Stadt Ostseebad Kühlungsborn
9. 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 Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 08.12.2022 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auffangparkplatz".
Planungsziel der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist zum einen die Erweiterung des bereits im B-Plan Nr. 24 festgesetzten und im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Parkplatzes. Zum anderen soll nordwestlich des Parkplatzes bzw. der Straße „Schwarzer Weg" eine Infrastruktureinrichtung etabliert werden, welche in Verbindung mit dem Auffangparklatz ein Angebot für öffentliche Toiletten, eine Tourist-Information und einen Kinderspielplatz bieten soll. Dafür wird im Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristenservice" festgesetzt. Im Flächennutzungsplan wird dementsprechend eine Fläche für touristische Infrastruktur dargestellt.
Darüber hinaus soll im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 die zulässige Nutzung für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Lagerplatz" erweitert werden.

Die vorliegende Planänderung erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung (§ 8 Abs. 3 BauGB), allerdings zeitlich etwas versetzt, so dass die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 am 10.02.2025 bereits genehmigt wurde. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte 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 9. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festgestellt wurden, konnte auf eine eigenständige Umweltprüfung verzichtet werden. Es wird auf den ausführlichen Umweltbericht zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 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 Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen.
Alle verbleibenden Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans hat das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock mitgeteilt, dass den verfolgten Planungszielen keine Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen.

Eine neue Alternativenprüfung für die gewählten Flächen ist nicht mehr erforderlich, da diese bereits im Flächennutzungsplan von 1998 und im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 24 von 2009 fixiert worden sind. Vorausgegangen war eine Verkehrskonzeption schon Ende der 1990er Jahre, die an den Ortseingängen von Kühlungsborn jeweils einen Auffangparkplatz und eine Touristinformation vorsahen. Der vorliegende Standort ergibt sich auch aus dem aktuellen Verkehrskonzept und der aktuellen Flächennutzungsplanung. Es ist vorgesehen, an den Ortszufahrten Auffangparkplätze zu errichten, vorrangig an der Reriker Straße und der Doberaner Straße. Dies sind die Hauptzufahrtsstraßen nach Kühlungsborn, dementsprechend ist nur hier an den Ortseingängen die Anlage von Auffangparkplätzen sinnvoll. Um den Parkplatzsuchverkehr v.a. in der Saison aus den Ortskernen fernzuhalten, ist die Verknüpfung mit dem ÖPNV und mit touristischen Informationssystemen wichtig. Ein weiteres Ortsinformationssystem mit einem kleinen Halteplatz befindet sich an der Schloßstraße als drittem Ortseingang.

Im Bereich der 9. Änderung sind Bodendenkmalbereiche bekannt, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden. Zusätzlich zur ursprünglichen Darstellung wurde ein weiteres Bodendenkmal, gemäß der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock vom 29.07.2022, aufgenommen.

Ein Teil der südöstlichen, im B-Plan festgesetzten und im F-Plan dargestellten Grünfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung". Hier gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG), Landkreis Bad Doberan vom 22.03.2000, Amtliches Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan Nr. 8/2000 s. 14-19. Für den betroffenen B-Plan-Bereich wurde eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Hier werden Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.
Große Teile des Plangebiets sind als Grünflächen ausgewiesen. Sie dienen dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen und sollen zudem zur grüngestalterischen Einbindung der geplanten Vorhaben beitragen.
Aufgrund der Schutzwürdigkeit des Bodens soll der anfallende Boden bei Errichtung der Parkplatzanlage vor Ort wieder verwertet bzw. eingebracht werden.
Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung. Die artenschutzrechtlichen Belange sind in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt, der Anlage des Umweltberichtes ist.
Ein dauerhaftes Vollzugshindernis für den B-Plan besteht bei Berücksichtigung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Erfordernisse und Maßnahmen nicht. Zum Schutz der Insekten und von Fledermäusen sind bei der Her- und Umstellung von Außenbeleuchtungsanlagen nur insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb bzw. IV für Grundwassergewinnung der Wasserfassung Kühlungsborn. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten. Die Niederschlagswasserbeseitigung wurde im Rahmen der der Bebauungs- und Erschließungsplanung und der Bauantragsstellung in Absprache mit der Wasserbehörde beachtet. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht laut Umweltbericht nicht.

Mögliche Immissionen werden maßgeblich durch die Verkehrsgeräusche auf der Doberaner Straße, die Verkehrsgeräusche auf dem Auffangparkplatz und die Verkehrs- und Ladegeräusche auf dem Lagerplatz sowie durch den an- und abfahrenden Verkehr bestimmt. Hierzu wurde eine schalltechnische Begutachtung erstellt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die ermittelten Beurteilungswerte infolge des Verkehrslärms auf der öffentlichen Straße und dem öffentlichen Parkplatz am Tag und in der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten. Auch unterschreiten die ermittelten Beurteilungspegel für den Lagerplatz den Immissionsrichtwert für (benachbarte) allgemeine Wohngebiete am Tag. Die Anforderung gemäß TA Lärm wird eingehalten. In der Nacht werden der Baustofflagerplatz und die Annahmestelle für Grünschnitt nicht betrieben.
Ein Erfordernis zur Festsetzung von Anlagen und zum Schutz vor Schallimmissionen besteht nicht. Dennoch werden i. S. einer Minimierung der Einsichtnahme eine - aus Ortsbildgründen höchstens - 4 m hohe Sichtschutzwand im Bereich der Parkfläche sowie 2 Sichtschutzwälle im Bereich des Lagerplatzes (hier in Ergänzung der vorhandenen Wälle), jeweils parallel zur Straße Schwarzer Weg, im Bebauungsplan für zulässig erklärt, die sogleich die Wirkung einer Schallminderung entfalten können.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden von der Öffentlichkeit keine Belange, die 9. Änderung des F-Planes betreffend, vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zur Äußerung aufgefordert worden. Wesentliche Bedenken ergaben sich nicht zur 9. Änderung des F-Planes, alle wesentlichen Belange wurden im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auffangparkplatz“ abgearbeitet.

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 12.01.2026 Die Bürgermeisterin

STADT 1 OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN