

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Bebauungsplan Nr. 50
"Sondergebiet Nahversorgung an der
Reriker Straße"

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 Planungsmöglichkeiten.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 08.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße" gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Das Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung, um die Neuerrichtung des Lebensmittel-Vollsortimenters auf einer vergrößerten Fläche mit einer Verkaufsraumfläche von 1700 m² statt bisher 783 m² vorzubereiten. Damit möchte die Stadt darauf reagieren, dass die bisherigen Kapazitäten sowohl der Verkaufsraumfläche als auch des Stellplatzangebotes nicht mehr ausreichen. Da der vorhandene Markt schon seit Anfang der 1990er Jahre besteht, ist die Erweiterung und Modernisierung zwingend erforderlich, um den auch für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung wichtigen Standort nachhaltig zu sichern. Der Neubau erfolgt nach Abriss der Bestandsgebäude.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist auf der Basis des Einzelhandelskonzepts von März 2015 und des Verträglichkeitsgutachtens zur Erweiterung des Marktes an der Reriker Straße vom Mai 2018 (Lademann&Partner, Hamburg) sowie einer Alternativenprüfung zu der Auffassung gelangt, dass die Sicherung eines etablierten, innerörtlichen Nahversorgungsstandortes der Neuerrichtung an einem weniger geeigneten Standort oder am Ortsrand vorzuziehen ist. Darüber hinaus sind entsprechende Flächen in einer so gut städtebaulich integrierten und fußläufig erreichbaren Lage in Kühlungsborn nicht mehr verfügbar.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Daher ist, wie in § 2 Abs. 4 BauGB vorgegeben, eine Umweltprüfung auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB durchzuführen. Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von geplanten Nutzungen umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung geprüfter, in Betracht kommende anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Fläche sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungs-

plan Nr. 50 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen:

Schutzgut	Auswirkungen	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Minderung	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Boden	Flächenversiegelung, Verlust offenen Bodens und der Bodenfunktionen	Begrenzung der versiegelten Flächen Festsetzung zu privaten Stellplätzen und Zufahrten (durchlässige Gestaltung) Erhaltung von Grünflächen	Erhalt und Verbesserung der Bodenfunktion im Bereich sämtlicher Pflanzmaßnahmen
Oberflächenwasser	Teilweise Verrohrung eines Fließgewässers		Gemäß Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE)
Grundwasser	Versiegelung Versickerungsfähiger Böden, Reduktion Grundwasserneubildung bei Ableitung	- Niederschlagswassernutzung, Gründächer, Versickerung im Nahbereich	Verbesserung der Grundwasserqualität im Bereich der Ersatzmaßnahmen, da positiver Effekt durch Großgehölze
Tiere und Pflanzen	Verlust von geringwertigem Siedlungsbiotopen aber auch höherwertigen Gehölzbiotopen und Hochstaudenfluren	Ausweisung von großen und unversiegelten Grünflächen Erhalt von wertvollem Baumbestand sowie weiteren Gehölz- und Grünlandflächen	Gehölzpflanzungen sowie neue Habitate auf Ökokontofläche
Klima / Luft	Nur kleinklimatisch – geringe Bedeutung	Schaffung dauerhafter Grünflächen	Gehölzpflanzungen und Grünstrukturen
Mensch und Verkehr	Vernachlässigbar aufgrund starker Vorbelastungen	Gehölzpflanzungen mit Lärmschutzwirkung und Minderung von anderen schädlichen Immissionen	
Landschaftsbild	Veränderung durch bauliche Einrichtungen / jedoch geringe Auswirkungen da Bestand ebenfalls durch baulichen Bestand geprägt	Angepasste Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Gebäudehöhen, südlich Randbepflanzung	Gehölzpflanzungen nach Baumschutzkompensationserlass; Ökokonto der Landesforst
Kultur-/ Sachgüter	Bodendenkmal vorhanden	Einhaltung Gesetze und Verordnungen zum Bodendenkmalschutz	

Die im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Planes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen. Alle verbleibenden Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Für zu fallende Bäume werden Ersatzpflanzungen im Stadtgebiet durchgeführt. Entsprechende Festsetzungen und vertragliche Vereinbarungen erfolgten im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes.

Die Planung bzw. deren Umsetzung hat möglicherweise Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Entsprechend erfolgte die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) auf Grundlage einer aktuellen Erfassung der planungsrelevanten Artengruppen. Es wurden die Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien, Fische, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Weichtiere

(Muscheln und Schnecken) und Pflanzen betrachtet. Es wird festgestellt, dass keine Verbotstatbestände eintreten.

Durch einen gesonderten Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie wurden mögliche umwelterhebliche Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass weder Oberflächengewässer noch Grundwasserkörper wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen eines Lärmgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 50 wurde nachgewiesen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwartenden Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte tags und nachts unterschreiten werden, wenn bestimmte lärmindernde Maßnahmen berücksichtigt werden (Lärmschutzwand, betriebliche Abläufe, baulich Maßnahmen). Diese werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen und vertragliche Vereinbarungen gesichert. Als maßgebliche Immissionsorte werden die schutzbedürftigen Bebauungen im Umfeld des geplanten Lebensmittelmarktes untersucht, an denen am ehesten mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu rechnen ist. Alle anderen weiter entfernten Immissionsorte sind nicht maßgeblich im Sinne der TA Lärm. Weiterhin wurden untersucht, ob es an der Reriker Straße durch den An- und Abfahrtsverkehr zu einer signifikant höheren Lärmbelastung kommt. Auch dies kann ausgeschlossen werden.

Das dem Vorentwurf vom 28.08.2017 zugrundeliegende Baukonzept sah vor, ein neues Marktgebäude westlich des Bestandsgebäudes innerhalb von Grünflächen zu errichten und erst dann das bestehende Gebäude zurückzubauen. Der Getränkemarkt sollte erhalten werden. Am 08.06.2017 wurde der Vorentwurf gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 02.01.2018 bis zum 02.02.2018. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden zahlreiche, teils erhebliche Bedenken geäußert. Insbesondere aufgrund der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde konnte die Planung zunächst nicht fortgeführt werden. Die für die Realisierung des Vorhabens notwendige Waldumwandlung wurde nicht in Aussicht gestellt. Darüber hinaus bestanden auch erhebliche naturschutzrechtliche Bedenken bzw. Hindernisse. Nach einem langen Abstimmungsprozess wurde das gesamte Nutzungskonzept für den Nahversorgungsstandort überarbeitet und dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 zugrunde gelegt. Das geplante Marktgebäude fügt sich nach dem neuen Konzept nahezu vollständig in die vorhandene Bebauung an der Reriker Straße ein. Weiterhin beschränkt sich die Bebauung weitgehend auf Flächen, die schon von dem bisherigen Standort genutzt werden. Der bauliche Eingriff in dem strittigen Bereich westlich des Grabens konnte dadurch halbiert und auf die Errichtung der notwendigen Stellplätze begrenzt werden. Damit berücksichtigt die Stadt wesentliche Einwände aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Aufgrund der geänderten Planung entfällt die Notwendigkeit einer Waldumwandlung. Der Umweltbericht sowie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden aufgrund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung überarbeitet und dem Entwurf des Bebauungsplanes angepasst.

Mit dem im Vergleich zum Vorentwurf grundlegend geänderten Entwurf wurde vom 09.01.2023 bis zum 10.02.2023 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Im Vergleich zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, mit 3 Stellungnahmen von insgesamt 5 Bürgerinnen und Bürgern vergleichsweise wenig Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Insgesamt wird die *Erforderlichkeit der Planung* bzw. die Erweiterung des bestehenden Marktes in Frage gestellt. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist jedoch auf der Basis des Einzelhandelskonzepts von März 2015 und des o.g. Gutachtens vom Mai 2018 sowie einer Alternativenprüfung zu der Auffassung gelangt, dass die Sicherung eines etablierten, innerörtlichen Nahversorgungsstandortes der Neuerrichtung an einem weniger geeigneten Standort oder am Ortsrand vorzuziehen ist. Darüber hinaus sind entsprechende Flächen in einer so gut städtebaulich integrierten und fußläufig erreichbaren Lage in Kühlungsborn nicht mehr verfügbar. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hielt daher an den o.g. städtebaulichen Zielen fest.

Durch die zusätzliche Versiegelung und den ggf. größeren Regenwassermengen, die in den Graben 9 „Dorfbeck“ bzw. in das angrenzende Staubecken eingeleitet werden, wurden negative Folgen für die *hydrologische Situation im Planungsumfeld* befürchtet. Im Rahmen der fortschreitenden Erschließungsplanung wurde dieser Sachverhalt nochmals in die Abwägung eingestellt. Durch den im Bebauungsplan festgesetzten Einsatz eines Gründaches mit Speichereffekt hat der Neubau die geringere abflusswirksame Fläche. Die Einleitmenge wird, im Vergleich zum bestehenden Standort, sogar um 7,5 % verringert (von 51,39 l/s auf 47,79 l/s). Eine größere Belastung des Staubeckens ist damit ausgeschlossen.

Weiterhin wird durch die Kapazitätserweiterung des Marktes eine *Zunahme des Verkehrsaufkommens* auf der Reriker Straße sowie der Poststraße und damit der *Lärmbelastung* für die Anlieger befürchtet. Diese Einwendung wurde nochmals gutachterlich betrachtet (ALN Akustik Labor Nord GmbH; Lübeck, 03/2023). Im Ergebnis ist nicht zu erwarten, dass die Beurteilungspegel der Verkehrsräusche durch die Erweiterung des EDEKA-Marktes signifikant erhöht werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden Anregungen, Hinweise und Bedenken geäußert, auf die die Stadt mit Planänderungen und der Erarbeitung eines „Fachbeitrages Wasserrahmenrichtlinie“ sowie mit Ergänzungen des Umweltberichtes reagiert hat. Die vertiefte Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange wurde insbesondere seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) und der Bürger gefordert. Im Rahmen des Gutachtens wurde festgestellt, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen entstehen.

Durch die untere Naturschutzbehörde wurde auf die Notwendigkeit einer *ökologischen Baubegleitung* hingewiesen. Diese wird im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Baudurchführung beachtet.

Im Rahmen der fortschreitenden Vorhabenplanung bestand die Notwendigkeit, im Bebauungsplan eine Regelung bezüglich eines Vordaches an der südlichen Fassadenseite zu treffen. Dazu wurden die Baugrenzen angepasst.

Als Anpassung an die inzwischen geänderte Katastersituation wurde der Geltungsbereich deutlich verkleinert.

In der Gesamtschau der vorgenommenen Änderungen, insbesondere durch die Veränderung der Baugrenzen und des Geltungsbereiches sowie dem neu erarbeiteten wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie, wurde der Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren erneut zu beteiligen.

Am 28.09.2023 hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 beschlossen. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden erfolgte vom 23.10.2023 bis zum 24.11.2023.

Aufgrund der Stellungnahmen wurde insbesondere das innenstadt-relevante Randsortiment des Lebensmitteleinzelhandels auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Daraus ergibt sich keine geänderte Betroffenheit von Belangen, nach der eine erneute Auslegung des Planes erforderlich wäre.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden insbesondere das Lärmgutachten bzw. die Lärmschutzfestsetzungen sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Höhe der baulichen Anlagen) in Frage gestellt. Zum Thema Lärmschutz wird durch die Stadt auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verwiesen, in dem nachgewiesen werden muss, dass Lärmbeeinträchtigungen auf benachbarte Nutzungen ausgeschlossen werden. Das Maß der baulichen Nutzung weicht nicht erheblich von der Bestandsituation ab. Auch können wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 50 hat die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ein abgestimmtes Planungskonzept vorgelegt. Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn entspricht.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 21.05.24


Der Bürgermeister

