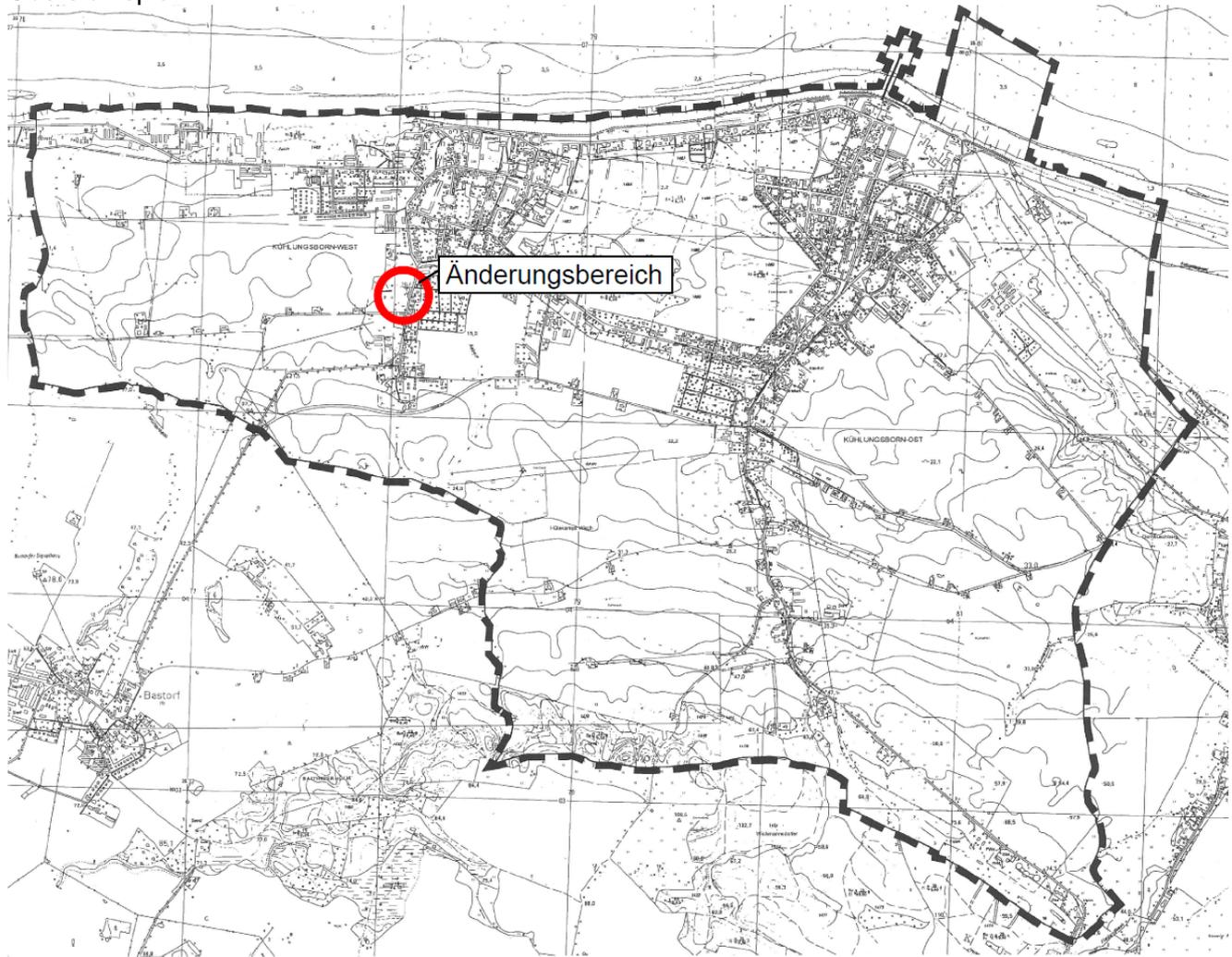


## Übersichtsplan



# STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

### **BEGRÜNDUNG**

### **ENTWURF**

Bearbeitungsstand 28.10.2022

## STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

### Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

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

## Teil 1 – Begründung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Planungsanlass und Planungsziele

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

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

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

Das Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung“ für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung, um die Neuerrichtung des Lebensmittel-Vollsortimenters auf einer vergrößerten Fläche mit einer Verkaufsraumfläche von 1500 m<sup>2</sup> statt bisher 783 m<sup>2</sup> vorzubereiten. Damit möchte die Stadt darauf reagieren, dass die bisherigen Kapazitäten sowohl der Verkaufsraumfläche als auch des Stellplatzangebotes nicht mehr ausreichen. Da der vorhandene Markt schon seit Anfang der 1990er Jahre besteht, ist die Erweiterung und Modernisierung zwingend erforderlich, um den auch für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung wichtigen Standort nachhaltig zu sichern. Schon das Einzelhandelskonzept der Stadt konstatiert, dass die aktuelle Marktzutrittsgröße der Verkaufsfläche von Lebensmittelvollsortimentern bei 1.200 m<sup>2</sup> beginnt. Dadurch wird deutlich, dass zur nachhaltigen Sicherung des Standortes eine Erweiterung unabdingbar ist. Dies betrifft gleichermaßen die Kapazität des Verkaufsraumes als auch der Stellplätze, die z.B. an Wochenenden und in der Saison nicht ausreichen, so dass eine erhebliche Überfüllung festzustellen ist. Die Beeinträchtigung der Kunden führt letztendlich dazu, dass diese den Markt meiden und ggf. auch auf andere Ortschaften ausweichen, wodurch ein Kaufkraftabfluss aus Kühlungsborn erfolgt. Darüber hinaus muss zur Kundenbindung auch eine zeitgemäße Ausstattung und eine größere Angebotspalette geschaffen werden.

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

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

## **1.2 Planverfahren, Plangrundlagen**

Der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung Kühlungsborn zu Grunde.

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

Weitere planungsrechtliche Grundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991), zuletzt geändert zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

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

Als Grundlagen der Plandarstellung wurden die topographischen Karten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern im Maßstab 1:10.000 verwendet.

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

## **1.3 Raumordnung, sonstige Planungsvorgaben und Hinweise**

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

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

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

Wie schon dargestellt, wird durch den Bebauungsplan Nr. 50 die Errichtung eines "großflächigen Einzelhandelsbetriebes" vorbereitet. Nach bisheriger Rechtsauffassung wird die Schwelle zur "Großflächigkeit" bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> überschritten. Dies ist mit einer im Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup> der Fall. Gemäß den Zielen der Raumordnung sind solche Einrichtungen in Grundzentren zulässig, es müssen jedoch weitere Ziele beachtet werden.

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

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

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

Die Auswirkungen des Vorhabens wurden im Vorfeld auf der Grundlage des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn“ (Junker und Kruse, Dortmund 03/2015, kurz: Einzelhandelskonzept) und durch ein gesondertes, standortbezogenes Gutachten von einem anderen Gutachter für den vorhandenen Markt untersucht („Die Reriker Straße in Kühlungsborn als Erweiterungsstandort für eine EDEKA-Markt - Gutachterliche Stellungnahme, Dr. Lademann & Partner, Hamburg 05/2017).

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

- Der Edeka-Markt an der Reriker Straße hat als einziger Vollversorger in Kühlungsborn-West eine wichtige Versorgungsfunktion, die sich insbesondere auch auf die fußläufige Grundversorgung der umliegenden Wohnquartiere bezieht.
- Der Standort soll eine qualitativ hochwertige, flächendeckende und wohnungsnahe Grundversorgung absichern.
- Um den Standort nachhaltig zu sichern, sind eine Erweiterung der Verkaufsfläche und die Erhöhung der Stellplatzkapazität unumgänglich.
- Die Standortentwicklung muss den steigenden Ansprüchen der Kunden an die qualitative und quantitative Ausstattung der Märkte Rechnung tragen. Dies betrifft sowohl die großzügige Gestaltung der Verkaufsräume als auch die Sorti-

mentstiefe und -breite. Beide Faktoren bedingen zwingend eine Erweiterung der Verkaufsflächen.

- Die Erreichbarkeit mit dem PKW spielt nach wie vor eine große Rolle im Rahmen der Standortsicherung. Dies ist umso wichtiger, da der Standort aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung auch den umgebenden ländlichen Raum bedienen soll.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das dem Bebauungsplan Nr. 50 zugrunde liegende Vorhaben dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes, den solidären Nahversorgungsstandort zu sichern, entspricht. Dies ist umso wichtiger, da es sich bei dem Nahversorger um einen von lediglich zwei Vollsortimentern im Stadtgebiet handelt. Im Vordergrund stehen der Erhalt und die Sicherung eines städtebaulich gut integrierten Standortes mit einer wichtigen Nahversorgungsfunktion. Im Gegensatz dazu hat die Stadt den Ansiedlungsinteressen eines Marktbetreibers am Stadtrand/Grüner Weg in der Vergangenheit auch nicht zugestimmt.

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

#### Trinkwasserschutz:

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

#### Schutzgebiete:

Durch die Planungen werden keine Schutzgebiete direkt betroffen.

#### Bodendenkmale:

Nach gegenwärtigem sind im Geltungsbereich Bodendenkmalfunde bekannt. Der betroffene Bereich wurde nachrichtlich dargestellt.

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

#### Altlasten:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerun-

gen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

## **2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

### **Bisherige Flächennutzung**

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

### **Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

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

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

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

## **3. Sonstiges**

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

## Teil 2 – Umweltbericht

Die Planänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 (§ 8 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan erfolgt eine vollständige, vorhabenkonkrete Umweltprüfung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB soll die Umweltprüfung in diesem Fall auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Da diese im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festgestellt wurden, kann auf eine eigenständige Umweltprüfung verzichtet werden. Es wird auf den ausführlichen Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 50 „Nahversorgung an der Doberaner Straße“ verwiesen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... Kozyan, Bürgermeister