

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

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

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 28.09.2023 die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“. Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 50 wird im nördlichen Teil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. 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.

Das Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung“ für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung, um die Neuerrichtung des schon vorhandenen 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.

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 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ verwiesen. 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 Bebauungsplan Nr. 50 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen.

Alle verbleibenden Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Für zu fällende Bäume werden Ersatzpflanzungen im Stadtgebiet durchgeführt. Entsprechende Festsetzungen und vertragliche Vereinbarungen werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 50 getroffen.

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 Bauleileitplanung 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 11.07.2022 bis zum 12.08.2022 durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2022 zur Äußerung aufgefordert worden.

Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 09.01.2023 bis zum 10.02.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Da die Aufstellungsverfahren der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 50 im Parallelverfahren erfolgen, wurden im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Flächennutzungsplan keine inhaltlich weitergehenden Stellungnahmen abgegeben. Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde wurde ein Bodendenkmal nachrichtlich übernommen. Aufgrund der Stellungnahme des StALU wurde ein Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie erarbeitet. Eine Auseinandersetzung mit der geohydrologischen Situation wurde ebenfalls während der Öffentlichkeitsbeteiligung angeregt. Weiterhin wurde das Planungserfordernis bzw. die Notwendigkeit der Erweiterung des bestehenden Standor-

tes zu einem großflächigen Einzelhandel (Umwidmung des bestehen Mischgebietes zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel) in Frage gestellt.

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 m² 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. Darüber hinaus muss zur Kundenbindung auch eine zeitgemäße Ausstattung und eine größere Angebotspalette geschaffen werden.

Auch ein Einzelhandelsgutachten zur Erweiterung des vorhandenen Marktes stützt die städtebaulichen Ziele der Stadt. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das dem Bebauungsplan Nr. 50 zugrunde liegende Vorhaben dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes, den solitären Nahversorgungsstandort zu sichern, entspricht. Dies ist umso wichtiger, als 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.

Die Alternativenprüfung der Stadt kommt darüber hinaus 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.

Die Stadt kann in einem absehbaren Planungszeitraum keine Alternativstandorte für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhalten. Es gibt keine verfügbaren Flächen im Eigentum der Stadt oder andere kurzfristig verfügbare Bauflächen, die vergleichbar integriert und fußläufig gut erreichbar sind. Das Flächenpotential, das der Flächennutzungsplan der Stadt bietet, ist vollständig ausgeschöpft. Im Innenbereich stehen keine geeigneten Baulücken oder Konversionsflächen zur Verfügung. Die Stadt beginnt derzeit erst einen Planungsprozess, um die weitere Stadtentwicklung gesamtheitlich zu betrachten. Dabei sind viele einengende Faktoren zu berücksichtigen. Neben der Geländetopographie ist das umgrenzende Landschaftsschutzgebiet Kühlung einschränkend wirksam. Auch aufgrund hoher Ackerwertzahlen in Kühlungsborn Ost und West ist die künftige Stadtentwicklung insgesamt noch ungewiss und befindet sich in einem Abstimmungsprozess mit dem Amt für Raumordnung. Ein Bau „auf der grünen Wiese“ oder auf Ackerflächen am Ortsrand kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben vom 16.01.2023 festgestellt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

19.02.2024

Der Bürgermeister

