

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auffangparkplatz“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 07.11.2024 die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 für das Gebiet „Auffangparkplatz“, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und dem Text (Teil B), beschlossen und die Begründung gebilligt.

Der Landkreis Rostock hat die von der Stadtvertretung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 für das Gebiet „Auffangparkplatz“ mit Bescheid vom 10.02.2025 genehmigt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3, 4 und 4a BauGB) durchgeführt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

Planungsanlass / Planungsziel

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

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die Errichtung 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.

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 bietet.

Der im Bebauungsplan Nr. 24 ausgewiesene Baustofflagerplatz soll künftig zusätzlich für die Sammlung und Zwischenlagerung von Grünschnitt/-abfällen genutzt werden.

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt

Bei Realisierung der Planung wird die bestehende Umweltsituation gegenüber dem jetzigen Zustand beeinträchtigt.

Tab.: Voraussichtliche, erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter

Schutzgut	Erhebliche Beeinflussung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ○ Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen sowie Teil einer geschützten Baumhecke ○ Einfluss auf Tierlebensräume
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust des Bodens und seiner ökologischen Funktionen durch Überbauung / Versiegelung ○ Veränderung des Bodengefüges

Tab.: Voraussichtliche, nicht erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter

Schutzgut	Nicht erhebliche Beeinflussung
Mensch	Immissionen durch geplante Nutzungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ○ Überplanung von Biotopen mit allgemeiner Funktionsausprägung (Siedlungsbiotope) ○ Gehölzfällungen nicht gesetzlich geschützter Gehölze ○ Belange des Artenschutzes
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verminderung der Grundwasserneubildungsrate ○ Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes ○ Trinkwasserschutzzone IV
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust von klimatisch aktiven Flächen durch Versiegelung ○ Schadstoffemissionen durch Erhöhung der Nutzungsintensität
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	<ul style="list-style-type: none"> ○ Landschafts-/Ortsbildveränderung durch zusätzliche Be- und Überbauung ○ eine Teilfläche des Plangebietes liegt in einem Landschaftsschutzgebiet
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Bodendenkmale

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die Belange des Artenschutzes wurden in einem Fachbeitrag geprüft und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung sind festgesetzt.

Die Beeinflussung aller Schutzgüter wurde geprüft und im Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) bewertet und dargelegt.

Eine Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen sind in die Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB sowie in die Planung eingeflossen.

Wesentliche Aspekte der Berücksichtigung sind:

- Im Rahmen der Fällung von gesetzlich geschützten Bäumen wurden Umpflanzungen vorgenommen sowie Ersatzpflanzungen bestimmt.

- Der anfallende Boden bei Errichtung der Parkplatzanlage wird vor Ort gelagert, wiederverwertet bzw. eingebracht.
- Durch vielfältige grünordnerische Maßnahmen bzw. Pflanzmaßnahmen wird eine abschirmende Wirkung der baulichen Vorhaben erzielt sowie die visuellen Beeinträchtigungen gemindert.
- Eine schalltechnische Begutachtung wurde durchgeführt.
- Vorhandene Bodendenkmale wurden nachrichtlich in die Planung übernommen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 11.07.2022 bis zum 12.08.2022 statt.

Stellungnahmen

Es wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen geäußert:

- Standort Lager- und Parkplatz
- Immissionen / Belastung angrenzender Wohnbebauung/-nutzung
- Ortsbild
- Zu-/Abfahrt Lagerplatz
- Verkehrsbelastung/-gefährdung/-behinderung

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 29.07.2024 bis 30.08.2024 statt.

Stellungnahmen

Es wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen geäußert:

- Standort Lagerplatz
- Immissionen / Belastung angrenzender Wohnbebauung/-nutzung
- Zu-/Abfahrt Lagerplatz
- Verkehrsbelastung/-gefährdung/-behinderung

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Die Abwägungsergebnisse sind wie folgt in die Planung eingeflossen:

Anregung / Hinweis	Berücksichtigung
Standort Lagerplatz	Standortbewertung
Immissionen	schalltechnische Begutachtung
Zu-/Abfahrt Lagerplatz	ergänzende Zufahrt über den südöstlichen Teil des Wittenbeker Landwegs
Verkehrsbelastung/-gefährdung/-behinderung	Kreisverkehr am Knoten Doberaner Straße und ergänzende Zufahrt über den südöstlichen Teil des Wittenbeker Landwegs

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.07.2022 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stellungnahmen

Es wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen geäußert:

- Immissionen / Immissionsschutz
- Gewässer II. Ordnung
- Ver- und Entsorgung
- Bodendenkmale
- Verkehrsanbindung des Parkplatzes an die Doberaner Straße
- Artenschutzbelange
- gesetzlich geschützte Bäume (Alleebäume)
- Bodenschutz

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben / E-Mail vom 15.07.2024 beteiligt worden.

Stellungnahmen

Es wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen geäußert:

- Ver- und Entsorgung
- Bodendenkmale
- straßenverkehrsrechtliche Vorgaben

- Trinkwasserschutzzone IV
- Schallschutz
- Bodenschutz
- allgemeine planinhaltliche Hinweise
- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- Artenschutz
- Biotopschutz
- Ausnahme Landschaftsschutzgebiet
- Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen
- allgemeine Hinweise zur Vermessung
- Gewässer II. Ordnung (Fulgenbach)
- mögliche Munitionsfunde
- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Die Abwägungsergebnisse sind wie folgt in die Planung eingeflossen:

Anregung / Hinweis	Berücksichtigung
Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Auswertung der Erschließungsbedingungen/-voraussetzungen ○ parallele Erschließungsplanung ○ Prüfung Löschwasserversorgung
Bodendenkmale	nachrichtliche Übernahme bekannter Bodendenkmale
straßenverkehrsrechtliche Vorgaben	Kenntnisnahme
Trinkwasserschutzzone IV	Berücksichtigung bei Vollzug der Planung
Schallschutz	schalltechnische Begutachtung
Bodenschutz / Bodenauffüllungen	<ul style="list-style-type: none"> ○ anfallender Boden bei Errichtung der Parkplatzanlage wird vor Ort gelagert, wiederverwertet bzw. eingebracht ○ Berücksichtigung bodenschutzrechtlicher Vorgaben bei Vollzug der Planung
allgemeine planinhaltliche Hinweise	redaktionelle Anpassungen
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	parallele Änderung des Flächennutzungsplanes
Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> ○ artenschutzrechtliche Prüfung ○ Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen

Biotopschutz	Ausnahme zur Befreiung vom Biotopschutz
Ausnahme Landschaftsschutzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ausnahmeantrag ○ Landschaftsschutzstatus bleibt für die betroffene Fläche erhalten
Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen	planungsrechtliche Sicherung
allgemeine Hinweise zur Vermessung	Kenntnisnahme
Gewässer II. Ordnung (Fulgenbach)	Planung hat keine Auswirkungen
mögliche Munitionsfunde	Kenntnisnahme
Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	Beschränkung auf das städtebaulich erforderliche Maß

6. Planungsalternativen

Für die geplanten Flächen / Vorhaben kommen keine vergleichbaren, ebenso geeigneten Flächen in Frage. Die geplanten 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.

.....
 25.02.2025
 Datum

.....
 Unterschrift

