

Stadt Ostseebad Kühlungsborn Bebauungsplan Nr. 14 "Hof zur Asbeck"

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Das Plangebiet befindet sich in Kühlungsborn West am südlichen Ortsrand zwischen Grünem Weg im Süden, der Straße zur Asbeck im Osten, dem Wohngebiet „Holmblick“ im Westen und dem Bauhof im Norden.

Die Stadt Kühlungsborn verfolgt die Zielsetzung, dass auf den Flächen im Plangebiet Wohngebäude mit Mietwohnungen für Auszubildende, Saisonkräfte und Angestellte aus Hotellerie und Gastronomie sowie für andere Personengruppen entstehen. Für diese Personengruppen besteht seit einiger Zeit ein dringender Wohnbedarf an kleineren und kostengünstigen Mietwohnungen. Damit sollen Wohnformen angeboten werden, die es in Kühlungsborn derzeit nur in einem unzureichenden Umfang gibt.

Durch die Landesstraße 12 (Grüner Weg) und die Straße Zur Asbeck ergeben sich mögliche Verkehrsgeräuschmissionen, die auf das Plangebiet einwirken. Darüber hinaus befinden sich Gewerbebetriebe in der Umgebung. Die Ermittlung von Lärmbelastungen ist auf der Grundlage eines Lärmschutzgutachtens erfolgt. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens müssen im Bebauungsplan Nr. 14 keine Lärmschutzfestsetzungen getroffen werden, da die Lärmbelastungen im Rahmen der zulässigen Werte für Wohngebiete liegen. Bezüglich der durch die zukünftige Wohnnutzung erzeugten, zusätzlichen Verkehrsmenge wurden die jeweils am nächsten an den betroffenen Verkehrsflächen liegenden Wohngebäude im Grünen Weg und im Holmblick untersucht. Für den Holmblick ergibt sich eine Unterschreitung der Orientierungswerte von über 10 dB (A). Eine Überschreitung der Orientierungswerte durch den Gesamtverkehr kann lt. Gutachten daher mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Auch im Bereich des Grünen Weges kommt es zu keiner Erhöhung der bestehenden Beurteilungspegel.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde eine umfassende Umweltprüfung durchgeführt. Der Zustand der Umwelt und deren Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter werden nachvollzogen, dokumentiert und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen schutzgutbezogen abgeleitet. Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb internationaler und nationaler Schutzgebiete. Südlich der Siedlungslage Kühlungsborn ist das FFH-Gebiet (DE 1836-302) „Kühlung“ zu finden. Ebenso ist südlich Kühlungsborns das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet L 54a vorhanden. Westlich befindet sich das Naturschutzgebiet „Rie-

densee“ N271. Die Schutzgebiete befinden sich jedoch außerhalb des planungsrelevanten Bereiches. Eine Betroffenheit der Schutzgebiete liegt dementsprechend nicht vor.

Ein im Plangebiet vorhandener Teich einschließlich seiner umgebenden Gehölze wird als Biotop nachrichtlich übernommen. Das geschützte Kleingewässer soll zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft entschlammt werden.

Es werden überwiegend Biotop- und Nutzungstypen mit einer verhältnismäßig niedrigen Wertigkeit überplant.

Innerhalb des Plangebietes ist ein dichter Baumbestand vorhanden, welcher nach forstrechtlicher Einschätzung derzeit im nördlichen und östlichen Bereich als Wald zu bewerten ist. Daher wurde eine Waldumwandlung durchgeführt und eine Ersatzpflanzung am Gnittbarg vorgesehen.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 ein Gutachten „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht“ (Stand: 15. Februar 2015) durch das Gutachterbüro Martin Bauer erarbeitet. Des Weiteren liegt der „Bericht über die Umsetzung der CEF-Maßnahmen und Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Fledermäuse und Brutvogelarten“ (Fassung vom 1. Oktober 2016) vor. Durch die vorgefundene Habitatausstattung ergaben sich Maßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel (Freiflächen und Gehölze/Gebäude) sowie Amphibien. Im Uferbereich des Kleingewässers sind zwei Winterquartiere für Amphibien einzurichten. Die Ufervegetation ist zur Verbesserung der Habitatbedingungen für Amphibien zurückzuschneiden. Insbesondere ist eine Reduzierung der Gehölze im Uferbereich zu berücksichtigen. Die Winterquartiere sind im Zuge der Baufeldberäumung und der Auslichtung des Gehölzbestandes anzulegen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter beschränken sich im Wesentlichen auf den Verlust von Boden und dessen Funktionen. Es handelt sich um einen anthropogen vorgeprägten Bereich. Innerhalb des Änderungsbereiches ist bereits Bebauung vorhanden. In der Vergangenheit war der Änderungsbereich intensiv durch den Menschen genutzt. Große Bereiche der nun vorhandenen Vegetationsstrukturen haben sich erst im Zuge der jahrelangen Nichtnutzung etabliert. Teilweise werden die bestehenden Einzelbäume und Gehölzstrukturen in die Planung integriert. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind sehr lokal begrenzt und reichen nicht über den Änderungsbereich hinaus. Die artenschutzrechtlichen Belange werden ausreichend beachtet. Grundlage hierfür bilden die artenschutzrechtlichen Untersuchungen, welche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erstellt wurden.

Das Ermitteln der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und das Entwickeln von Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erfolgte auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Die Schutzzone wurde

nachrichtlich übernommen. Nachhaltige Auswirkungen auf das lokale Grundwasservorkommen sind durch den Bebauungsplan Nr.14 nicht zu erwarten.

In der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Ostseebad Kühlungsborn am 29.10.2014 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 gebilligt. Anschließend wurde zwischen dem 24.11.2014 und dem 19.12.2014 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurde durch das zuständige Straßenbauamt die Anbindung des Wohngebiets an den Grünen Weg (L 12) abgelehnt. Es folgte ein Diskussionsprozess über alternative Anbindungen der Fläche. Darüber hinaus mussten noch weitere Untersuchungen erfolgen. Es wurde eine Ergänzung des Artenschutzberichtes notwendig, der mögliche Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand wurde durch die Erarbeitung eines Baumgutachtens untersucht, die potenzielle Lärmbelastung und notwendige Lärmschutzfestsetzungen wurden durch ein Lärmschutzgutachten betrachtet und es wurde ein Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit der Flächen gefordert.

Aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren und den inzwischen durchgeführten Gutachten- bzw. Untersuchungen ergaben sich im Wesentlichen folgende Änderungen: Im Teil B wurden die Festsetzungen zu der selbstständigen Lagerhalle und zu den Staffelgeschossen konkretisiert. Darüber hinaus wird ein vorhandenes Bodendenkmal nachrichtlich übernommen. Aufgrund des Artenschutzgutachtens wurden die artenschutzrechtlichen Festsetzungen ergänzt.

Der Entwurf wurde am 08.12.2016 gebilligt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte vom 02.01.2017 bis zum 03.02.2017. Aus dem Beteiligungsverfahren resultierte keine wesentliche Änderung des Planes. Für die externe Ausgleichsfläche wird die Entwicklung einer naturnahen Wiesenfläche angestrebt. Ein dementsprechendes Mahdregime wurde klarstellend in die Festsetzung aufgenommen. Hierdurch ist eine Waldentwicklung ausgeschlossen. Darüber hinaus wurden lediglich redaktionelle Ergänzungen in der Begründung vorgenommen. In den Umweltbericht wurde z.B. ein Kapitel zum Thema Waldumwandlung eingefügt. Dieses Verfahren erfolgte parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Die vorliegende Planung sichert somit eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn entspricht.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.12.2017   Bürgermeister