



Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Zur Steinbeck" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> 11.03.2022 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	19.05.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	09.06.2022	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	23.06.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörde vorgebrachten Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurden mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage.
2. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, der beteiligten Behörde, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
4. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zur Steinbeck“ als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.

Anlagen: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47, Begründung und Abwägung, Bearbeitungsstand 12.05.2022

Sachverhalt

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 16.09.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Zur Steinbeck“ im vereinfachten Verfahren gemäß §§ 2 u. 8 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Entwurf der Satzung wurde am 16.12.2021 gebilligt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte im Januar/Februar 2022.

Die Abwägung der Stellungnahmen der beteiligten Behörde ist der Anlage zu entnehmen.

Aus den Forderungen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises ergeben sich geänderte Festsetzung für die private Grünfläche, die nun nicht mehr als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden kann. Das dadurch entstandene Kompensationsdefizit wird durch ein Ökokonto der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern ausgeglichen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird die 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 47 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

Finanzielle Auswirkungen

Nein, Kostenträger für planerische Leistungen: privat

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan	Nein / Ja, mit €
• Produktkonto	

Anlage/n

1	2022-05-12_Kborn_B47_1Änd-Plan-Satzung (öffentlich)
2	2022-05-12_Kborn_B47-1Änd-Begründung Satzung (öffentlich)
3	2022-05-12_Kborn_B47-1Änd-Abwägung (öffentlich)

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47 „Zur Steinbeck“

Teil A - Planzeichnung



M 1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

F Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat

Abstandsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Bemaßung in m

von Bebauung freizuhalten Vorgartenbereiche

WA 5	
0,4	a
III	GH 12,0

WA 6	
0,4	a
III	GH 12,0

Kleimmans Soll

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zur Steinbeck“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Unverbindliche Planerläuterung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wird erforderlich, um dem gestiegenen Bedarf an Pkw-Stellplätzen für Anlieger und Besucher gerecht zu werden. Zugunsten von Flächen für öffentliche Parkplätze werden private Bauflächen (Allgemeine Wohngebiete) östlich der Straße „Zur Steinbeck“ reduziert. Die dadurch beanspruchten privaten Flächen sollen gegen einen Teil der öffentlichen Grünflächen nördlich des Baugebietes getauscht werden. Damit verbunden ist im Zuge der 1. Änderung die Festsetzung einer privaten anstelle einer öffentlichen Grünfläche.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

7.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind die Freiflächen mit Landschaftsrasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind als Umrahmung eine Hecke und Strauchgruppen, aus standortgerechten Sträuchern, sowie mindestens 3 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind an etwa gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen.

Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch eine externe Kompensationsmaßnahme, durch ein geeignetes Ökokonto der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ mit dem Namen LRO-083 „Naturwald Ostenholz bei Häschendorf“, ausgeglichen.

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Plangrundlagen:
Bebauungsplan Nr. 47 vom 22.11.2013; topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021.

Planverfasser:



Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde am 16.09.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 30.09.2021 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie auf der Internetseite der Stadt Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 16.12.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2022 bis zum 04.02.2022 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungsraum auf der Internetseite der Stadt sowie über das zentrale Internetportal des Landes verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am 23.12.2021 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und auf der Internetseite der Stadt Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

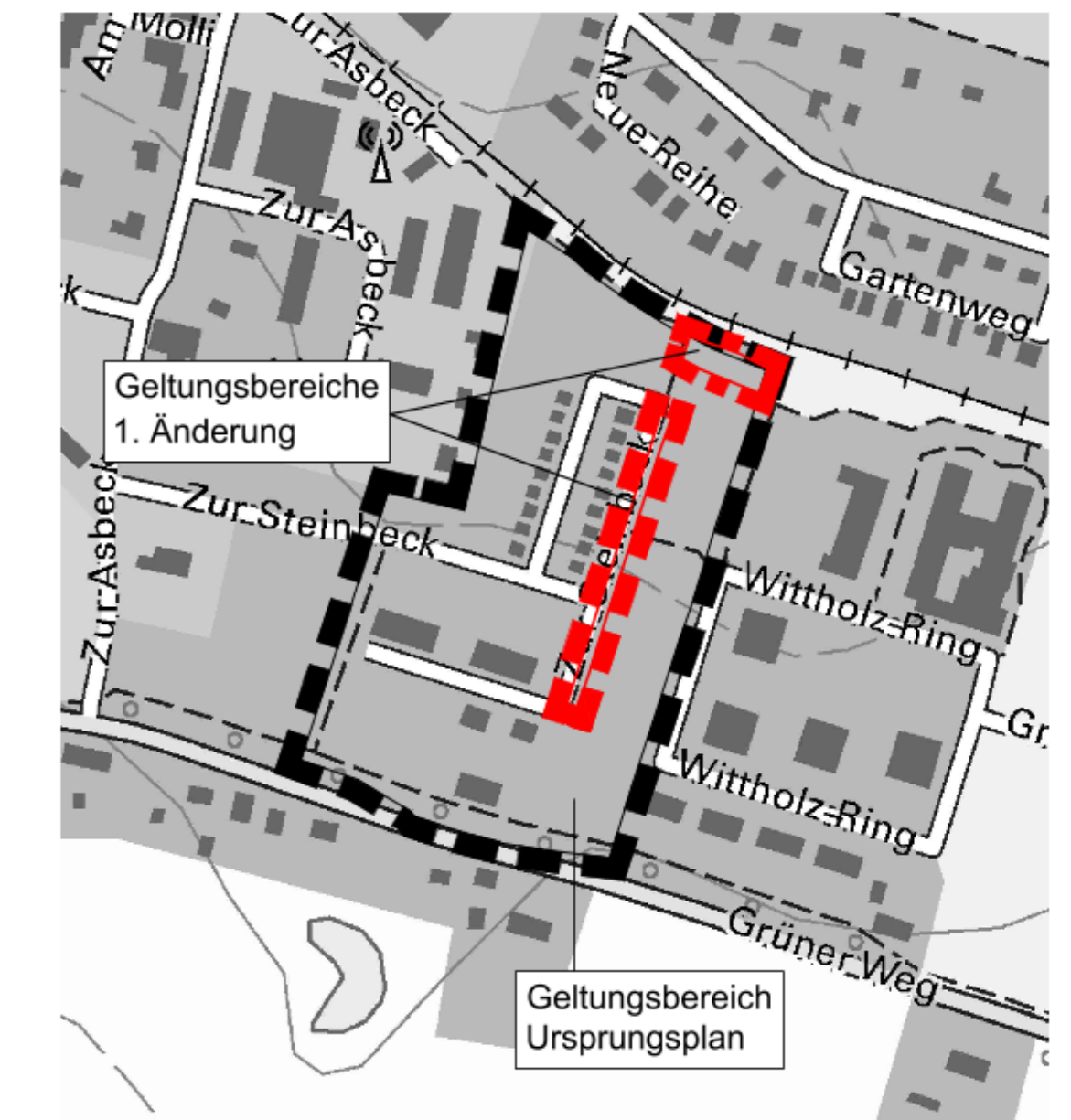
(4) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie auf der Internetseite der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan

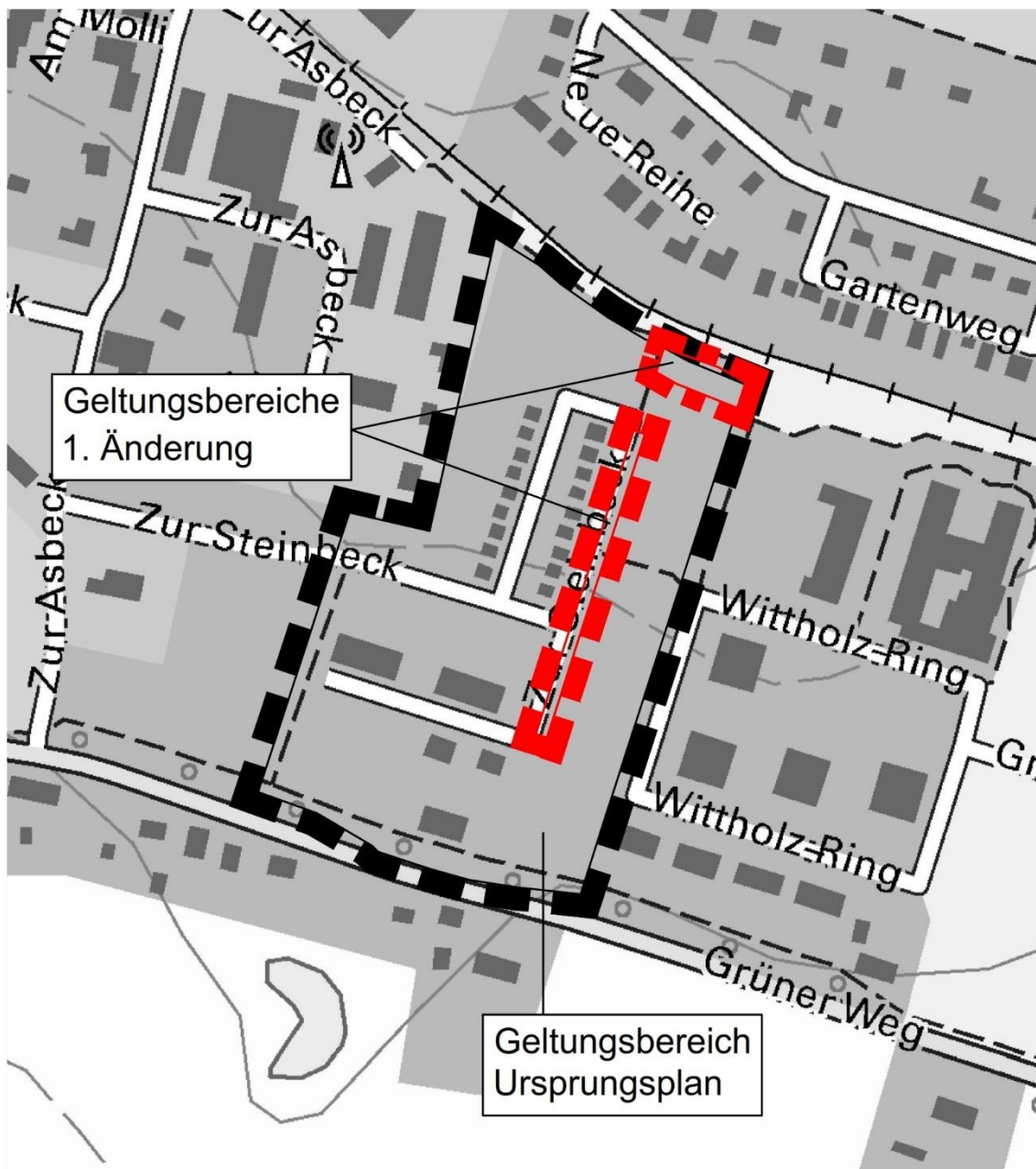


Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 47 „Zur Steinbeck“

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 12.05.2022



**SATZUNG DER
STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 47
„Zur Steinbeck“**

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 12.05.2022

**Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn**

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Planungsziele	2
2. Gebietsabgrenzung	2
3. Planungsrecht, Plangrundlagen.....	2
4. Inhalte der Änderung	3
5. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	4
6. Umweltbelange	4
7. Sonstiges	5

Deckblatt: Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

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

1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 16.09.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zur Steinbeck“ gemäß §§ 2 und 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Das Planungsziel besteht in der zusätzlichen Festsetzung von Parkplätzen entlang der Straße „Zur Steinbeck“ für den Besucherverkehr. Die dafür beanspruchten privaten Teilflächen sollen gegen einen Teil der öffentlichen Grünflächen nördlich des Baugebietes getauscht und für Anpflanzungen als Abschluss des Baugebietes genutzt werden.

Da die Grundzüge der Planung für das Gesamtgebiet nicht betroffen sind, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst Verkehrs- und Bauflächen entlang des östlichen Teils der Straße „Zur Steinbeck“ sowie einen Streifen nördlich des Baugebietes (Flurstücke 483/54, 483/55, 483/56, 483/57 und 483/59 (jeweils teilweise), Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn). Die Flächengröße der beiden Änderungsbereiche beträgt rund 1.400 m².

3. Planungsrecht, Plangrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),

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

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Die Planung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Bei der Art und der Größe der im Rahmen der Änderung zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern erfolgt nicht. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Als Plangrundlagen wurden der Bebauungsplan Nr. 47 vom 22.11.2013, die topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021 sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Zeitraum Januar/Februar 2022 durchgeführt. Aus den Anregungen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises ergeben sich geänderte Festsetzung für die private Grünfläche, die nun nicht mehr als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden kann. Das dadurch entstandene Kompensationsdefizit wird durch ein Ökokonto der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern ausgeglichen.

4. Inhalte der Änderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen, um dem gestiegenen Bedarf für Besucher und Anlieger gerecht zu werden. Dazu sollen die östlich der Straße „Zur Steinbeck“ längs der Fahrbahn vorhandenen 8 Stellplätze nun quer zur Fahrbahn ausgebaut werden, wodurch sich 17 zusätzliche, davon 15 öffentliche und 2 private Stellplätze ergeben.

Konkret bedeutet dies, dass ursprüngliche Straßenverkehrsflächen und Teile von ursprünglichen Allgemeinen Wohngebieten (Teile der Gebiete WA 5 und WA 6) als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz festgesetzt werden. Darunter fallen auch Grundstückszufahrten und Verkehrsgrün.

Die Stadt nimmt diese kleinteilige Änderung vor, um die künftigen privaten und öffentlichen Flächen genau definieren zu können. Die Planzeichnung muss daher entsprechend kleinteilig ausgearbeitet werden.

Die neuen Parkplätze in Queraufstellung sollen nach Abschluss der Baumaßnahmen in die öffentliche Hand übergeben werden. Daher sollen die beanspruchten, privaten Baugebietsflächen (Allgemeine Wohngebiete) gegen eine nördlich gelegene, öffentliche Ausgleichsfläche getauscht werden.

Diese Fläche soll nun als Rasenfläche mit Hecken- und Strauchanpflanzungen und Einzelbaumanpflanzungen gestaltet werden. Hierdurch können die Wohnbaugrundstücke zu den öffentlichen Wegen abgeschirmt werden.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksteilungen werden auch kleinteilig Flächen über den bisherigen Geltungsbereich hinaus als private Grünfläche festgesetzt und im Bereich der 1. Änderung berücksichtigt.

Mit der geänderten Festsetzung für die nun private Grünfläche, dient diese Flächen nicht mehr als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme. Das dadurch entstehende Kompensationsdefizit wird durch ein Ökokonto der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern ausgeglichen.

Die ursprünglich dargestellten Vorgartenbereiche reduzieren sich auf Flächen, die künftig außerhalb von Parkplätzen und Grundstückszufahrten liegen.

Für diese gelten weiterhin die Festsetzungen der Ursprungsplanung:

In den festgesetzten Vorgartenbereichen sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sowie Nebengebäude und Stellplätze für Müllbehälter unzulässig. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Grundstückszufahrten sind hier im WA 1 - 3 und WA 7 bis zu einer Breite von max. 3,5 m und im WA 4 - 6 bis zu einer Breite von max. 5 m zulässig.

Nachfolgend erfolgt eine Gegenüberstellung der Flächengrößen für die festgesetzten Nutzungen im Ursprungsplan und in der 1. Änderung.

Tabelle 1: Flächenbilanz (gerundete Werte)

Bebauungsplan Nr. 47		1. Änderung	
Straßenverkehrsfläche	370 m ²	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung – Parkplatz, auch Grundstückszufahrten und Verkehrsgrün	585 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Fußweg	15 m ²	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung - Fußweg	15 m ²
Allgemeine Wohngebiete	440 m ²	Allgemeine Wohngebiete	225 m ²
Grünfläche, öffentlich	480 m ²	Grünfläche, privat	545 m ²

5. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Straße „Zur Steinbeck“ sowie durch Fußwege gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem privaten Grundstück herzustellen. In der Stellplatzsatzung der Stadt Kühlungsborn ist u.a. geregelt, wie viele Stellplätze auf den Grundstücken entsprechend der Nutzung zu errichten sind. Für die Bereitstellung von zusätzlichen öffentlichen Besucher- und zwei privaten Stellplätzen wird die vorliegende 1. Änderung erarbeitet.

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine Veränderung oder Beeinträchtigung. Die geregelte Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet. Die beteiligten Erschließungsträger sind frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 ergeben sich auch hinsichtlich der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung keine Änderungen. Die Abfallentsorgung kann durch die Bereitstellung der Abfallbehälter am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Straße gesichert werden.

6. Umweltbelange

Die Planung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a aufgestellt.

Wesentliche Umweltbelange sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 nicht betroffen. Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 umfassend und abschließend bearbeitet.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich kleinteilig Baugebiete in Verkehrsflächen sowie eine öffentliche Grünfläche in eine private Grünfläche umgewidmet. Dadurch ergibt sich ein Ausgleichserfordernis, da hier bisher eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt war.

Ursprüngliche Festsetzung:

Innerhalb der ursprünglich festgesetzten, öffentlichen Maßnahmenfläche war die Anlage von naturnahen Wiesen mit Feldholzinseln zu realisieren. Auf 10 % der Fläche waren Feldholzinseln mit einer Mindestgröße von 20 qm aus heimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste anzulegen. Folgende Pflanzenqualitäten waren zu verwenden: Bäume in der Mindestqualität Heister o. B., Höhe 125-150 cm und Sträucher als Str. 2xv, Höhe 60-100 cm. Die Wiesenflächen sollten durch einmalige Mahd im September extensiv gepflegt werden.

Festsetzung im Rahmen der 1. Änderung:

Auf der nunmehr privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind als Umrahmung eine Hecke und Strauchgruppen, aus standortgerechten Sträuchern, sowie mindestens 3 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind an etwa gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Zudem sind die Freiflächen mit Landschaftsrasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Bestimmung der erforderlichen Kompensationsmaßnahme:

Die nun festgesetzte private Grünfläche kann nicht mehr als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden, daher wurde das entstehende Ausgleichdefizit berechnet und neue Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Tabelle 2: Ursprüngliche Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 47

Maßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationszahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent (KFÄ)
Anlage von naturnahen Wiesenflächen mit Feldholzinseln	1.805	2	2,5	1	4.513

Mit der Umwidmung der ursprünglichen Kompensationsmaßnahmenfläche im Änderungsbereich in eine private Grünfläche „Abstandsgrün“, stehen von den 1.805 m² nun 545 m² nicht mehr als Ausgleichsfläche zur „Anlage von naturnahen Wiesenflächen mit Feldholzinseln“ zur Verfügung.

Daraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit:

Flächengröße 545 m² x Kompensationszahl (2,5) x Wirkungsfaktor (1) = 1.363 KFÄ

Das Kompensationsdefizit von 1.363 m² KFÄ wird durch eine externe Kompensationsmaßnahme, durch ein geeignetes Ökokonto der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ mit dem Namen LRO-083 „Naturwald Ostenholz bei Häschendorf“, ausgeglichen.

Bäume:

Die Zahl der anzupflanzenden Bäume östlich der Straße „Zur Steinbeck“ bleibt im Vergleich zur Ursprungsplanung identisch.

Sonstiges:

Weitere umweltrelevante Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 47 gelten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Planes unverändert fort.

7. Sonstiges

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Alle sonstigen Festsetzungen, Hinweise sowie die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 gelten für die Satzung über die 1. Änderung unverändert weiter fort.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Kozián, Bürgermeister

STADT
OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47
„Zur Steinbeck“

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 12.05.2022

Landkreis Rostock
Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Regional- und Bauleit-
planung

LANDKREIS ROSTOCK · Postfach 14 55 · 18264 Güstrow

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn



RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN
Außenstelle Bad Doberan
Ihr Zeichen

Unser Zeichen
060-060n-BP04701-E211028

Annemarie Hase
Telefon: 03843 755-61131
Telefax: 03843 755-10800
ANNEMARIE.HASE@LKROS.DE

Zimmer: Haus II – Zimmer U2.10
Datum 10.03.2022

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zur Steinbeck“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

**hier: Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteili-
gung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 13 Abs. 2 S. 1
Nr. 3 i. V. m. 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellung-
nahme zum oben genannten Planentwurf (Stand: 28.10.2021) abgegeben:

Das Planungsziel in Bezug auf die Änderung des o. g. Bebauungsplanes besteht in
der zusätzlichen Festsetzung von Parkplätzen entlang der Straße „Zur Steinbeck“ für
den Besucherverkehr. Die dafür beanspruchten privaten Teilflächen sollen gegen
einen Teil der öffentlichen Grünflächen nördlich des Baugebietes getauscht und für
eine Heckenpflanzung als Abschluss des Baugebietes genutzt werden. Der Bebau-
ungsplan wird im Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

1. Verfahrensvermerke

„In § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB wird angeordnet, dass der Inhalt der ortsüblichen
Bekanntmachung auch in das Internet einzustellen ist. Zudem wird vorgesehen,
dass die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegenden Unterlagen zu-
sätzlich im Internet zu veröffentlichen sind (Artikel 6 Absatz 5 Satz 2 iVm Absatz 3
UVP-Richtlinie; vgl. auch Erwägungsgrund 18). Der Verpflichtung zur Einstellung in
das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Inter-
netportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind.“

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

Aus den Verfahrensvermerken geht nicht hervor, dass die auszulegenden Unterla-
gen über die Internetseite der Stadt verfügbar und in ein zentrales Internetportal
eingestellt worden sind. Auf die Verpflichtung zur Durchführung des Verfahrens-
schrittes wird hingewiesen.

BESUCHERADRESSEN

HAUPTSITZ
Am Wall 3–5
18273 Güstrow

STANDORT BAD DOBERAN
August-Bebel-Straße 3
18209 Bad Doberan

Telefon 03843 755-0
Telefax 03843 755-10810

BANKVERBINDUNG
Ostseesparkasse Rostock
IBAN DE58 1305 0000 0605 1111 11
BIC NOLA2E21ROS

ALLGEMEINE SPRECHZEITEN
Di 8:30–12:00 | 13:30–16:00 Uhr
Do 8:30–12:00 | 13:30–17:00 Uhr
und nach Vereinbarung

INFO@LKROS.DE
INFO@LKROS.DE-MAIL.DE

LANDKREIS-ROSTOCK.DE

Die Stellungnahme des Landkreises wird im Folgenden behandelt:

Die Stadt nimmt die Ausführungen zum Planungsziel zur Kenntnis.

zu 1.

Die Stadt nimmt die Ausführung zu den Verfahrensvermerken zur Kennt-
nis. Die Entwurfsunterlagen waren sowohl über die Internetseite des Amtes
als auch über das zentrale Internetportal des Landes verfügbar. Im Verfah-
rensvermerk wird dies entsprechend aufgenommen.

Im Zuge der Satzungsausfertigung werden die Verfahrensvermerke gesie-
gelt und unterschrieben.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und vom Bürgermeister zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter Umständen bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen.

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

Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:

- Bauamt (Amt 63)
 - 633 Untere Denkmalschutzbehörde vom 19.01.2022
- Umweltamt (Amt 66)
 - 661 Untere Naturschutzbehörde vom 24.01.2022
 - 662 Untere Wasserbehörde vom 06.01.2022
 - 665 Untere Immissionsschutzbehörde vom 24.01.2022

sind Bestandteile dieser Stellungnahme.

Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Christian Fink
Amtsleiter

Anlage: Stellungnahmen der Fachämter des Landkreises Rostock

zu 2.

Die beigefügten Stellungnahmen der Fachämter sind in die Abwägung eingestellt.

- Amt für Straßenbau- und Verkehr
 - . SG Straßenbau vom 12.01.2022
 - . SG Straßenverkehr vom 13.01.2022

- Umweltamt
 - . Untere Naturschutzbehörde vom 24.01.2022
 - . Untere Wasserbehörde vom 06.01.2022
 - . Untere Immissionsschutzbehörde vom 24.01.2022



Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

04. Januar 2022
060-060n-BP04701-E211028

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

im Hause

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 i.V.m.
§ 4(2) BauGB

Plan- /Satzungsentwurf: 1. Änderung des B-Planes Nr. 47 „Zur Steinbeck“ der
Stadt Kühlungsborn

Bemerkung: Entwurf: 28. Oktober 2021

Stadt/Gemeinde: Ostseebad Kühlungsborn

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

Frist: 28. Januar 2022

Im Auftrag

J. Bau

Anlagen

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

Ggf. Rücklauf an das Amt für Kreisentwicklung/Sachgebiet Regional- und
Bauleitplanung

keine Anregungen

Anregungen (siehe beigegefügte Stellungnahme)

Datum: 05.01.22

Unterschrift:



Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens des SG Brandschutz keine An-
regungen bestehen.

Landkreis Rostock
Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

04. Januar 2022
060-060n-BP04701-E211028

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

im Hause

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 i.V.m.
§ 4(2) BauGB

Plan- /Satzungsentwurf: 1. Änderung des B-Planes Nr. 47 „Zur Steinbeck“ der
Stadt Kühlungsborn

Bemerkung: Entwurf: 28. Oktober 2021

Stadt/Gemeinde: Ostseebad Kühlungsborn

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

Frist: 28. Januar 2022

Im Auftrag

J. Bacht

Anlagen

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

Ggf. Rücklauf an das Amt für Kreisentwicklung/Sachgebiet Regional- und
Bauleitplanung

keine Anregungen

Anregungen (siehe beigegefügte Stellungnahme)

Datum: 01.07.22

Unterschrift:

S. Ehrlich

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Regionalplanung keine An-
regungen bestehen.

Untere Denkmalschutzbehörde
- des Landkreises Rostock -

Az.: 00381-22-63302
Auskunft erteilt: Herr Schacht
19.01.2022

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

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

Vorhaben: 060-060n-BP04701-E211028: 1. Änderung des B-Planes Nr. 47 „Zur Steinbeck“ der Stadt Kühlungsborn
Entwurf: 28. Oktober 2021

Bauort: Kühlungsborn, Zur Steinbeck

Lage: Gemarkung Kühlungsborn, Flur 2, Flurstücke 483/54, 483/55, 483/56, 483/57, 483/59

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird der Änderung zugestimmt.

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind flächendeckend Bodendenkmale bekannt. Die bodendenkmalpflegerischen Belange bleiben von der Änderung unberührt.

Da bereits archäologische Untersuchungen im Bereich der Trassen und Baufelder stattgefunden haben und zudem mit den geplanten Maßnahmen keine erheblichen Eingriffe in eventuell noch vorhandene Bodendenkmale verbunden sind, kann auf kostenpflichtige Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen verzichtet werden.

Hinweise:

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Schacht
SB Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass flächendeckend Bodendenkmale bekannt sind, die bodendenkmalpflegerischen Belange jedoch von der Änderung unberührt bleiben.

Die Hinweise darauf, dass auf kostenpflichtige Bergungs- und Dokumentationsmaßnahmen verzichtet werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Die weiteren Hinweise werden in den Planunterlagen ergänzt.

Landkreis Rostock 04. Januar 2022
Amt für Kreisentwicklung 060-060n-BP04701-E211028
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

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

im Hause

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 i.V.m.
§ 4(2) BauGB

Plan- /Satzungsentwurf: 1. Änderung des B-Planes Nr. 47 „Zur Steinbeck“ der
Stadt Kühlungsborn

Bemerkung: Entwurf: 28. Oktober 2021

Stadt/Gemeinde: Ostseebad Kühlungsborn

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

Frist: 28. Januar 2022

Im Auftrag

Anlagen

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

Ggf. Rücklauf an das Amt für Kreisentwicklung/Sachgebiet Regional- und
Bauleitplanung

keine Anregungen SG Schulzendorf

Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme)

Datum: 12.01.2022

Landkreis Rostock
Amt für Straßenbau und Verkehr
SB Straßenbau
Am Wall 3 - 5
18119 Ostrow

Unterschrift:

65102

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens des SG Straßenbau keine An-
regungen bestehen.

Landkreis Rostock
 Amt für Kreisentwicklung
 Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

04. Januar 2022
 060-060n-BP04701-E211028

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

im Hause

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 i.V.m.
 § 4(2) BauGB

Plan- /Satzungsentwurf: 1. Änderung des B-Planes Nr. 47 „Zur Steinbeck“ der
 Stadt Kühlungsborn

Bemerkung: Entwurf: 28. Oktober 2021

Stadt/Gemeinde: Ostseebad Kühlungsborn

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

Frist: 28. Januar 2022

Im Auftrag

Anlagen

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

Ggf. Rücklauf an das Amt für Kreisentwicklung/Sachgebiet Regional- und
 Bauleitplanung

- keine Anregungen *seitens der Unteren Straßenverkehrs-*
Behörde.
 Anregungen (siehe beigefügte Stellungnahme)

Datum: 13.01.2022

Unterschrift:
I. A. Franke
 65.2.12-01-02

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Unteren Straßenverkehrs-
 behörde keine Anregungen bestehen.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde

Güstrow, 24.01.2022
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-245

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 060-060n-BP04701-E211028
Vorhaben: 1. Änderung des B-Planes Nr. 47 "Zur Steinbeck" der Stadt Kühlungsborn
Vorhabensträger: Stadt Ostseebad Kühlungsborn

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

1. Erweiterung der Verkehrsflächen

Die Erweiterung der Verkehrsflächen erfolgt im Wurzelschutzbereich der Jungbaumallee, die dem Schutz des § 19 Abs.1 NatSchAG M-V unterliegt. Der Bebauungsplan Nr. 47 sah Baumscheiben von 6 m² vor. Durch die Erweiterung der Verkehrsflächen wird die Versiegelung um die Bäume wegen Verlust der unverbauten Vorgartenfläche verstärkt. Die Alleebaumpflanzung war auch zum Ausgleich von Eingriffen vorgesehen.

Zum Erhalt der Bäume der Baumreihe sowie zur Förderung deren Entwicklung und dauerhaften Erhalts sind Baumscheiben von mindestens 12 m² nebst Überfahrtschutz aufzunehmen. Ggf. sind weitere Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen, um das Konfliktpotential zwischen den wachsenden Alleebäumen und den entstehenden Verkehrsflächen schon frühzeitig zu minimieren.

2. Umwandlung der öffentlichen Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche zur Anlage von Wiesen nebst Feldgehölzinseln war in der Bilanzierung als Ausgleich unter Heranziehung der Hinweise zur Eingriffsregelung 1999 angerechnet worden. Eine Umwandlung in eine Heckenstruktur müsste unter der Heranziehung der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 erfolgen. Danach wäre die Maßnahme an den Anforderungen der Maßnahmebeschreibung 6.31 zu messen und würden einen Kompensationswert von 1 erreichen.

Unter den vorgenannten Überlegungen ergibt sich, dass die Maßnahmefläche die Mindestgröße von 1.000 m² nicht erreicht und der zu erreichende Kompensationswert hinter der Kompensation aus dem Plan von 2013 zurückbleibt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Duwe

zu 1.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die festgesetzten Baumanpflanzungen aus der Ursprungsplanung, die in der Zwischenzeit realisiert wurden, nun den Status einer geschützten Allee nach § 19 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz M-V haben. Die Gemeinde hat die Baumstandorte im Zusammenhang mit der Planung erneut geprüft. Die ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzte Mindestgröße von 6 m² je Baumscheibe wird auch mit der Änderung des Bebauungsplanes aufrecht erhalten. Mit wenigen Ausnahmen können durch die umliegenden Vorgartenflächen und unversiegelten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete mehr als 12 m² unversiegelte Fläche je Baumstandort gewährleistet werden. Die Ausgleichsfunktion sieht die Gemeinde somit weiterhin als erfüllt an.

zu 2.

Die Stadt berücksichtigt die Anregung. Da die Maßnahme innerhalb der privaten Grünfläche nach aktuellen Maßstäben nicht mehr die Voraussetzungen für eine Ausgleichsmaßnahme erfüllt, ist der Ausgleichsverlust zu ermitteln und durch eine neue Maßnahme auszugleichen.

Der betroffene Flächenanteil an der ursprünglichen Ausgleichsmaßnahme beträgt 545 m². Es wurde laut Begründung der Ursprungsplanung ein Kompensationswert von 2,5 und ein Leistungsfaktor von 1 in Ansatz gebracht. Demnach ergibt sich ein Wert von 1.363 m² Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), der neu auszugleichen ist. Dieser Verlust wird durch den Kauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern in der Landschaftszone 1 Ostseeküstenland ausgeglichen.

Unter den Hinweisen des Bebauungsplanes wird der Verweis aufgenommen, dass das Kompensationsdefizit durch den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen wird.

Die private Grünfläche innerhalb des Plangebietes erhält nun die Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ und dient nicht mehr dem naturschutzfachlichen Ausgleich. Dies wird in der Planzeichnung, in den Festsetzungen sowie in der Begründung berücksichtigt.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Wasserbehörde

Güstrow, 06.01.2022
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-245

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 060-060n-BP04701-E211028
Vorhaben: 1. Änderung des B-Planes Nr. 47 "Zur Steinbeck" der Stadt Kühlungsborn
Vorhabensträger: Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Aus Sicht der Untere Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen die o.g. B-Plan-Änderung.

gez. Ilona Schullig

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken bestehen.

Landkreis Rostock
Umweltamt
Untere Immissionsschutzbehörde

Güstrow, 24.01.2022
Unser Az: 66.0-51.10.10-5-245

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung

Stellungnahme zur Reg-Nr.: 060-060n-BP04701-E211028
Vorhaben: 1. Änderung des B-Planes Nr. 47 "Zur Steinbeck" der Stadt Kühlungsborn
Vorhabensträger: Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan-Entwurf.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Natermann

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der Unteren Immissions-
schutzbehörde keine Einwände bestehen.