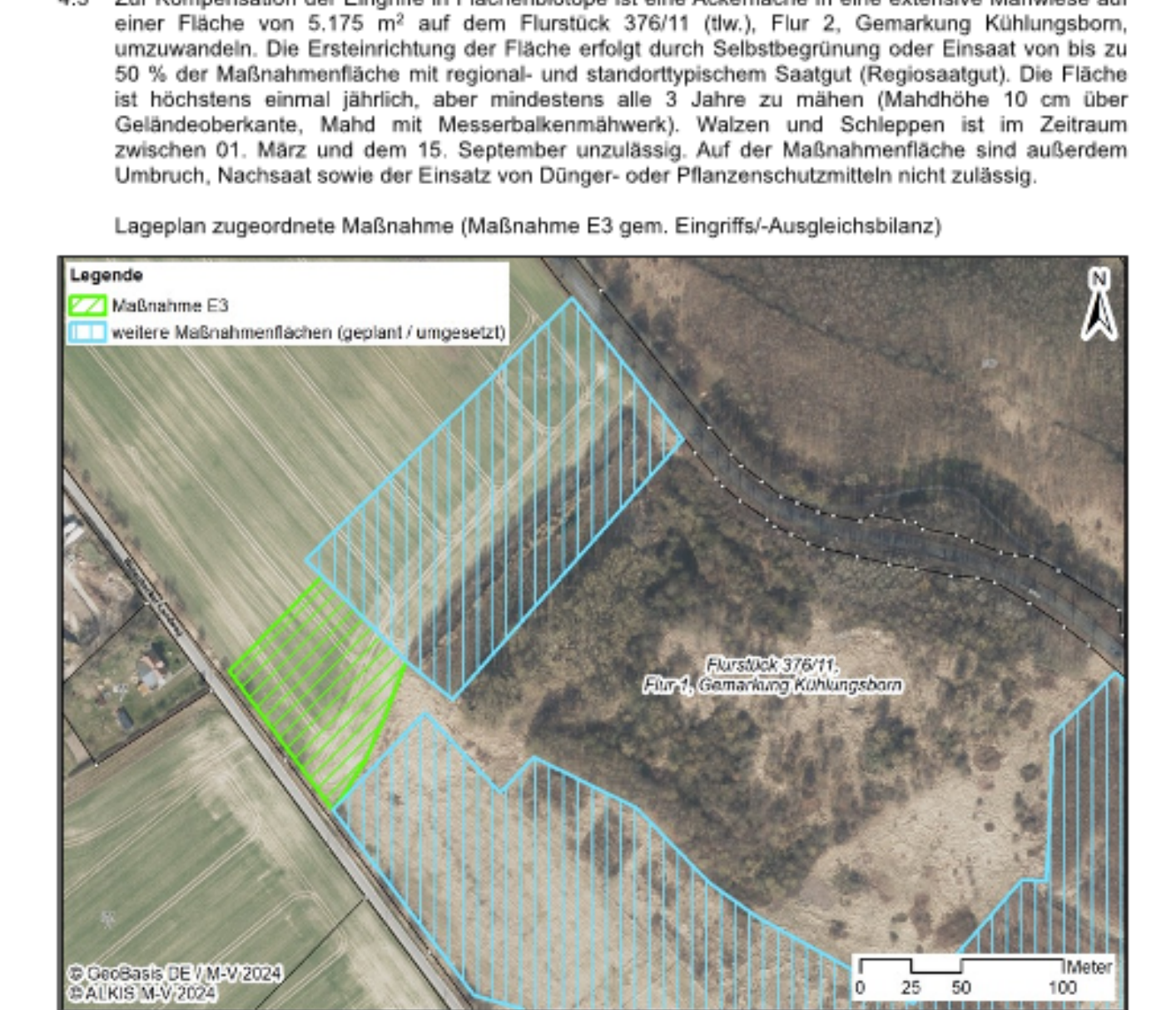
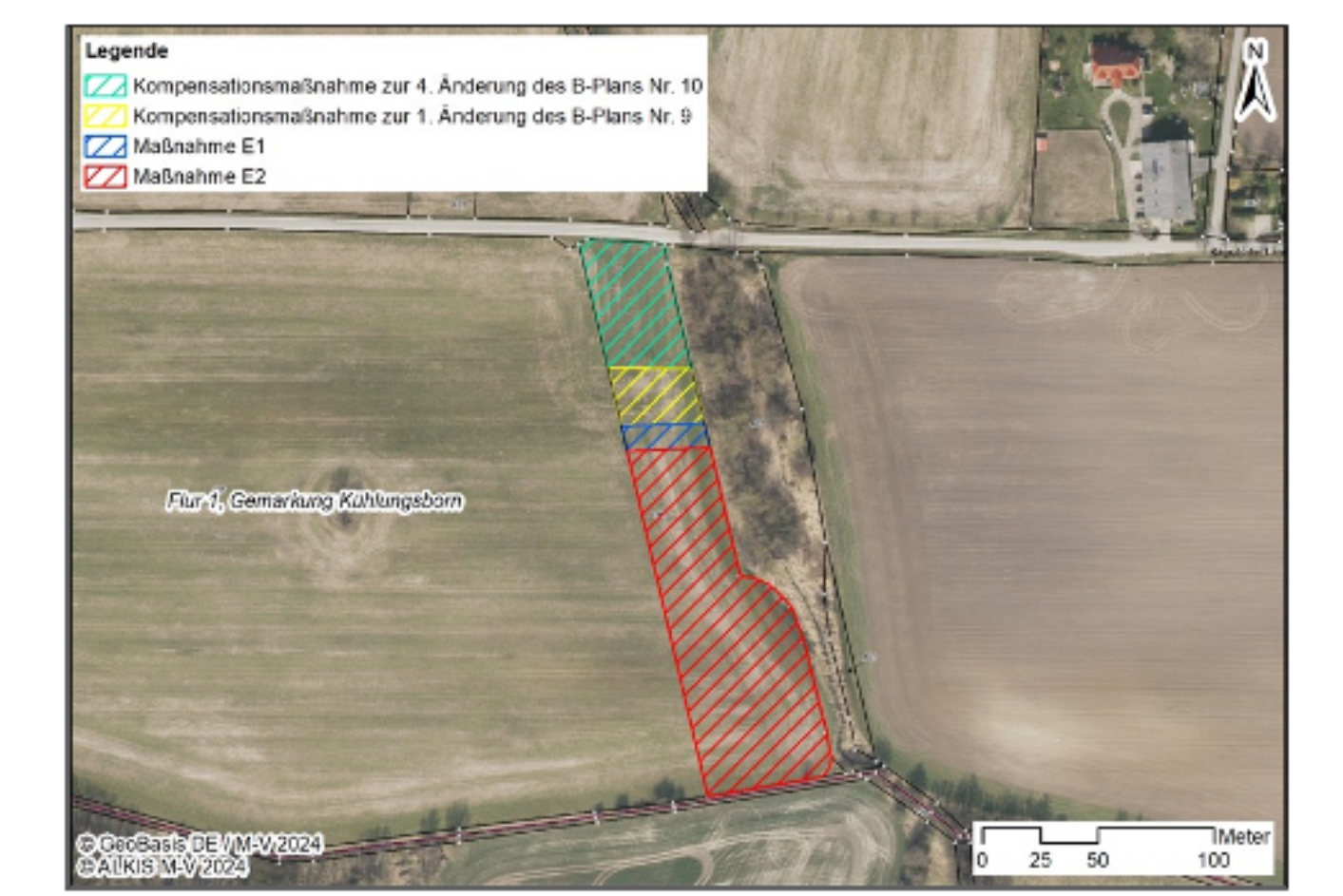
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 "AUFFANGPARKPLATZ"



PLANZEICHNERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN
1. Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
II Nachrichtliche Übernahme
III Sonstige Planzeichen
IV Darstellung ohne Normcharakter

TEXT TEIL B
I. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Textliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Sonstiges Sondergebiet "SO Touristenservice" (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
1.2 Sonstiges Sondergebiet "SO Lagerplatz" (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
2.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkflächen" sind Flächen für das Parken von Pkw, Bussen, Kraft- und Fahrrädern, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge sowie die entsprechenden Zufahrten zulässig.



5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i. V. m. dem Artenschutz
6. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gräben (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) und Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

II Hinweise
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Europäischen Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie zu vermeiden.
Maßnahme: Schutz von Brutvögeln vor der Zerstörung bewohnter Lebensräume durch Bauzeitenregelung
Zur Vermeidung baubedingter Tötungen und Störungen von im Geltungsbereich brütender Individuen europäischer Vogelarten sollen die Bauzeitreihenfolge und die Bauzeiten der einzelnen Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (bezüglich Eingriffen in Gehölze und umliegende Krautäume: 01. Oktober - 31. Januar, bezüglich Arbeiten auf den Freiflächen (Acker, Ruderalflur etc.): 31. Oktober - 15. März) erfolgen.
Bodenmerkmal
Wenn bei Erdarbeiten neue Bodenmerkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPG M-V beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom bis durchgeführt.

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. September 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auffangparkplatz" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

ÜBERSICHTSPLAN
Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auffangparkplatz"

ÜBERSICHTSPLAN
Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auffangparkplatz"
ENTWURF JUNI 2024
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS SCHWERN
Projekt Nr. 2324

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Begründung zur

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24
„Auffangparkplatz“**

Datum: Juni 2024

Planungsstand: Entwurf

Begründung

gem. § 9 Abs.8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES.....	3
1.1 Aufstellungsbeschluss	3
1.2 Verfahren	3
1.3 Rechtsgrundlagen	3
1.4 Planunterlagen	3
2 PLANUNGSGEGENSTAND	4
2.1 Planungsanlass / Planungsziel	4
2.2 Plangebiet und Umgebung	4
3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
3.1 Überörtliche Planungen	5
3.2 Örtliche Planungen	5
4 RAHMENBEDINGUNGEN	7
4.1 Belange des Denkmalschutzes	7
4.2 Belange des Umweltschutzes	8
4.3 Eingriffsregelung	8
4.5 Immissionsschutz	9
4.6 Boden 10	
5 RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.1 Räumlicher Geltungsbereich	10
5.2 Art der baulichen Nutzung	10
5.3 Maß der baulichen Nutzung	12
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
6 VERKEHRSFLÄCHEN.....	13
7 VER- UND ENTSORGUNG.....	15
8 GRÜNFLÄCHEN.....	15
10 HINWEISE.....	16

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

- Schalltechnische Begutachtung (überarbeitete Version), Akustiklabor Schroeder und Lange GmbH, Rostock, Stand: 16.11.2023

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 16.09.2021 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auffangparkplatz" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.09.2021 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

In den Jahren 2008 / 2009 wurde bereits das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 durchgeführt. Die Stadt hat mit diesem Bebauungsplan u. a. die planungsrechtliche Grundlage für einen Parkplatz im östlichen Eingangsbereich der Stadt Ostseebad Kühlungsborn geschaffen. Auf einer ca. 7.500 m² großen Fläche sollte eine Stellplatzanlage für Nutzer und Besucher des Bootshafen und seiner landseitigen Einrichtungen entstehen. Die Parkfläche sollte ca. 240 PKW-Stellplätze ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 ist sogleich Planungsrecht für eine Wohngebiet auf der Nordseite des Schwarzen Wegs geschaffen worden. Zudem wurde ein Baustofflagerplatz in den Bebauungsplan ausgewiesen.

1.2 Verfahren

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 24 wird im Regelverfahren gemäß den Vorschriften des BauGB aufgestellt.

In der Zeit vom 11.07.2022 bis zum 12.08.2022 fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft; das Ergebnis dieser Prüfung ist in den vorliegenden Entwurf eingeflossen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 ist unter Anwendung / Berücksichtigung folgender Gesetze erfolgt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern_(LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934, 939) geändert worden ist

1.4 Planunterlagen

Als Planunterlage für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 dient ein Lage- und Höhenplan -Auffangparkplatz Ost Doberaner Straße / Cranzer Ring / Wittenbecker

Landweg-, Kühlungsborn vom Vermessungsbüro Siwek / Rainer Wulf, Kanalstraße 20, 23970 Wismar, Lagebezug UTM33, Höhenbezug DHHN92.

Im Weiteren liegen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 u. a. folgende fachspezifische Planungen zugrunde:

- Auffangparkplatz B-Plan Nr. 24 in Kühlungsborn Ost, Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan, Entwurfsplanung 03.05.2024
- Kreisverkehr Friedhof Kühlungsborn, Mecklenburgisches Ingenieurbüro für Verkehrsbau GmbH, Rostock, Entwurfsplanung 15.02.2024

2 PLANUNGSGEGENSTAND

2.1 Planungsanlass / Planungsziel

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 24 geplante Parkplatzfläche soll entsprechend der verkehrskonzeptionellen Planung der Stadt erweitert werden.

Nordwestlich des Parkplatzes bzw. der Straße Schwarzer Weg, soll eine Infrastruktureinrichtung etabliert werden, welche in Verbindung mit dem Auffangparkplatz ein Angebot für Touristen, öffentlichen Toiletten und für das Kinderspielen bieten soll.

Der im Bebauungsplan Nr. 24 ausgewiesene Baustofflagerplatz soll künftig zusätzlich für die Sammlung und Zwischenlagerung von Grünschnitt/-abfällen genutzt werden, so dass sich die Zweckbestimmung des ausgewiesenen Sondergebietes sowie der Nutzungskatalog entsprechend ändern. In diesem Zusammenhang ist zugleich eine Zufahrt vom Wittenbecker Landweg vorzusehen.

Teilflächen im Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 waren bisher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 24 bzw. dessen Plangeltungsbereiches. Dieses betrifft im Wesentlichen das nunmehr ausgewiesene sonstige Sondergebiet -Tourismusservice- sowie die ausgewiesene Grünfläche „öffentl./2“. Diese Flächen fließen in die Planung i. S. der Erweiterung ein.

Die mit dem Vorentwurf (Juni 2022) geplante Ausweisung eines Mischgebietes auf den Flurstücken 375/20, 375/21 und 375/45 nördlich des Sonstigen Sondergebietes -Tourismusservice- wurde wieder zurückgenommen.

Nach Erstellung des Vorentwurfes ist die Planung eines Kreisverkehrs am Knoten Doberaner Straße / Schwarzer Weg hinzugetreten. Dieser soll zu einer Geschwindigkeitsreduzierung am Ortseingang der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie zu einer optischen Aufwertung dessen beitragen und die Verkehrssicherheit in diesem Bereich erhöhen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sollen mit der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Angebotsbebauungsplan geschaffen werden.

2.2 Plangebiet und Umgebung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird örtlich begrenzt:

- im Norden durch vorhandene Bebauung nördlich der Straßen Schwarzer Weg und Cranzer Ring,
- im Osten durch die Doberaner Straße und dem Neuen Friedhof und
- im Westen und Süden durch landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 „Am Wittenbecker Landweg“ der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen hat. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des

Bebauungsplans Nr. 24 umfasst Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 41. Dieses betrifft die Straßenverkehrsflächen „Schwarzer Weg“ und „Wittenbecker Landweg“, die in die vorliegende Änderung übernommen wurden, da diese Straßen einen bedeutenden Erschließungscharakter für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 aufweisen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen), ein eingegrünter Baustofflagerplatz sowie Ruderalflächen.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Überörtliche Planungen

Raumordnung

Die vorliegende Planung hat den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM) zu entsprechen.

Mit Schreiben vom 02.08.2022 teilte das Amt für Raumordnung mit, dass der Planung die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Eine Teilfläche südlich des geplanten Parkplatzes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“. Die nachrichtliche Übernahme zur Abgrenzung des LSG wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 24 übernommen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen zwecks Umsetzung einer Oberbodenmiete sowie für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen überschneiden sich mit dem LSG. Bebauungen und Flächenversiegelungen sind hingegen nicht vorgesehen. Dementsprechend kommt es zu keinem Konflikt mit den Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebietes, welche in der „Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Kühlung“ vom 22.03.2000 festgelegt wurden.

Trinkwasserschutz

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

3.2 Örtliche Planungen

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wird derzeit geändert (hier: 9. Änderung).

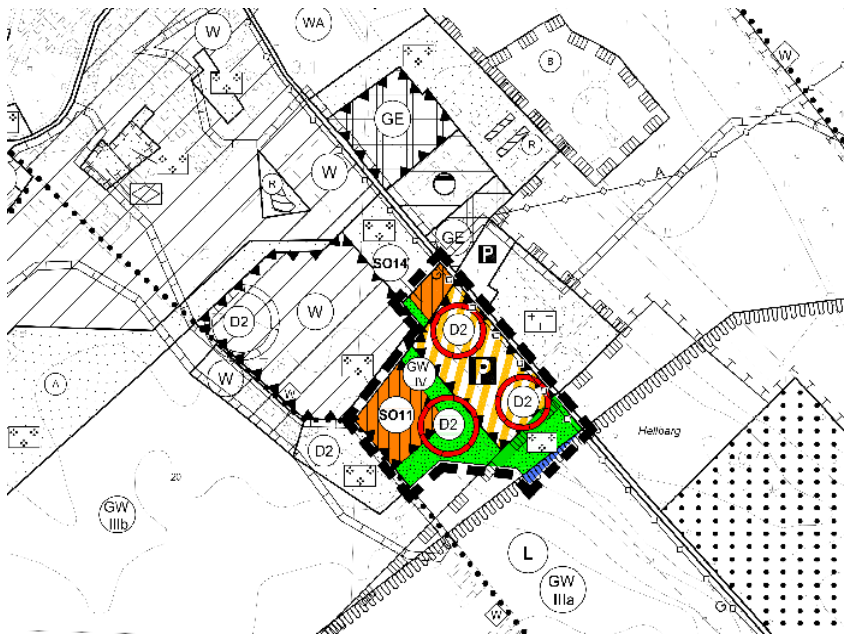


Abb.: 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, in Aufstellung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 entwickelt sich aus den Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung.

Verbindliche Bauleitplanung

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 umfasst wesentliche Teile des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auffangparkplatz“. Mit der Rechtskraft der vorliegenden Änderungsplanung tritt der hier geänderte Plangebietsteil ausser Kraft. Das gem. Bebauungsplan Nr. 24 geplante Wohngebiet bleibt hiervon unberührt.

Verkehrskonzept¹

Im Jahr 2020 hat ein Arbeitskreis ein Verkehrskonzept für das Ostseebad Kühlungsborn erarbeitet. Die Stadt Kühlungsborn will dieses Konzept umsetzen.

Als konkretisierte Zielsetzung wird die Entspannung der Verkehrssituation Kühlungsborns formuliert. Daraus ergeben sich drei Maßnahmen für die Verkehrslenkung:

- die Optimierung der Parksituation,
- die Entwicklung eines Verkehrs- und Parkleitsystems und
- die Verbesserung des Radwegenetzes einschl. der Erhöhung der Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger.

Alle Maßnahmen der Verkehrslenkung dienen vorrangig der Erhöhung der Aufenthaltsqualität und damit der Attraktivität des Ostseebades für Urlauber, Tagestouristen und die Bürger der Stadt. Auch Aspekte des Umweltschutzes (geringerer Schadstoffausstoß) und der Ressourcenschonung (verringertes Bedar an Betriebsstoffen wie Benzin, Diesel und zunehmend auch Elektrizität) werden in den Blick genommen. Zusätzlich tragen sie zur Verringerung der Verkehrsgefährdung bei.

Zwecks Entspannung der Verkehrssituation wird sich für eine Kombination der Ziele „zielnahe Parkmöglichkeiten“ und „Verkehrsvermeidung“ ausgesprochen. Der zuletzt genannte Ansatz bezieht sich schwerpunktmäßig auf die Tagesgäste. Diese sollen animiert werden, schon am

¹ Vgl. Entwicklung eines Verkehrskonzepts für das Ostseebad Kühlungsborn, Arbeitskreis Verkehrskonzept, Endfassung März 2020

Ortsrand ihr Fahrzeug zu parken und von dort aus mit öffentlichen Verkehrsmitteln ins Zentrum bzw. an den Strand gebracht werden.

Insbesondere soll in der Hauptsaison die durch die Tagesgäste verursachte Verkehrsbelastung dadurch reduziert werden, dass die Tagesgäste erst gar nicht mit ihrem Fahrzeug in die Zentren Ost und West fahren.

Hierfür müssen folgende Bedingungen geschaffen werden:

- Außerhalb der beiden Zentren werden Auffangparkplätze zur Verfügung gestellt.
- Damit diese Auffangparkplätze auch angenommen werden, muss man dafür sorgen, dass die Gäste möglichst schnell in die Zentren und an den Strand kommen. Hierfür müsste zwingend ein Shuttleverkehr mit kurzen Taktfrequenzen eingerichtet werden.
- Durch begleitende Maßnahmen, wie z. B. einem Fahrradverleih an den Auffangparkplätzen, elektronische Infopoints, Counter für Zimmervermittlungen oder den Bau von Spielplätzen, um für Kinder die unvermeidliche Wartezeit auf den Shuttle zu verkürzen, könnte die Attraktivität und Akzeptanz der Maßnahme erhöht werden.

Auffangparkplatz Ost²

Im o. g. Verkehrskonzept sind zwei ergänzende Parkplätze als Auffangparkplätze angedacht, einer in Kühlungsborn West und der hier in Rede stehende Auffangparkplatz Ost zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg. Mit der Errichtung dieses Auffangparkplatzes soll in Verbindung mit dem Parkleitsystem der Verkehr aus dem Ortskern ferngehalten und der Parkplatzsuchverkehr verringert werden.

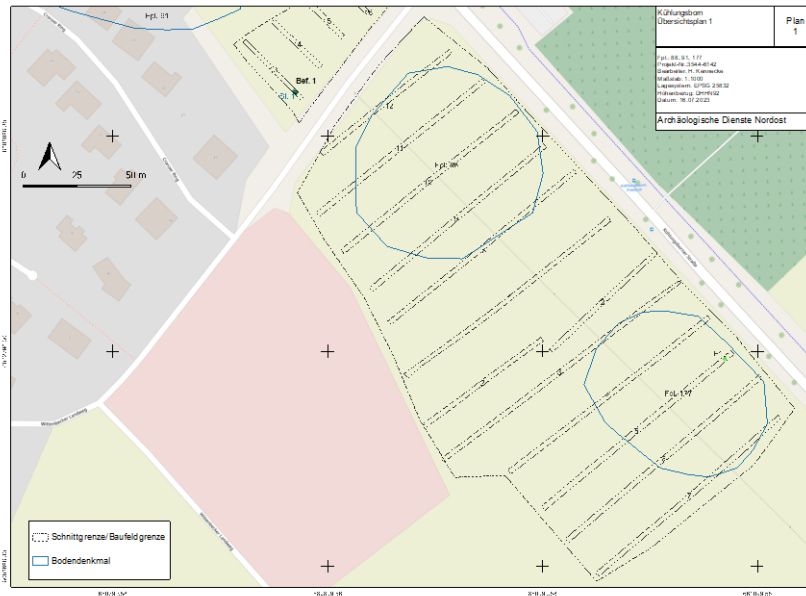
4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind 3 Bodendenkmale bekannt.

Für die Bodendenkmale gem. unten abgebildeten Lageplan wurde 2023 eine archäologischen Voruntersuchung durchgeführt.

² Vgl. Entwurfsplanung Auffangparkplatz Ost im Ostseebad Kühlungsborn, Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan, Erläuterungsbericht Mai 2024



Nach Auskunft des zuständigen Sachbereiches Denkmalpflege / Bodendenkmale des Landkreises Rostock vom Juli 2023 wurde angesichts der geringen Befundlage bei der erfolgten archäologischen Voruntersuchung durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V entschieden, dass von weiteren archäologischen Maßnahmen (sog. Hauptuntersuchung) abgesehen wird. Es gilt für die künftigen Erdarbeiten lediglich der § 11 Denkmalschutzgesetz M-V.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

4.2 Belange des Umweltschutzes

Nach § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderter Teil der Begründung zum Bauungsplan. Die Umweltbelange/-auswirkungen werden darin anhand der Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 24 zu Art und Maß der Nutzung beurteilt.

4.3 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insofern ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen worden, die Anlage des Umweltberichtes ist.

Eingriffe sind durch folgende Planungen / Vorhaben zu erwarten:

- Kreisverkehr am Knoten Doberaner Straße / Schwarzer Weg
- Parkflächen (Auffangparkplatz)
- Sonder- bzw. Baugebiet -Touristenservice-
- Sonder- bzw. Baugebiet -Lagerplatz-

Die gem. der Bilanzierung erforderlichen Ausgleichsflächen/-maßnahmen sind in der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B festgesetzt.

Die hinweisgebenden Pflanzlisten auf der Planzeichnung bieten den Rahmen der Gehölzarten, die i. S. d. Ausgleichs zu pflanzen sind.

Ausgleichsflächen/-maßnahmen, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 24 bestimmt sind, werden nach § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

4.4 Artenschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung. Die artenschutzrechtlichen Belange sind in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt, der Anlage des Umweltberichtes ist.

Im Fachbeitrag ist u. a. eine Maßnahmen zur Vermeidung bestimmt, die sogleich als Hinweis auf der Planzeichnung übernommen wurden. Die Maßnahme ist bei ihrer Umsetzung geeignet, sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Ein dauerhaftes Vollzugshindernis für den B-Plan besteht bei Berücksichtigung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Erfordernisse und Maßnahmen nicht.

4.5 Immissionsschutz

Schallimmissionen

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, mögliche Nutzungskonflikte hinsichtlich von Immissionen zu vermeiden bzw. zu minimieren sowie ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen zu gewährleisten.

Da durch die Bebauungsplan-Änderung im Wesentlichen Geräuschemissionen des öffentlichen Straßenverkehrs und von gewerblichen Anlagen (Lagerplatz) zu erwarten sind, wurde die anliegende schalltechnische Begutachtung durchgeführt.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die ermittelten Beurteilungswerte infolge des Verkehrslärms auf der öffentlichen Straße und dem öffentlichen Parkplatz am Tag und in der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten. Auch unterschreiten die ermittelten Beurteilungspegel für den Lagerplatz den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete am Tag. Die Anforderung gem. TA Lärm wird eingehalten. In der Nacht werden der Baustofflagerplatz und die Annahmestelle für Grünschnitt nicht betrieben.

Ein Erfordernis zur Festsetzung von Anlagen und zum Schutz vor Schallimmissionen besteht nicht. Dennoch werden i. S. einer Minimierung der Einsichtnahme eine - aus Ortsbildgründen höchstens - 4 m hohe Sichtschutzwand im Bereich der Parkfläche sowie 2 Sichtschutzwälle im Bereich des Lagerplatzes (hier in Ergänzung der vorhandenen Wälle), jeweils parallel zur Straße Schwarzer Weg, für zulässig erklärt, die sogleich die Wirkung einer Schallminderung entfalten können.

Weitere Ausführungen zum Schallschutz sind der anliegenden Begutachtung zu entnehmen.

Lichtimmissionen

Zum Schutz der Insekten und von Fledermäusen sind bei der Her- und Umstellung von Außenbeleuchtungsanlagen nur insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Lichtkegel sind möglichst nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Immissionen aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und deren landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind keine schädlichen Geruchs- und Lärmimmissionen zu erwarten. Von der landwirtschaftlichen Nutzung gehen keine dauerhaften, unzumutbaren Immissionen aus. Landwirtschaftliche Aktivitäten, wie z. B. die Erntezeit sowie gelegentliche

Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum bzw. an Siedlungsrandern nicht auszuschließen. Hierbei ist sodann auf das Gebot der Rücksichtnahme, welches auf Gegenseitigkeit beruht, hinzuweisen.

4.6 Boden

Aufgrund der Schutzwürdigkeit des Bodens soll der anfallende Boden bei Errichtung der Parkplatzanlage vor Ort wieder verwertet bzw. eingebracht werden. Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz ist hierbei Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen und die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten. Dieses gilt auch hinsichtlich des sachgerechten Umgangs mit Bodenmaterial, das bei Bautätigkeiten und im Landschaftsbau anfällt.

Auf der ausgewiesenen Grünfläche „öffentl./1“ soll eine mehrjährig angelegte Oberbodenmiete entstehen, die aus dem anfallenden Boden bei der Errichtung des Parkplatzes mit einer Höhe bis zu 1,60 m aufgeschichtet und standortgerecht bepflanzt werden soll. Weitere Oberbodenschichten sollen nach deren Abtrag zur Geländeangleichung zwischen Parkplatz und Doberaner Straße i. S. einer Parkanlagegestaltung genutzt / eingebaut werden. Der überschüssige Rest wird auf der östlich angrenzenden Ackerfläche außerhalb des Plangebietes mit einer voraussichtlichen Größe von 11.000 m² und einer maximalen Stärke von 20 cm i. S. einer landwirtschaftlichen Bodenbewirtschaftung aufgetragen bzw. eingebracht.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sofern bei Erdarbeiten dennoch schädliche Bodenveränderungen erkannt, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst M-V zu benachrichtigen.

5 RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden entsprechend der Planungsziele folgende Baugebiete bestimmt:

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristenservice“
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lagerplatz“

Als sonstige Sondergebiete sind nach § 11 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den anderen Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll die vorhandenen sowie geplanten Nutzungsarten planungsrechtlich gesichert werden.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristenservice“

Nordwestlich des Parkplatzes soll eine Infrastruktureinrichtung etabliert werden, welche in Verbindung mit dem Auffangparkplatz ein Angebot für Touristen, öffentliche Toiletten und für das Kinderspielen bieten soll. Dafür wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristenservice“ ausgewiesen.

Das sonstige Sondergebiet dient insofern der Unterbringung von Dienstleistungs-, Informations- und Gastronomieeinrichtungen.

Zulässig sind:

- der Zweckbestimmung des Gebiets entsprechenden Empfangs- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften (hier: Cafés)
- der Zweckbestimmung des Gebiets entsprechenden Läden
- Fahrradverleih
- sanitäre Anlagen
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO

Zu den untergeordneten, dem Gebiet dienenden Nebenanlagen und Einrichtungen gehören u. a. auch Außenfreisitze, die nicht direkt mit den Hauptgebäuden verbunden sind, Kinderspielplätze, Standorte für Abfallbehälter usw.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Vorschläge des vom Arbeitskreis Verkehr erarbeiteten Konzeptes aufgegriffen und entsprechend planungsrechtlich umgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lagerplatz“

Im Bebauungsplan Nr. 24 ist die Lagerfläche bereits als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baustofflagerplatz“ festgesetzt. Ehemals wurde bestimmt, dass dort ausschließlich ein Wertstoffplatz mit Flächen für Freilager zur Aufnahme von Baustoffmaterialien zulässig sind. Hochbauliche Anlagen waren nicht zulässig.

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird entsprechend den Planungszielen und dem örtlichen Bedarf die Art der baulichen Nutzung angepasst. Es ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lagerplatz“ festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Lagerplätzen von Gewerbebetrieben und öffentliche Betrieben.

Zulässig sind:

- Lagerplätze für die Zwischenlagerung von Baumaterialien sowie die Sammlung und Zwischenlagerung von Grünschnitt/-abfällen < 100t
- der Zweckbestimmung des Gebiets entsprechenden Büro- und Sozialgebäude mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 100 m²
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, hier auch offene und geschlossene Container

Insbesondere sollen die innerhalb des Gebietes bereits vorhandenen, am Bedarf des Gewerbebetriebes orientierten Nutzungen - und hier insbesondere das Zwischenlagern von Baustoffen, Bauschutt und Erdaushub - weiterhin planungsrechtlich abgesichert bleiben.

Die Möglichkeit zur Sammlung und Zwischenlagerung von Grünschnitt/-abfällen spielt zugunsten der Verwertung pflanzlicher Stoffe eine zunehmende Rolle. Um diese Stoffe im größeren Umfang nutzen / verwerten zu können, bedarf es geeigneter Annahmestellen. Die Kapazitätsgrenze ist flächenbedingt auf < 100t ausgelegt. Zulässige Container können hier u. a. als Grünschnittcontainer für die Aufnahme von Laub, Gras und Kraut (ohne Erde), Ästen, Wurzeln und Sträuchern sowie kleineren Baumstämmen dienen.

Die Stadt bevorzugt in Abwägung möglicher Standorte den hier ausgewiesenen Lagerplatzstandort, da er einen bereits vorhandenen sowie vorgeprägten Lagerplatz aufgreift und eine verkehrliche Anbindung an die nahegelegene örtliche Hauptverkehrsstraße der Doberaner Straße bietet.

Die Büro- und Sozialgebäude sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (hier: untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Gebiet dienen) sind für den Betrieb des Lagerplatzes erforderlich und werden diesbezüglich für zulässig erklärt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristenservice“

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

Die GRZ von 0,8 ermöglicht eine flexible und kompakte Bebauung auf dem flächenmäßig kleinen Baugrundstück. Das Sondergebiet hat eine Flächengröße von rd. 2.780 m². Insofern ergibt sich eine zulässige Überbaubarkeit von rd. 2.220 m².

Die GRZ-Bemessung von 0,8 ist mit der so genannten Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gleichbedeutend, so dass weitere Überschreitungen nur in geringfügigem Ausmaß auf Grundlage der BauNVO zugelassen werden können.

Die solitäre Lage des geplanten Gebäudes im Eingangsbereich der Stadt Kühlungsborn lässt eine Zweigeschossigkeit städtebaulich zu und ermöglicht eine flexible, raum-/geschossaufteilende Nutzung des Gebäudes i. S. des touristischen Angebotes sowie in Bezug auf entsprechende Verwaltungs- und Sozial- und Sanitäräumlichkeiten.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lagerplatz“

Das Maß der baulichen Nutzung wird auch hier durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Die Bestimmung wird erforderlich, da nunmehr auch Gebäude und zusätzliche Nebenanlagen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 24 vorgesehen sind.

Der Lagerplatz soll in erster Linie Raum für die Lagerung von zulässigen Materialien und Stoffen außerhalb von Gebäuden bieten. Der Grad der Flächenversiegelung variiert zwischen unbefestigten und befestigten Flächen, wobei der gesamte Lagerplatz als bauliche Anlage gilt.

Unter Berücksichtigung dessen, dass bauliche Anlagen errichtet werden können/sollen, die mit dem Erdboden verbunden sind oder in eigener Schwere auf dem Erdboden ruhen, wie z. B. Gebäude, Container, Bodenplatten bzw. versiegelte Lagerflächen, Zuwegungen und dergleichen, sind diese i. S. d. der GRZ / der Grundflächenberechnung nach der BauNVO relevant. Unter Berücksichtigung dessen ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt, so dass - vorausschauend und zukunftsorientiert - rd. 7.680 m² überbaut oder als versiegelte Aufstellflächen / Lagerflächen genutzt werden können. Die Bebauungsplan-Änderung gibt insofern die Option vor, um auf künftige Erfordernisse / Anforderungen reagieren zu können.

Die GRZ-Bemessung von 0,8 ist auch hier mit der so genannten Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gleichbedeutend, so dass weitere Überschreitungen nur in geringfügigem Ausmaß auf Grundlage der BauNVO zugelassen werden können.

Für die zulässigen Büro- und Sozialgebäude wird eine Grundfläche von insgesamt höchstens 100 m² im Rahmen der zulässigen GRZ bestimmt. Diese Beschränkung soll einer massiven Überbauung mit Gebäuden auf dem Areal entgegenwirken. Die beabsichtigte Nutzung dieser Gebäude lässt sich darüber hinaus mit einer Eingeschossigkeit vollständig abbilden.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

In sonstigen Sondergebieten gilt die offene Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 2 BauNVO. Diese Festsetzung hat insofern einen klarstellenden Charakter, als dass hier Gebäude mit Grenzabstand und einer Länge bis zu 50 m errichtet werden können.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen können u. a. durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauGB bestimmt werden. Durch die Baugrenzen wird der räumliche Teil der jeweiligen Grundstücksfläche abgegrenzt, innerhalb dessen Gebäude, Gebäudeteile und sonstige Bauteile errichtet werden können. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO können so gleich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, also außerhalb der Baugrenzen,

zugelassen werden. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unterliegen der städtebaulichen Zielsetzung, dass in den ausgewiesenen Sondergebieten ein besonderes Augenmerk an die Standortflexibilität für Gebäude zu stellen ist.

6 VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

In der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind die für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen Straßenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Als bestehende Straßenverkehrsfläche ist zunächst die Doberaner Straße als Hauptverkehrsanbindung bedeutsam. Von ihr zweigt der Schwarze Weg ab. Dieser dient der Erschließung der nordwestlich des Schwarzen Weges gelegenen Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 41) sowie der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet. Er gewinnt als Zufahrtsstraße für den Parkplatz und das sonstige Sondergebiet -Tourismusservice- an erschließungsbezogener Bedeutung.

Der Schwarze Weg trifft im Süden auf den Wittenbecker Landweg. Dieser soll einer weiteren Erschließung des Lagerplatzes dienen, um die Anlieferungsverkehre leiten zu können. Insofern soll eine neue Zufahrt zum Lagerplatz hergestellt werden. Eine Prüfung zwecks Anbindung des Lagerplatzes an/über den geplanten Parkplatz ergab, dass aufgrund einer fehlenden Flächenverfügbarkeit, der bewegten Topografie des Geländes sowie der vorhandenen orts-/landschaftsbildwirksamen Eingrünung des Lagerplatzes mit einer massiven Umwallung zur Doberaner Straße keine geeignete Möglichkeit für eine derartige verkehrliche Anbindung besteht, zumal die Zufahrt über den Parkplatz eine weitere öffentliche Straße über den Parkplatz bedeuten würde. Die vorhandenen Zufahrten zum Schwarzen Weg sind hingegen bereits planungsrechtlich vorbestimmt und vollzogen worden.

Im Verlauf der konkreten Straßenplanung stellte sich heraus, dass der Knoten Doberaner Straße / Schwarzer Weg durch einem Kreisverkehr mit Anbindung des Schwarzen Wegs und des Friedhofparkplatzes optimiert werden kann. Der Kreisverkehr soll zu einer Geschwindigkeitsreduzierung am Ortseingang der Stadt sowie zu einer optischen Aufwertung dessen beitragen und die Verkehrssicherheit in diesem Bereich erhöhen. Deshalb hat die Stadt die Kreisverkehr-Variante aufgegriffen und weist die dafür erforderlichen Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche aus. Die Detailplanung wurde bereits mit dem Landkreis Rostock sowie mit den Ver- und Entsorgungsträgern final abgestimmt.

Öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkflächen“

Im Bebauungsplan Nr. 24 ist die Fläche bereits als Standort für eine Parkfläche vorgesehen, die jedoch anhand aktueller Erkenntnisse zu gering dimensioniert war.

„Das Ostseebad Kühlungsborn ist in den Sommermonaten durch sein touristisches Angebot und besondere Veranstaltungen ein beliebtes Ausflugsziel. Zurzeit gibt es in Ostseennähe 6 größere Stellplatzanlagen: Parkplatz am Bootshafen, Parkhaus R.- Breitscheid-Straße und rund um den Lindenpark in Kühlungsborn Ost. In Kühlungsborn West gibt es die Parkplätze Schulzendriff, Parkplatz Waldkrone und Poststraße. Insbesondere zu Großveranstaltungen oder bestem Strandwetter sind diese Stellplätze trotz nicht unerheblicher Parkplatzgebühren oft ausgelastet. Der als Saisonparkplatz am Grünen Weg gedachte Parkplatz hat sich in den letzten Jahren großer Beliebtheit erfreut. Bietet er doch kostenlose Stellplätze. So wird er von Fahrradtouristen gerne angenommen. Durch die Vermietung von Fahrradboxen ist er auch bei Angestellten des Ortes beliebt, da diese kostengünstig parken und den letzten Kilometer bis zum Arbeitsplatz mit dem eigenen Rad fahren können.“

Im Verkehrskonzept sind 2 weitere Parkplätze als Auffangparkplätze vorgesehen. Einer in Kühlungsborn West und eben dieser Auffangparkplatz Ost zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg. Mit der Anlage dieses Auffangparkplatzes soll in Verbindung mit dem Parkleitsystem der Verkehr aus dem Ortskern ferngehalten und der Parkplatzsuchverkehr verringert werden.“³

Der Auffangparkplatz Ost soll ein Parkplatzangebot für rd. 350 PKW-Stellplätze offerieren. Zudem sind Flächen für das Parken von Bussen, Kraft- und Fahrrädern, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge sowie die entsprechenden Zufahrten vorgesehen. Zulässig sind hier auch alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen sowie Fahrradboxen, Paketstationen, Buswartehäuschen.

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt, wie es bereits im Bebauungsplan Nr. 24 vorgesehen, weiterhin über die Straße Schwarzer Weg.

Ein unmittelbarer Zugang zur Haltestelle des ÖPNV an der Doberaner Straße soll ein mögliches Umsteigen ermöglichen.

Die Detailplanung zum Parkplatz sieht u. a. folgendes vor:

„Die Oberflächenversiegelung wird durch wasserdurchlässige Stellflächenbefestigung realisiert. Dezentrale Versickerung der Niederschläge und Bepflanzung mit Bäumen und Hecken tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Oberbodenschichten werden nach dem Abtrag zu großen Teilen vor Ort zur Geländeangleichung zwischen Parkplatz und Doberaner Straße wieder eingebaut. Ein anderer Teil wird zur späteren Rekultivierung auf einer Bodenmiete am Rande des Parkplatzes gelagert. Der überschüssige Rest wird auf den angrenzenden Ackerflächen eingebaut.“⁴

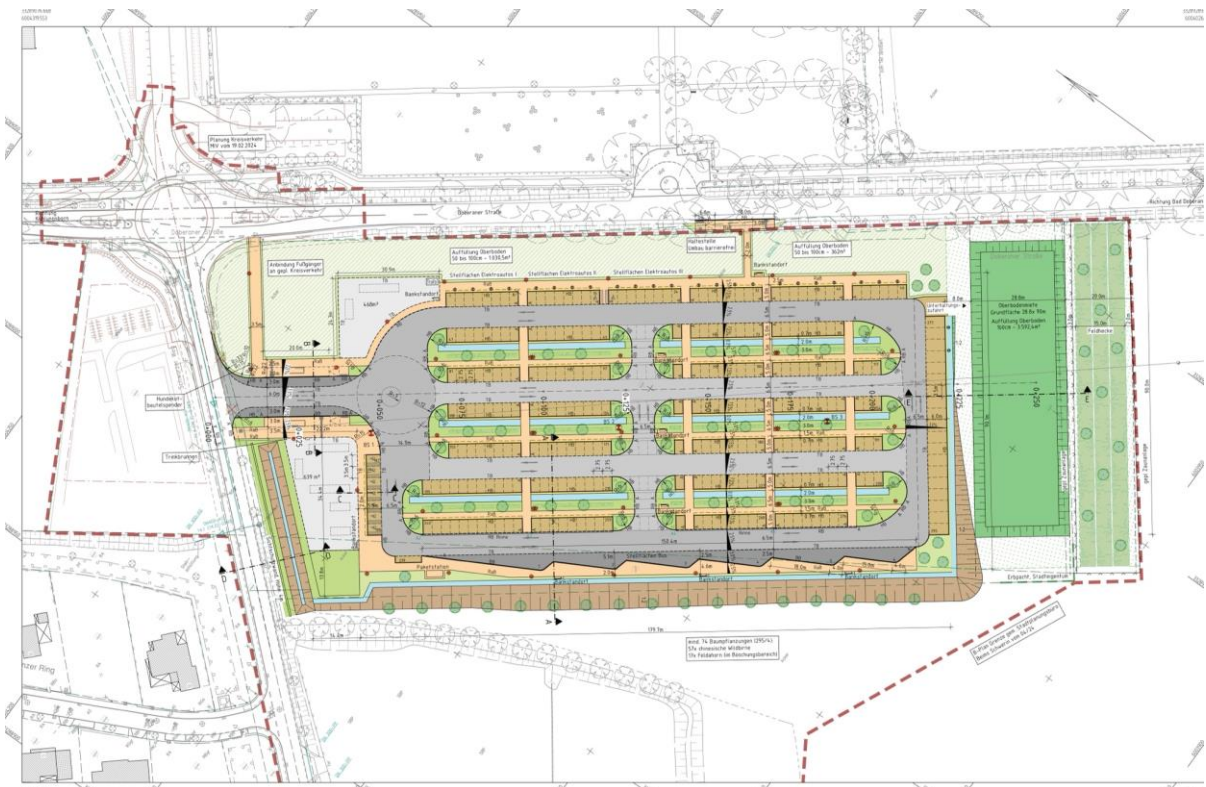


Abb.: Auffangparkplatz B-Plan Nr. 24 in Kühlungsborn Ost, Entwurfsplanung, Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan, Stand: 03.05.2024

³ Aus.: Entwurfsplanung Auffangparkplatz Ost im Ostseebad Kühlungsborn, Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan, Erläuterungsbericht Mai 2024

⁴ Aus: Entwurfsplanung Auffangparkplatz Ost im Ostseebad Kühlungsborn, Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan, Erläuterungsbericht Mai 2024

Die in der oben abgebildeten Entwurfsplanung dargestellten Bäume zwischen den Stellplatzreihen des Parkplatzes sollen ausschließlich eine gestalterische Wirkung entfalten. Vorgesehen sind hier schmalkronige Bäume, z. B. chinesische Zierbirne.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-betreiber.

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Das Niederschlagswasser soll vordergründig am Anfallort zur Versickerung gebracht werden.

Löschwasserversorgung

Für die sonstigen Sondergebiete liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 800 l/min (48 cbm/h), der jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen muss (Grundsatz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.

Laut Hydrantenplan liegen entsprechende Hydranten im Bereich der Straße Schwarzer Weg zur Einmündung in die Doberaner Straße sowie an der Wittenbecker Landstraße, unweit der Einmündung des Schwarzen Weges.

8 GRÜNFLÄCHEN

Große Teile des Plangebiets sind i. S. einer grünordnerischen Gliederung und Abschirmung als Grünflächen ausgewiesen. Sie dienen dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen/-kulissen und sollen zudem zur grüngestalterischen Einbindung der geplanten Vorhaben beitragen.

Die Zweckbestimmungen variieren hinsichtlich ihrer künftigen Nutzung. Neben gärtnerisch angelegten Parkanlagen an der Doberaner Straße sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, insbesondere auch in Verbindung mit Maßnahmen zum Ausgleich, ausgewiesen. Folgende Maßnahmen sind u. a. vorgesehen:

Grünfläche -öffentl./1-

Auf der Fläche soll eine mehrjährig angelegte Oberbodenmiete entstehen, die aus dem anfallenden Boden bei der Errichtung des Parkplatzes aufgeschichtet und standort-(mieten-)gerecht bepflanzt werden soll.

Grünfläche -öffentl./2-

Auf der Fläche ist eine fünfreihige Strauchhecke mit integrierten Bäumen zwecks südlicher Grünabschirmung des Parkplatzes und im Übergang zur freien Landschaft anzupflanzen.

Grünfläche -öffentl./3-

Entlang der nordöstlichen Grenze des Parkplatzes ist u. a. die Pflanzung von 17 Feldahorne als Baumreihe vorgesehen. Die Bäume bilden i. S. einer wirkungsvollen Baumkulisse den Abschluss und des Parkplatzareals.

Grünfläche -öffentl./4-

Auf der Fläche ist die Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke mit integrierten Bäumen vorgesehen. Um einen mindestens 3 m breiten Streifen entlang des vorhandenen Grabens für die Grabenbewirtschaftung /-pflege gewährleisten zu können, kann die Anpflanzung unmittelbar entlang der Sondergebietsfläche vollzogen werden.

9 FLÄCHENBILANZ

Innerhalb der Bebauungsplan-Änderung ergibt sich folgende Flächenverteilung:

- | | |
|--|---------------------------|
| ○ Sonstiges Sondergebiet „Touristenservice“ | rd. 2.780 m ² |
| ○ Sonstiges Sondergebiet „Lagerplatz“ | rd. 9.600 m ² |
| ○ Straßenverkehrsfläche | rd. 6.520 m ² |
| ○ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkflächen“ | rd. 19.490 m ² |
| ○ Grünflächen insgesamt | rd. 21.500 m ² |

Plangebiet insgesamt rd. 59.890 m²

10 HINWEISE

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge (Stellplatzsatzung), Stand 2. Änderung vom 26.08.2010. Die Satzung gilt für die Errichtung von Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, wobei als Stellplätze Flächen bestimmt sind, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen *außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen* dienen. Die Satzung gilt auch für Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen, die einen Mehrbedarf an Stellplätzen oder Garagen zur Folge haben.

Weitere hinweisgebende Sachverhalte sind unter -II Hinweise- auf der Planzeichnung verankert.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am gebilligt.

Kühlungsborn, den

.....

Bürgermeister

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

**Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24
„Auffangparkplatz“**

Datum: Juni 2024

Planungsstand: Entwurf

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	4
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2	Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne mit Bedeutung für den Bauleitplan und Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung.....	5
1.3	Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes	5
1.4	Ziele des Umweltschutzes in den Fachplänen.....	7
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
2.1	Voraussichtliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (Wirkungsprofil)	8
2.2	Untersuchungsumfang	9
2.3	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	9
2.3.1	Schutzgut Fläche	9
2.3.2	Schutzgut Boden	9
2.3.3	Schutzgut Wasser	11
2.3.4	Schutzgut Biotop / Tiere / Pflanzen	11
2.3.5	Schutzgut Landschaft und Erholung	16
2.3.6	Schutzgut Mensch	16
2.3.7	Schutzgut Klima und Luft.....	17
2.3.8	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	17
2.3.9	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	18
2.3.10	Wechselwirkungen	18
3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	19
4	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	19
5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	20
6	VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	20
7	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG	20
8	ZUSAMMENFASSUNG	20
9	QUELLEN	21

Anlagen

- Karte 1 Bestandsplan, BHF Bendfeldt Herrmann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Schwerin, Stand: Entwurf 06/2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, BHF Bendfeldt Herrmann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Schwerin, Stand: Juni 2024
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, BHF Bendfeldt Herrmann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Schwerin, Stand: Juni 2024

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Geplant ist die 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 24 „Auffangparkplatz“ im Südosten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn mit dem Ziel, den hier im rechtskräftigen B-Plan Nr. 24 festgesetzten Auffangparkplatz entsprechend der verkehrskonzeptionellen Planung der Stadt zu vergrößern und eine zusätzliche Fläche für Infrastrukturgebäude, Touristeninformation sowie Kinderspielplatz auszuweisen.

Ferner soll künftig auf dem im B-Plan Nr. 24 festgesetzten Baustofflagerplatz eine Annahme und Zwischenlagerung von Grünschnitt/abfällen zulässig sein. In diesem Zusammenhang ist zugleich eine Zufahrt vom Wittenbecker Landweg vorgesehen.

Am Knoten Doberaner Straße / Schwarzer Weg ist die Errichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen. Dieser soll zu einer Geschwindigkeitsreduzierung am Ortseingang der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie zu einer optischen Aufwertung dessen beitragen und die Verkehrssicherheit in diesem Bereich erhöhen.

Tab.: Beschreibung der Festsetzungen des Plans und deren Bedarf an Grund und Boden

Gebiet / Fläche	Art und Umfang der Festsetzungen	Standort	Bedarf an Grund und Boden in ha
SO Touris-tenservice	Baugebiet (sonstiges Sondergebiet) / GRZ 0,8 / 2 Vollgeschosse	Ruderalflur, Siedlungshecken und Zierrasen nördlich der Straße Schwarzer Weg	0,28
SO Lagerplatz	vorhandenes Baugebiet (sonstiges Sondergebiet) / GRZ 0,8 / Grundfläche zulässiger Gebäude höchstens 100 m ² / 1 Vollgeschoss	bestehender Baustofflagerplatz im Bereich der Straßen Schwarzer Weg und Wittenbecker Landweg	0,96
Verkehrsflächen	vorhandene öffentliche Straßenverkehrsflächen / Kreisverkehr Knoten Doberaner Straße/Schwarzer Weg	vorhandene Straßen nebst Straßenbegleitflächen (Siedlungshecke, Ruderalflur, Zierrasen)	0,65
	Öffentliche Parkplatzanlage	größtenteils Ackerflächen entlang der Doberaner Straße	1,95
Grünflächen	Öffentliche und private Grünflächen als Parkanlagen und Wälle und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Gehölzen	vorhandene Grünflächen mit Gebüsch, Zierrasen, Ruderalflur, Siedlungshecke sowie Acker, im Plangebiet verteilt	2,15 öffentl. 1,56 priv. 0,59
gesamt			5,99

1.2 Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne mit Bedeutung für den Bauleitplan und Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bauleitpläne unterliegen sogleich ergänzender Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) und sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB); Bebauungspläne sind zudem aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

1.3 Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

Die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 BNatSchG).

Eine Teilfläche südlich des geplanten Parkplatzes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Kühlung“ vom 22.03.2000). Es wurde nachrichtliche in die Planung übernommen. Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet ist nicht erforderlich.

Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und er hat unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder in sonstiger Weise zu ersetzen (Verursacherpflichten bei Eingriffen, § 15 BNatSchG). Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ist auf der Ebene der Bauleitplanung anzuwenden (§ 1a Abs. 3 BauGB). Das Vermeidungsgebot ist zu beachten. Den unvermeidbaren Eingriffen sind Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zuzuordnen.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen der wildlebenden Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten sowie ihre Austauschbeziehungen, Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu erhalten und es ist Gefährdungen von natürlichen Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken (§ 1 Abs. 2 BNatSchG). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit von Aspekten der biologischen Vielfalt gemäß der entsprechenden Arbeitshilfe des LUNG M-V sowie durch die Festlegung von Maßnahmen im Rahmen der Kompensation, die auch dem Erhalt der biologischen Vielfalt dienen.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind Wirkungsgefüge im Hinblick auf prägende biologische Funktionen zu schützen; unter anderem sind landschaftliche Strukturen zu schützen, Böden gemäß ihrer Funktion zu erhalten, Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen zu bewahren, es ist für einen ausgeglichenen Niederschlagsabflusshaushalt zu sorgen, es sind Luft und Klima zu schützen, sowie die Funktionen von Lebensgemeinschaften und Lebensstätten zu erhalten (§ 1 Abs. 3 BNatSchG). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit der aufgezählten Komponenten und ihrer Wirkungsgefüge unter Hinzunahme von Stellungnahmen der Fachbehörden.

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind Naturlandschaften, historisch gewachsene Kulturlandschaften, Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler und geeignete Flächen zum Zweck der Erholung insbesondere in siedlungsnahen Bereichen zu schützen (§1 Abs. 4 BNatSchG). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit dieser Aspekte unter Hinzunahme von Stellungnahmen der Fachbehörden.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V).

Durch Vollzug der Planung können gemäß HzE M-V (MLU M-V 2018) hingegen mittelbare Beeinträchtigungen auf Biotope hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit bzw. auf gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis bis 200 m um das SO Touristenservice, im Umkreis von bis zu 50 m um den Auffangparkplatz sowie im Umkreis von bis zu 30 m um den Kreisverkehr entstehen. Mittelbare Beeinträchtigungen sind vorliegend in Bezug auf die den Lagerplatz umgebenden Baum- und Strauchhecken zu bilanzieren. Die mit den Biotop(funktions)verlusten verbundenen Beeinträchtigungen von Funktionen allgemeiner und besonderer Bedeutung müssen ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

Im Plangeltungsbereich befinden sich Baum- und Strauchhecken mit Überschirmung, ein mesophiles Laubgehölz und Gebüsch trockenwarmer Standorte, die gemäß Biotoptypenkartierung dem Schutz nach § 20 NatSchAG M-V unterstehen. Die genannten Biotope bleiben erhalten, bis auf eine neue Zufahrt zum Lagerplatz vom Wittenbecker Landweg (Eingriff in eine Baumhecke, 187 m²) sowie eine Reduzierung eines Brombeer-Gebüsches (96 m²) am Schwarzen Weg. Hier wird ein Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz gem. § 20 NatSchAG M-V gestellt.

Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen als auch von geschützten Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten (§ 19 und § 18 NatSchAG M-V). Insgesamt sind durch Überplanung 10 Alleebäume betroffen. Von den zehn Bäumen wurden nach Erteilung einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde 7 Bäume umgepflanzt und bleiben somit erhalten. Der reale Baumverlust beläuft sich somit auf 3 Bäume, für die ein Umpflanzen aufgrund ihres Bestandsalters nicht möglich ist. Zugleich werden 3 Bäume, die zusätzlich zur Umpflanzung o. g. Bäume zu pflanzen sind, angepflanzt.

Die wild lebenden Pflanzen- und Tierarten, in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, sind nach den Vorschriften des Artenschutzes zu schützen und zu pflegen (§§ 39 ff. und 44 ff. BNatSchG, Artikel 5 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) und Artikel 12 und 13 der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob von den Auswirkungen des B-Plans besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend BNatSchG sowie die für diese Arten geltenden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG voraussichtlich betroffen sind. Die Umsetzung des Plans darf durch artenschutzrechtliche Vorschriften nicht dauerhaft gehindert sein. Es werden Hinweise für nachgeordnete Planungen gegeben, um artenschutzrechtliche Konflikte, die bei der konkreten Planung auftreten können, zu vermeiden.

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (aus § 1a Abs. 2 BauGB). Aufgrund der Schutzwürdigkeit des Bodens soll der anfallende Boden bei Errichtung des Parkplatzes vor Ort wieder verwertet bzw. eingebracht werden. Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz ist hierbei Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen und die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten. Dieses gilt auch hinsichtlich des sachgerechten Umgangs mit Bodenmaterial, das bei Bautätigkeiten und im Landschaftsbau anfällt.

Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen für bestimmte Nutzungen sind die vorgesehenen Flächen in einer Weise zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Betriebsunfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie

möglich vermieden werden (Planungsgrundsatz für Gebiete mit emittierenden Anlagen aus § 50 BImSchG). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung der Betroffenheit dieser Aspekte unter Hinzunahme von Stellungnahmen der Fachbehörden.

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) sind derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 6 WHG). Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen und Aufforstungen sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens wesentlich eingeschränkt wird (§ 31 LWaG M-V). Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV für Grundwassergewinnung der Wasserfassung Kühlungsborn. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind insofern zu beachten. Das Niederschlagswasser soll vordergründig am Anfallort zur Versickerung gebracht werden.

Abfälle sollen in erster Linie vermieden werden, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit. Vorhandene Abfälle sollen stofflich oder energetisch verwertet werden (aus § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz). Die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 7 KrWG). Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der Denkmalschutz umfasst den Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1, DSchG MV). Denkmale sind Baudenkmale, Denkmalbereiche, bewegliche Denkmale und Bodendenkmale. Im Plangebiet sind 3 Bodendenkmale bekannt. Für die künftige Erdarbeiten gilt der § 11 Denkmalschutzgesetz M-V.

1.4 Ziele des Umweltschutzes in den Fachplänen

Ziele der Raumordnung

Laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP 2011) ist die Stadt Ostseebad Kühlungsborn als Unterzentrum dargestellt. Das Vorhaben liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes und eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft. Für den Plangeltungsbereich enthält das RREP keine weiteren raumordnerischen Festlegungen. Dieses gilt sogleich für den ersten Entwurf der Neuaufstellung vom Januar 2024.

Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wird derzeit geändert (hier: 9. Änderung). Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 entwickelt sich aus den Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung.

Der Bebauungsplan Nr. 24 weist in Bezug auf den Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 im Wesentlichen eine Parkfläche, eine Baustofflagerfläche sowie Grünflächen mit Erhaltungs- und Anpflanzbestimmungen aus.

Darstellungen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans (GLRP) Mittleres Mecklenburg / Rostock für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans:

Dem GLRP (Erste Fortschreibung April 2007) sind folgende Darstellungen für den Bereich der Planung zu entnehmen:

- Naturräumliche Gliederung / Ostseeküstenland
- Schutzwürdigkeit des Bodens / Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit

- Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers / Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit
- Klimaverhältnisse / niederschlagsnormal
- Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes / Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit
- Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume (Funktionsbewertung) / geringe Schutzwürdigkeit
- Nationale Schutzgebiete / Landschaftsschutzgebiet (tlw.)
- Kommunale Landschaftsplanung / Teillandschaftspläne und Flächennutzungsplan
- Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft / Bereiche mit herausragender Bedeutung
- Alleenkonzept / Bestand Allee
- Zuordnung zu den Landschaftseinheiten der naturräumlichen Gliederung M-V / Kühlung

Die Darstellungen des GLRP decken sich weitestgehend mit den Darstellungen bzw. dem Kartenanhang des Umweltberichtes zum Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Wirkfaktoren eines Vorhabens lassen sich grundsätzlich in drei unterschiedliche Gruppen untergliedern:

- Wirkfaktor aufgrund der bloßen Existenz des Vorhabens (anlagebedingte Wirkungen während der gesamten Standzeit),
- Wirkfaktor durch den Bau des Vorhabens (Wirkungen während der Bauzeit),
- Wirkfaktor durch das Betreiben des Vorhabens (mit dem Betrieb im Zusammenhang stehende Wirkungen)

Wirkfaktoren sind hierbei Einflussgrößen, die das Vorhaben auf den Zustand und die weitere Entwicklung der Umwelt haben kann. Auswirkungen stellen Veränderungen, die Schutzgüter durch Wirkfaktoren erfahren, dar.

Die Umweltauswirkungen werden anhand der Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung beurteilt, wobei eine durchschnittlich zu erwartende Nutzung zu Grunde gelegt wird.

2.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (Wirkungsprofil)

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen bzw. dessen Vollzug kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen ausgegangen werden:

- Beseitigung von Biotopen, vor allem von Ackerflächen und Ruderalfluren, zudem Eingriff in Rasenflächen, Siedlungshecken, Siedlungsbiotope sowie in Alleebäume / Bäume einer Baumreihe und Gehölzbiotope (Baumhecke, Gebüsch)
- Beseitigung von Vegetationsstandorten und Tierlebensräumen, bei bestehender Vorbelastung durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung
- wesentliche Störung der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens, Bodenverdichtung und Versiegelung

- Herabsetzung der Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen, Minderung der Retentionswirkung der Landschaft bei hohem Anfall von Niederschlagswasser, dadurch Belastung durch hohe Abflussmengen
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Errichtung von Bauwerken und Parkplatzflächen in einem z. T. vorbelasteten, landwirtschaftlich geprägten Stadtrandbereich
- Bau und Nutzung des Parkplatzes und von Gebäuden, dadurch Störung der Tierwelt im Gebiet und auf benachbarten Flächen durch Anwesenheit von Menschen, baulichen Anlagen und Lärmemissionen
- Geräuschmissionen durch die Nutzung des Parkplatzes und des Lagerplatzes

2.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet und den dort betroffenen Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen, Landschaft und Erholung, Mensch, Klima, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

In > 1,9 km Entfernung des Plangebietes liegt südlich des Vorhabens das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Kühlung“ DE 1836-302. Aufgrund der Entfernung von > 1,9 km können Beeinträchtigungen des GGB ausgeschlossen werden.

2.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.3.1 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Dieses Schutzgut hat als integratives Schutzgut Wirkungen auf fast alle anderen Schutzgüter, insbesondere:

- Klima
- Boden
- Wasser
- Flora / Fauna / Biodiversität
- Mensch
- Fläche / Land: Nutzungsumwandlung, Versiegelung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits versiegelte Flächen in Form von Straßenverkehrsflächen, einem Baustofflagerplatz sowie im Weiteren um Acker- und Ruderalflurflächen/-biotope.

Die Neuversiegelung von Flächen resultiert aus der geplanten Errichtung des Parkplatzes sowie des Kreisverkehrs im Verlauf der Doberaner Straße, der Umsetzung des Bau-/Sondergebietes -Touristenservice- und der Nutzungserweiterung/-ergänzung des vorhandenen Baustofflagerplatzes hinsichtlich der Sammlung und Annahme von Grünschnitt/-abfällen.

2.3.2 Schutzgut Boden

Gemäß der Geologischen Oberflächenkarte Mecklenburg-Vorpommerns (Geologisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern 1995) herrschen Braunerden vor (Bodengesellschaft 10: Sand-Braunerde / Braunerde-Podsol (Braunpodsol unter Wald, Rosterde unter Acker). Als Bodenart bzw. Substrate sind Sande, z. T. mit Bändern zu finden. Die Bodengesellschaft zeichnet sich durch eine niedrige Austausch- und Pufferkapazität, eine niedrige bis mittlere Feldkapazität, eine hohe Durchlässigkeit und eine hohe bis sehr hohe Luftkapazität aus. Die Bodengesellschaft weist Ackerzahlen zwischen 22 und 35 sowie ein niedriges bis mittleres natürliches Ertragspotenzial auf. Insgesamt kommt den Böden eine allgemeine, geringe Bedeutung zu.

Das Schutzgut Boden ist betroffen durch folgende unvermeidbare Eingriffe:

- Verlust des Bodens und seiner ökologischen Funktionen durch Überbauung
- Veränderung des Bodengefüges

Erhebliche Eingriffe in den Boden sind insbesondere mit dem Bau von Verkehrsanlagen sowie der Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Sondergebieten verbunden.

Die Oberflächenversiegelung des Parkplatzes wird durch wasserdurchlässige Stellflächenbefestigung bei Umsetzung der Planung realisiert.

Im Sinne des Bodenmanagements soll der anfallende Boden bei Errichtung des Parkplatzes vor Ort wieder verwertet bzw. eingebracht werden. Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz ist hierbei Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen und die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten. Dieses gilt auch hinsichtlich des sachgerechten Umgangs mit Bodenmaterial, das bei Bautätigkeiten und im Landschaftsbau anfällt.

Auf der in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 ausgewiesenen Grünfläche „öffentl./1“ soll eine mehrjährig angelegte Oberbodenmiete entstehen, die aus dem anfallenden Boden bei der Errichtung des Parkplatzes mit einer Höhe bis zu 1,60 m aufgeschichtet und standort-(mieten-)gerecht bepflanzt werden soll. Laut dem „Entwurfsbericht - Entwurfsplanung- Auffangparplatz Ost im Ostseebad Kühlungsborn“, Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan, soll eine Bienenweide aus einer Blühwiese angelegt werden, wobei 5 % des Saatgutes aus tiefwurzelnden Arten wie Weizengras, Gelbsenf, Ölrettich und Lupine bestehen soll, um die Bodenstruktur zu schützen und langfristig erhalten zu können.

Weitere Oberbodenschichten sollen nach deren Abtrag zur Geländeangleichung zwischen Parkplatz und Doberaner Straße i. S. einer Parkanlagegestaltung genutzt / eingebaut werden. Der überschüssige Rest wird auf der östlich angrenzenden Ackerfläche außerhalb des Plangelungsbereiches mit einer voraussichtlichen Größe von 11.000 m² und einer maximalen Stärke von 20 cm i. S. einer landwirtschaftlichen Bodenbewirtschaftung aufgetragen bzw. eingebracht.

Der gesamte schützenswerte Oberboden wird somit nicht aus dem Gebiet abgefahren und anderweitig zur Rekultivierung eingesetzt, der vorhandene Ackerboden wird durch die Erhöhung der Humusaufgabe positiv beeinflusst ohne die Ackerzahlen signifikant zu verändern. Der Boden als Habitat bleibt in seiner gewohnten Umgebung.

Weitere unvermeidbare Eingriffe in den Boden werden in den sonstigen Sondergebiet -Touristenservice- und -Lagerplatz- erfolgen.

Die natürlichen Funktionen des Bodens, einschließlich der Schutz- und Regenerationsfunktion des Bodens, werden durch die geplanten Baumaßnahmen mit Versiegelung beeinträchtigt. Die Kompensation erfolgt über die Biotopfunktion, da es sich um Bodenfunktionen allgemeiner Bedeutung handelt. Aufgrund der Erhaltung von Freiflächen im Bereich der Grünflächen werden bestimmte Boden-Funktionen (Grundwasserneubildungsfunktion) auf Teilflächen erhalten.

Als Maßnahmen zur Vermeidbarkeit und Verringerung der Eingriffe sind vorgesehen:

- kulturfähiger Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen und gemäß DIN 18300 und 18915 zu lagern und soweit möglich auf Vegetationsflächen wiedereinzubringen.
- Möglichst Vermeidung von Eingriffe in den Boden durch schonenden Umgang mit dem Boden während der Bauphase
- Dort, wo es unvermeidbar ist: Separate Gewinnung, Lagerung, Behandlung und Wiedereinbau auf den Baugrundstücken

Da es sich insgesamt um Baumaßnahmen der Kommune bzw. mit kommunaler Beteiligung handelt, werden die bodenrelevanten Maßnahmen bei Umsetzung der Planung beachtet.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sofern bei Erdarbeiten dennoch schädliche Bodenveränderungen erkannt, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst M-V zu benachrichtigen.

2.3.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist betroffen durch folgende unvermeidbare Eingriffe:

- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes

Die bisher unbebauten Flächen haben eine gewisse Funktion für die Grundwasserneubildung und besonders als Retentionsfläche übernommen. Künftig können die bebauten und vollversiegelten Flächen nicht mehr der natürlichen Versickerung dienen. Infolgedessen kommt es punktuell zu einer Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Fließgewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Das unbelastete Niederschlagswasser soll ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser entstehen nicht.

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

2.3.4 Schutzgut Biotope / Tiere / Pflanzen

Grundlage der Bewertung sind eine Kartierung der Biotoptypen und des geschützten Baumbestandes durch BHF Landschaftsarchitekten im Juli 2021 sowie die Ergebnisse der Kartierungen von Brutvögeln (Schmitt Faunistische Studien 2022). In Anlehnung an die HzE (MLU M-V 2018) wurden Biotope im 50 m-Untersuchungsraum (UR) flächendeckend kartiert. Geschützte Biotope und Biotope mit hoher Bedeutung gemäß HzE wurden bis zu einem Radius von 200 m erfasst.

Der südwestliche Teil des Plangebietes zwischen Lagerplatz und Doberaner Straße wird ackerbaulich genutzt. Nördlich des Schwarzen Weges, der den Geltungsbereich quert, befindet sich eine Ruderalflur, die im Norden und Westen von Wohngebieten und z. T. von Gehölzen des Siedlungsbereichs umschlossen wird. Eine junge Siedlungshecke verläuft von Westen nach Osten durch die Ruderalflur. Die Doberaner Straße wird im Geltungsbereich von einer Lindenallee gesäumt, eine Baumreihe begleitet die südliche Seite des Schwarzen Weges und geht im Bereich des Lagerplatzes in eine Baumhecke über, die diesen nach Westen abgrenzt. Da sich im Osten eine Baumreihe und im Süden eine Strauchhecke mit angrenzender Ruderalflur und Gebüsch frischer bis trockener Standorte anschließen, ist der Lagerplatz optisch gegenüber der Umgebung abgeschirmt. Im 50 m-UR grenzen östlich Ackerflächen, ein struktureicher Friedhof mit altem Baumbestand, Gehölze (primär in Ausprägungen als Siedlungsgehölze), Gewerbegebiete und weitere Verkehrsflächen wie Parkplätze sowie Fuß- und Radwege an. Im nördlichen UR befinden sich vorrangig Einzelhäuser. Westlich schließt weitere Einzelhausbebauung an, wohingegen im Süden und Südwesten weitere Ackerflächen an das Plangebiet angrenzen. Die Biotoptypen sind in anliegenden Karte 1 zum Umweltbericht dargestellt.

Im Plangebiet sowie im 200 m-UR befinden sich mehrere gem. § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Dabei handelt es sich um verschiedene Gehölzbiotope. Im Untersuchungsraum, jedoch nicht innerhalb des Plangebietes, befinden sich diverse nach

§ 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Diese liegen auf dem Friedhof, um den Parkplatz des Friedhofs herum sowie in einem nordwestlich vom Friedhof gelegenen Siedlungsgehölz. Eine nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Allee befindet sich im Geltungsbereich entlang der Doberaner Straße, nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihen säumen den Schwarzen Weg sowie den Radweg auf Höhe des Friedhofs.

Da im Vorhabenbereich bereits diverse Vorbelastungen durch Siedlung und Verkehr bestehen, ist von einem Vorkommen störungsempfindlicher Vogelarten nicht auszugehen. Entsprechend wird das Plangebiet als Untersuchungsraum für Brutvögel definiert. Auf der Ackerfläche im Plangebiet wurden keine Brutvögel nachgewiesen. Auf der Ruderalfläche im nördlichen Plangebiet sowie der südlich an den Lagerplatz angrenzenden Ruderalflur brüteten Bodenbrüter (Schwarzkehlchen, Sumpfrohrsänger) und Freibrüter der Krautzone (Dorngrasmücke). Die größtenteils zu erhaltenden Gehölzsäume um den Lagerplatz sowie die Allee an der Doberaner Straße bieten Bruthabitate für Gehölzfreibrüter (Amsel, Bluthänfling, Gelbspötter, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke) und vereinzelt für Höhlenbrüter (Blaumeise, Feldsperling) (Schmitt Faunistische Studien 2022). Darüber hinaus wurden im Rahmen der Kartierungen unter anderem Groß- und Greifvögel (Rotmilan, Sperber), Bodenbrüter der Ackerflächen (Feldlerche, Goldammer), Gehölzfreibrüter (z.B. Stieglitz, Ringeltaube, Grünfink), Nischen-/Höhlenbrüter (Haussperling) und Gebäudebrüter (Rauchschnalbe) als Nahrungsgäste oder Durchzügler erfasst. Der Geltungsbereich stellt dabei kein essentielles Nahrungshabitat der Arten dar.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner geringen Größe und der im Plangebiet vorhandenen Vorbelastung bzw. Störwirkungen keine relevante Funktion für den Durchzug und die Rast von Vögeln. Gemäß der Aktualisierung des Gutachtens „Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion der Landschaft für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel“ (I.L.N. et al. 2009) befindet sich das Plangebiet nicht in einem Vogelrastgebiet der Stufen 2 bis 4 (mittlere bis sehr hohe Bedeutung). Entsprechend ist davon auszugehen, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung für die Rastgebietsfunktion besitzt. Hinsichtlich des Vogelzuggeschehens befindet sich das Plangebiet in der Zone A mit einer hohen bis sehr hohen relativen Dichte des Vogelzugs. Der südliche Teilbereich des Plangebiets befindet sich z.T. in der Zone B mit einer mittleren bis hohen relativen Dichte des Vogelzugs (I.L.N. 1996).

Im Geltungsbereich befinden sich keine geeigneten Habitate für Reptilien wie Zauneidechse, Schlingnatter oder Sumpfschildkröte. Weiterhin sind keine potenziellen Laichgewässer für Amphibien vorhanden. Zwar befinden sich im Stadtgebiet von Kühlungsborn vereinzelt Kleingewässer, an denen ein Vorkommen von Amphibien nicht ausgeschlossen werden kann, jedoch liegen diese verinselt und isoliert im Stadtgebiet und weisen keine Vernetzungen zum B-Plangebiet auf.

Im Geltungsbereich befinden sich diverse Baumreihen, Alleebäume sowie Heckenstrukturen, welche potenziell als Flugleitlinie und Jagdhabitat für Fledermausarten dienen können. Im Bereich der Allee an der Doberaner Straße wurden vier Bäume mit Quartierpotenzial im Rahmen der Brutvogelkartierungen (Schmitt Faunistische Studien 2022) festgestellt.

Im Plangebiet befinden sich keine geeigneten Habitate für Landsäuger wie Biber, Fischotter und Wolf. Die Ackerflächen und Ruderalfluren im Plangebiet sind potenzielle Nahrungshabitate von Rehen, Feldhasen etc.

Aufgrund der vorwiegend intensiven Nutzung hat das Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung für viele Insektenarten. Von höherer Bedeutung sind die Hecken, Gehölze und Ruderalfluren im Plangebiet. Das Vorkommen planungsrelevanter Arten (Anhang IV-Arten) aus den Gruppen der Libellen, Falter und Käfer kann anhand der im Geltungsbereich vorkommenden Biotopstrukturen bzw. der Verbreitungsgrenzen der Arten ausgeschlossen werden.

Spezieller Artenschutz

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde der anliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag erstellt.

Ziel des anliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist es, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz zu beurteilen.

Die rechtliche Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung ergibt sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die in § 44 BNatSchG genannten zentralen artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind dabei striktes Recht und unterliegen nicht der Abwägung des Planungsträgers.

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es herauszuarbeiten, ob durch das geplante Vorhaben voraussichtlich gegen die Zugriffsverbote (Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverbot) gemäß § 44 (1) unter der Maßgabe des § 44 (5) BNatSchG verstoßen wird. Bei B-Plänen kommt es darauf an, vorhersehbare Handlungen bei der Umsetzung vorab dahingehend zu prüfen, ob ihnen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände dauerhaft entgegenstehen, um das Hineinplanen in eine Verbotslage zu erkennen und möglichst zu vermeiden. Falls erforderlich sind Vorkehrungen und Maßnahmen zu beschreiben, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden oder um die weitere ökologische Funktionsfähigkeit der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten.

An dieser Stelle wird auf die umfänglichen Darlegungen und Ausführungen im anliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag gibt letztendlich eine Maßnahme zur Vermeidung vor, die als Hinweis auch auf der Planzeichnung der Bebauungsplan-Änderung verankert ist.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Europäischen Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie zu vermeiden.

„Maßnahme V1Ar: Schutz von Brutvögeln vor der Zerstörung bewohnter Lebensräume durch Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen und Störungen von im Geltungsbereich brütender Individuen europäischer Vogelarten sollen die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn der vorbereitenden Arbeiten außerhalb der Brutzeit (bezüglich Eingriffen in Gehölze und umliegende Krautsäume: 01. Oktober - 31. Januar, bezüglich Arbeiten auf den Freiflächen (Acker, Ruderalfur etc.): 31. Oktober - 15. bis März erfolgen. Die Bauarbeiten sollen während der Brutzeit nicht für längere Zeit unterbrochen werden, da ansonsten eine Ansiedlung der Arte im Baufeld erfolgen kann.

Falls innerhalb der Brutzeit auf den *Freiflächen* die Baufeldräumung durchgeführt bzw. gebaut werden soll, muss die Baufläche direkt vor Beginn der Arbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abgesucht werden (Ökologische Baubegleitung). Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmeantrag an die zuständige Naturschutzbehörde zu stellen und dessen Bescheidung dann für das weitere Vorgehen maßgeblich.

Schnitt, Fällung und Rodung von *Gehölzen* sind gemäß § 39 (5) S. 2 BNatSchG nur in den Monaten Oktober bis Februar zulässig. Falls die Gehölze in den übrigen Monaten (während der Brutzeit) gerodet bzw. umgepflanzt werden sollen, sind diese direkt vor Beginn der Rodungsarbeiten bzw. der Umpflanzung durch eine für Vögel sachverständige Person abzusuchen (Ökologische Baubegleitung). Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn keine genutzten Nester vorhanden sind, können die Gehölzeingriffe / Maßnahmen an Gehölzen beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmeantrag an die zuständige Behörde zu stellen und dessen Bescheidung für das weitere Vorgehen maßgeblich.“

Die Maßnahme zur Vermeidung ist bei ihrer Umsetzung geeignet sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 (1) i. V. m. § 44 (5) BNatSchG nicht erfüllt werden.

Ein dauerhaftes Vollzugshindernis für den B-Plan besteht bei Berücksichtigung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Erfordernisse / Maßnahmen nicht.

Lichtimmissionen aus Sicht des Artenschutzes

Licht wirkt in verschiedener Hinsicht schädlich für:

- Insekten
- Brutvögel
- Fledermäuse

Daher gilt es, im Rahmen der Vermeidung von Beeinträchtigungen, folgende Maßnahmen zu beachten:

Zum Schutz der Insekten und von Fledermäusen sind bei der Her- und Umstellung von Außenbeleuchtungsanlagen nur insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Lichtkegel sind möglichst nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Geschützte Bäume und Baumhecken

Eingriffe in nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume finden nicht statt.

Durch das Planvorhaben kommt es hingegen zu Eingriffen in gem. § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Alleebäume sowie kleinflächig in eine nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Baumhecke.

Der Eingriff in nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume der Allee an der Doberaner Straße und der Baumreihe am Schwarzen Weg wird auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. Insgesamt werden sechs Bäume der Allee (Winter-Linde, betroffen durch Kreisverkehr), zwei Bäume der Baumreihe entlang des Radweges (Spitz-Ahorn, betroffen durch Kreisverkehr) sowie zwei Einzelbäume (Winter-Linde, betroffen durch Auffangparkplatz) entlang des Schwarzen Wegs überplant. Von den zehn betroffenen Bäumen wurden nach Erteilung der Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde (gesonderte Anträge bzgl. des Kreisverkehrs und des Auffangparkplatzes) im Sinne einer größtmöglichen Eingriffsminderung sieben Bäume (Nr. 4692, 4693, 4694, 4802, 5137, 5138, 5139) umgepflanzt und bleiben somit erhalten.

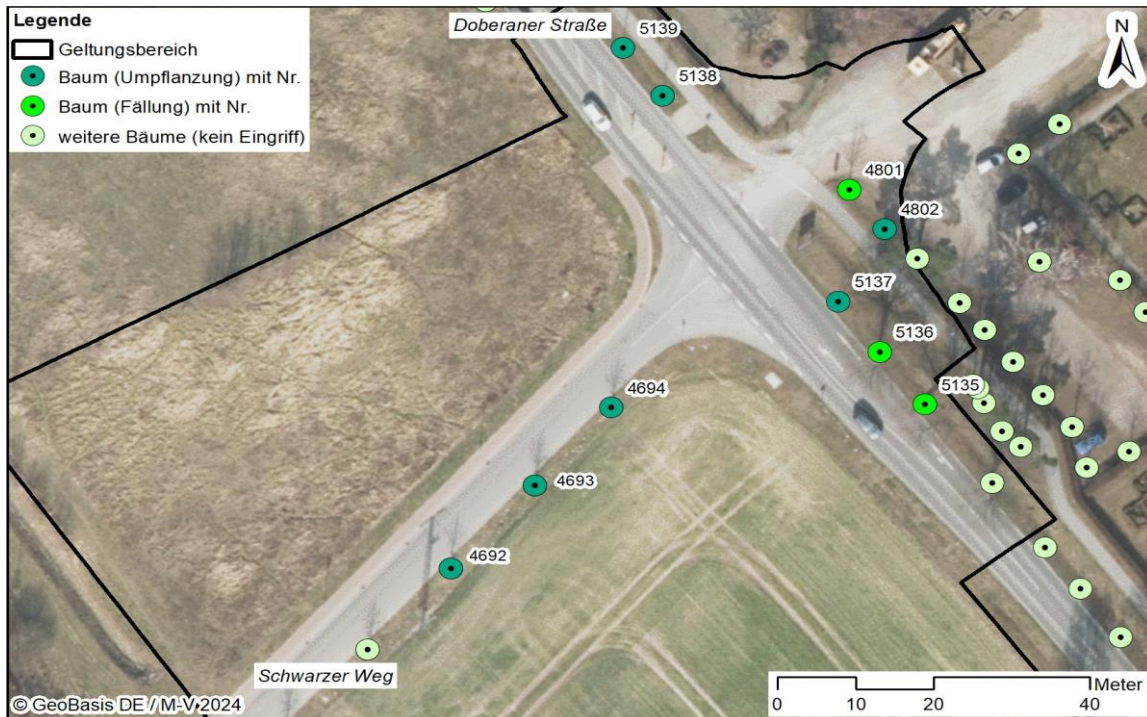
Der Baumverlust beläuft sich auf drei Bäume (Nr. 4801, 5135, 5136), für die ein Umpflanzen aufgrund ihres Bestandsalters nicht möglich ist.

Da es sich bei den Bäume Nr. 4692, 4693 und 4694 um Ausgleichspflanzungen gem. B-Plan Nr. 41 handelt, ist die Anpflanzung von 3 weiteren Bäumen erforderlich.

Die Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in geschützte Bäume sind der anliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu entnehmen.

Die Pflanzmaßnahmen erfolgen nördlich des Schwarzen Weges im Anschluss an den Geltungsbereich und in einer Entfernung von ≥ 120 m zum Eingriffsort. Somit erfolgt ein eingriffsnaher Ausgleich.

Abb.: Baumeingriffe



Die Inanspruchnahme von Gehölzflächen wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Ein Großteil der nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Baumhecken und Gebüsche wird zum Erhalt festgesetzt.

Eine geschützte Baumhecke ist westlich des SO Lagerplatz betroffen, da dort eine zusätzliche Zufahrt zum Lagerplatz vorgesehen ist. Nördlich des Lagerplatzes, am Schwarzen Weg, kommt es zu Eingriffen in ein geschütztes Brombeer-Gebüsch, da dort die vorhandene Zufahrt zum Lagerplatz verbreitert und zusätzlich ein Sichtschutzwall hergestellt werden soll, um Auswirkungen des SO Lagerplatz auf die nördlich des Schwarzen Weges gelegene Wohnbebauung abzuschirmen.

Die Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in geschützte Hecken / Gebüsch sind der anliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu entnehmen. Sie werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet und entsprechend planungsrechtlich bestimmt.

Zudem wird ein Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz gestellt.

Innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen sind im Übrigen umfangreiche Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Diese tragen zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, befördern die kleinklimatische Situation bei und dienen dem Teilausgleich der Eingriffe in Biotope.

Flächenbiotope

Zur Kompensation der nach Abzug der im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in Flächenbiotope ist zum einen die Erweiterung einer der 4. Änderung des B-Plans Nr. 10 „Wohngebiet „Holmblick““ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn zugeordneten Kompensationsmaßnahme vorgesehen. Die genannte Maßnahme umfasst die Umwandlung von Acker in eine Mähwiese auf einer Fläche von 2.000 m² (Mindestgröße gem. HzE M-V) und befindet sich im Norden des Flurstücks 363, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn. Die Maßnahmenfläche wurde als Ausgleichsmaßnahme für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 9 „Kühlungsblick“ erstmals um 1.062 m² erweitert. Zur Kompensation der durch den Kreisverkehr entstehenden Biotopverluste soll die Maßnahmenfläche erneut um 380 m² erweitert werden. Die südlich daran angrenzende, 6.860 m² umfassende Maßnahme wird den übrigen, nicht durch den Kreisverkehr verursachten Eingriffen (Rest-Kompensation) durch die Erweiterung und Änderung des B-Plans Nr. 24 zugeordnet. Die Maßnahmen grenzen westlich an den

Mühlbach an; durch die Extensivierung werden Einträge durch Pflanzenschutzmittel und Dünger in das Gewässer reduziert (Puffer).

Zum anderen ist als Maßnahme eine Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese auf Teilen des Flurstücks 376/11, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn auf einer Fläche von 5.175 m² vorgesehen. Die Maßnahme grenzt an weitere Maßnahmenflächen (Ersatzaufforstungen, Sukzessionsflächen) auf dem genannten Flurstück.

Die Maßnahmen befinden sich in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone 1. Die Maßnahmen auf dem Flurstück 363 liegen ca. 4,6 km vom Plangebiet entfernt, die Maßnahme auf dem Flurstück 376/11 befindet sich ca. 340 m südöstlich des Plangebietes.

Die Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Flächenbiotope sind der anliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu entnehmen. Sie werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet und entsprechend planungsrechtlich bestimmt.

2.3.5 Schutzgut Landschaft und Erholung

Aufgrund der bestehenden Bebauung, die an den Geltungsbereich angrenzt, der Nutzung des Baustofflagers, der unmittelbaren Lage an vorhandenen Verkehrswegen und der landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet anthropogen vorbelastet.

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsbildraum III 3-4 „Küstenhinterland-Ackerlandschaft Blengow bis Kühlungsborn“, dem eine mittlere bis hohe Bedeutung zukommt.

Grünflächen zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen überschneiden sich durch die Festsetzungen der B-Planänderung mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“.

Trotz der angrenzenden Lage an Schutzgebiete, die dem Landschaftsschutz und der landschaftsgebundenen Erholung dienen, kommt dem Geltungsbereich aufgrund der eingangs genannten Vorbelastungen und der fehlenden Zugänglichkeit für Erholungssuchende nur eine geringe Bedeutung im Hinblick auf das Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholung zu.

Bei Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen bzw. der geplanten Pflanzmaßnahmen ergibt sich eine Grünkulisse, die neben einer abschirmenden Wirkung der baulichen Vorhaben sogleich die visuellen Beeinträchtigungen auf das menschliche Auge mindert.

2.3.6 Schutzgut Mensch

Schallimmissionen

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, mögliche Nutzungskonflikte hinsichtlich von Immissionen zu vermeiden bzw. zu minimieren sowie ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen zu gewährleisten.

Da durch die Bebauungsplan-Änderung im Wesentlichen Geräuschimmissionen des öffentlichen Straßenverkehr und von gewerblichen Anlagen (Lagerplatz) zu erwarten sind, wurde eine schalltechnische Begutachtung durchgeführt, die der Begründung zu dieser Bebauungsplan-Änderung anliegt.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die ermittelten Beurteilungswerte infolge des Verkehrslärms auf der öffentlichen Straße und dem öffentlichen Parkplatz am Tag und in der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten. Auch unterschreiten die ermittelten Beurteilungspegel für den Lagerplatz den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete am Tag. Die Anforderung gem. TA Lärm wird eingehalten. In der Nacht werden der Baustofflagerplatz und die Annahmestelle für Grünschnitt nicht betrieben.

Ein Erfordernis zur Festsetzung von Anlagen und zum Schutz vor Schallimmissionen besteht somit nicht. Dennoch werden i. S. einer Minimierung der Einsichtnahme eine - aus Ortsbildgründen höchstens - 4 m hohe Sichtschutzwand im Bereich der Parkfläche sowie 2 Sichtschutzwälle im Bereich des Lagerplatzes (hier in Ergänzung der vorhandenen Wälle), jeweils

parallel zur Straße Schwarzer Weg, für zulässig erklärt, die sogleich die Wirkung einer Schallminderung entfalten können.

Weitere Ausführungen zum Schallschutz sind der schalltechnischen Begutachtung, das der Begründung anliegt, zu entnehmen.

Immissionen aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und deren landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind keine schädlichen Geruchs- und Lärmimmissionen zu erwarten. Von der landwirtschaftlichen Nutzung gehen keine dauerhaften, unzumutbaren Immissionen aus. Landwirtschaftliche Aktivitäten, wie z. B. die Erntezeit sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum bzw. an Siedlungsrändern nicht auszuschließen. Hierbei ist sodann auf das Gebot der Rücksichtnahme, welches auf Gegenseitigkeit beruht, hinzuweisen.

2.3.7 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima im UR ist sowohl durch atlantische als auch kontinentale Einflüsse geprägt. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9,4 °C. In Kühlungsborn fallen durchschnittlich 624,9 mm Jahresniederschlag (1991-2020, DWD, Wetterstation 1000 in Doberan, Bad-Heiligendamm

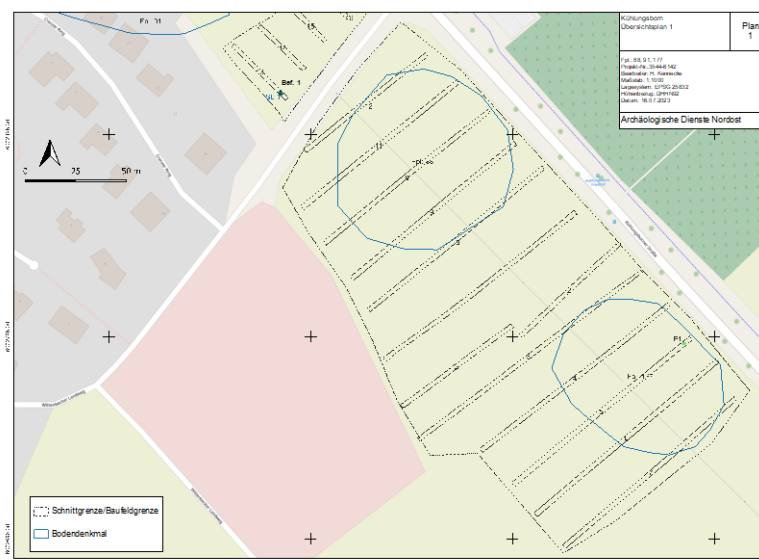
Den vorhandenen Ackerflächen, Zierrasen und Ruderalfluren im UR kommt eine geringe Funktion als Kaltluftproduktionsfläche zu. Flächenhafte Gehölze wie beispielsweise Wälder als frischluftproduzierende Elemente befinden sich nicht im UR. Den vorhandenen Siedlungsgebüsch-/gehölzen, Feldhecken, Baumreihen und Alleebäumen kommt kleinklimatisch eine regulierende und lufthygienische Funktion zu. Vorbelastungen der lokalen Ausprägungen von Klima und Luft bilden die Siedlungsflächen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie umgebende Straßen (vor allem die Doberaner Straße) im Untersuchungsraum aufgrund der Erwärmung der Verkehrsflächen und der betriebsbedingten Schadstoffemissionen. Lokale, teilweise temporäre Emissionen von Stäuben und Ammoniak im Bereich der Ackerflächen resultieren v.a. aus der landwirtschaftlichen Düngung und Bodenbearbeitung. Das Plangebiet ist von allgemeiner, geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

Insgesamt sind erhebliche negative Effekte im Zusammenhang mit der lufthygienischen Situation nicht zu erwarten.

2.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind 3 Bodendenkmale bekannt.

Für die Bodendenkmale gem. unten abgebildeten Lageplan wurde 2023 eine archäologischen Voruntersuchung durchgeführt.



Nach Auskunft des zuständigen Sachbereiches Denkmalpflege / Bodendenkmale des Landkreises Rostock vom Juli 2023 wurde angesichts der geringen Befundlage bei der erfolgten archäologischen Voruntersuchung durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V entschieden, dass von weiteren archäologischen Maßnahmen (sog. Hauptuntersuchung) abgesehen wird. Es gilt für die künftigen Erdarbeiten lediglich der § 11 Denkmalschutzgesetz M-V.

2.3.9 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

- Bau der geplanten Vorhaben

In den vorangegangenen Kapitel werden die dauerhaften und temporären Eingriffe näher beschrieben und bewertet. Dieses betrifft sogleich den baulichen Vollzug mit örtlicher Relevanz.

Weitere detailliertere Angaben sind den Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen vorbehalten, so dass damit eventuelle Umweltauswirkungen vermieden werden können.

- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

- Eingesetzte Techniken und Stoffe

Hier gilt analog das oben Gesagte. Zu den weiteren eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

- Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

2.3.10 Wechselwirkungen

Die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens werden einschließlich der Wechselwirkungen und Sekundäreffekte sowie der kumulativen Wirkungen und Entlastungseffekte betrachtet.

Es lassen sich folgende Wechselwirkungen und Wirkketten aufzeigen:

- Überbauung / Versiegelung / Abgrabungen
 - Verlust belebten Bodens mit seinen Regulations-, Lebensraum- und Pufferfunktionen
- Überbauung / Versiegelung
 - Vernichtung offener Bodenstrukturen
 - Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- Temporäre Verdichtungen während der Bauzeit
 - Veränderung des Porenvolumens und des Korngefüges
 - Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
 - Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes

- Überbauung / Versiegelung
 - Erhöhung der Wärmeabstrahlung
 - Veränderung des lokalen Kleinklimas
- Überbauung / Versiegelung
 - Vernichtung von Lebensräumen der Flora und Fauna
- Überbauung / Versiegelung
 - Verlust des Bodens für die Nahrungsmittelproduktion
- Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen
 - Veränderung des Erscheinungsbildes im Landschaftsraum

3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZU STANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünden für die Flächen und Gehölzbestände keine Veränderungen, soweit die bestehenden Nutzungen aufrechterhalten bleiben. Es würden zugleich keine umfänglichen Pflanzmaßnahmen stattfinden, wie sie nunmehr durch die Planung vorgesehen sind. Die bestehenden Umweltauswirkungen durch die landwirtschaftliche Nutzung bestünden fort.

4 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Dem Grundsatz des Vermeidungsgebotes folgend, sollen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen umgesetzt werden, soweit sie verhältnismäßig sind und die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele der Planung nicht infrage stellen. Bei der vorliegenden Planung werden vor allem folgende Aspekte berücksichtigt:

- Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Erfordernisse und Vorkehrungen zur Vermeidung sind bei der Umsetzung des B-Plans zu berücksichtigen. Diese artenschutzbezogenen Auflagen werden als Hinweise in die Planzeichnung übernommen.
- Für die künftig zu bebauenden Bereiche werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die bereits einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, dementsprechend Vorbelastungen durch Verdichtung und Stoffeinträge (Düngung) aufweisen und somit weitgehend von geringer Bedeutung sind.
- Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im Süden des Plangebiets und angrenzender Wohnbebauung, Gewerbe- und Verkehrsflächen besteht eine Vorbelastung des Landschaftsbildes sowie des Schutzgutes Tiere und Pflanzen.
- Eingriffe in nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume finden nicht statt.
- Die Inanspruchnahme von Gehölzflächen wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Ein Großteil der nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Baumhecke wird zum Erhalt festgesetzt. Für Eingriffe in nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop wird ein Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz gestellt und es werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.
- Der Eingriff in nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume der Allee an der Doberaner Straße und der Baumreihe am Schwarzen Weg wird auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. Im Sinne einer größtmöglichen Eingriffsminderung wurden sieben Bäume bereits umgepflanzt und bleiben somit erhalten.
- Zum Schutz des Bodens ist kulturfähiger Oberboden vor Baubeginn abzutragen, zu lagern und soweit möglich auf Vegetationsflächen wiedereinzubringen. Der B-Plan trifft bzgl. des Umgangs mit Bodenauf- und -abtrag im Zusammenhang mit dem geplanten Parkplatz entsprechende Festsetzungen und Aussagen.

- Im Bereich der Grünflächen sind Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Diese tragen zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei.

Die erforderliche Eingriffe werden ausgeglichen. An dieser Stelle wird auf die umfänglichen Darlegungen und Ausführungen in der anliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanz verwiesen.

5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Für die geplanten Flächen / Vorhaben kommen keine vergleichbaren, ebenso geeignete Flächen in Frage. Die geplante Vorhabenstandorte sind insbesondere aus folgendem Grund prädestiniert:

- Geeigneter Standort für einen Auffangparkplatz nebst touristischer Infrastruktur direkt am östlichen Ortseingang, insbesondere zwecks Optimierung der örtlichen Parksituation sowie mit direkter Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße (Doberaner Straße)
- Erweiterung eines bereits vorhandenen sowie vorgeprägten Lagerplatzes mit Anbindung an die nahegelegene Hauptverkehrsstraße (Doberaner Straße).

Von daher werden die geplanten Flächen / Standorte ohne erkennbare städtebauliche Alternative im Plangebiet verortet.

6 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden zunächst Bestandsaufnahmen für die Schutzgüter durchgeführt. Zudem wurde eine Auswertung relevanter Fachplanungen, -gutachten und -gesetze vorgenommen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes ergaben sich nicht.

7 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Die Überwachung der festgesetzten Maßnahmen nach § 4c BauGB erfolgt in Form einer Erfolgskontrolle (Monitoring). Dabei erfolgt durch die genehmigende Behörde ein Abgleich zwischen den festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen und deren Umsetzung. Dies dient zugleich dem Ziel, ggf. unvorhergesehene negative Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinde wird im Rahmen der Informationspflicht der Fachbehörden (§ 4 Abs. 3 BauGB) von diesen über deren bestehendes Überwachungssystem informiert und unterstützt.

Werden die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltwirkungen verbunden.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Im Rahmen des Monitorings überwacht die Stadt Ostseebad Kühlungsborn die künftig realisierten Maßnahmen. Dabei ist nach 3 bis 5 Jahren insbesondere festzustellen, ob die Maßnahmen dem Plan entsprechend umgesetzt wurden und die Entwicklungsziele erreicht worden sind.

Grundsätzlich sind alle Schutzgüter, bei denen sich Änderungen durch die Baumaßnahmen ergeben, mit in das Monitoring einzubeziehen.

8 ZUSAMMENFASSUNG

- Geplant ist die 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 24 „Auffangparkplatz“ im Südosten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn mit dem Ziel, den hier im rechtskräftigen B-Plan Nr. 24 festgesetzten Auffangparkplatz entsprechend der verkehrskonzeptionellen Planung der Stadt zu vergrößern und eine zusätzliche Fläche für Infrastrukturgebäude, Touristeninformation sowie Kinderspielplatz auszuweisen. Ferner soll künftig auf dem im

B-Plan Nr. 24 festgesetzten Baustofflagerplatz eine Annahme und Zwischenlagerung von Grünschnitt/abfällen zulässig sein. In diesem Zusammenhang ist zugleich eine Zufahrt vom Wittenbecker Landweg vorgesehen. Am Knoten Doberaner Straße / Schwarzer Weg ist zudem die Errichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen.

- Durch das Planvorhaben werden vorrangig Acker- und Ruderalflurbiotopie überplant. Des Weiteren kommt es zu einer Überplanung von geschützten Gehölzen (Bäume, Baumhecke, Gebüsch). Die erforderliche Eingriffe werden ausgeglichen bzw. durch geeignete Maßnahmen kompensiert.
- Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Erfordernisse und Vorkehrungen zur Vermeidung sind bei der Umsetzung des B-Plans zu berücksichtigen.
- Im Sinne des Bodenmanagements soll der anfallende Boden bei Errichtung des Parkplatzes vor Ort wieder verwertet bzw. eingebracht werden.
- Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Geräuschimmissionen durch die Nutzung des Parkplatzes und des Lagerplatzes bedarf es nicht.
- Die Betroffenheit weiterer Schutzgüter, wie Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter, wird im Wesentlichen als gering eingestuft

9 QUELLEN

- Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24, Stand Juni 2024
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP 2011) erster Entwurf der Neuaufstellung vom Januar 2024
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP) Mittleres Mecklenburg / Rostock, Erste Fortschreibung April 2007
- Geologisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern: Geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern. Übersichtskarte 1:500.000 - Böden - 1. Auflage 1995
- MLU M-V - Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE). Neufassung 2018, Güstrow.
- Schmitt Faunistische Studien (2022): Bestandserfassung Brutvögel für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Auffangparkplatz“, Landkreis Rostock, M-V 2021.
- UKP - Kartenportal Umwelt M-V des LUNG M-V, <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, BHF Bendfeldt Herrmann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Schwerin, Stand Juni 2024
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, BHF Bendfeldt Herrmann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Schwerin, Stand Juni 2024
- Schalltechnische Begutachtung (überarbeitete Version), Akustiklabor Schroeder und Lange GmbH, Rostock, Stand 16.11.2023
- Auffangparkplatz B-Plan Nr. 24 in Kühlungsborn Ost, Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan, Entwurfsplanung 03.05.2024
- Kreisverkehr Friedhof Kühlungsborn, Mecklenburgisches Ingenieurbüro für Verkehrsbau GmbH, Rostock, Entwurfsplanung 15.02.2024

- Ausnahmeantrag zum Alleenerlass (§ 19 NatSchAG M-V), Mecklenburgisches Ingenieurbüro für Verkehrsbau GmbH, Rostock, Stand 20.11.2023
- Antrag auf Befreiung vom gesetzlichen Alleenschutz gem. § 19 NatSchAG M-V, BHF Bendfeldt Herrmann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Schwerin, Stand Dezember 2023
- Naturschutzgenehmigung zur Umpflanzung von 5 Bäumen, Landkreis Rostock, Umweltamt, 22.03.2024
- Naturschutzgenehmigung zur Umpflanzung von 2 Bäumen, Landkreis Rostock, Umweltamt, 05.04.2024
- Archäologische Voruntersuchung Auffangparkplatz Kühlungsborn-Ost (B-Plan Nr. 24 Kühlungsborn), Bericht 17.07.2023