

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Begründung zur

**1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24
„Auffangparkplatz“**

Datum: Juni 2024

Planungsstand: Entwurf

Begründung

gem. § 9 Abs.8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES.....	3
1.1 Aufstellungsbeschluss	3
1.2 Verfahren	3
1.3 Rechtsgrundlagen	3
1.4 Planunterlagen	3
2 PLANUNGSGEGENSTAND	4
2.1 Planungsanlass / Planungsziel	4
2.2 Plangebiet und Umgebung	4
3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	5
3.1 Überörtliche Planungen	5
3.2 Örtliche Planungen	5
4 RAHMENBEDINGUNGEN	7
4.1 Belange des Denkmalschutzes	7
4.2 Belange des Umweltschutzes	8
4.3 Eingriffsregelung	8
4.5 Immissionsschutz	9
4.6 Boden 10	
5 RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.1 Räumlicher Geltungsbereich	10
5.2 Art der baulichen Nutzung	10
5.3 Maß der baulichen Nutzung	12
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	12
6 VERKEHRSFLÄCHEN.....	13
7 VER- UND ENTSORGUNG.....	15
8 GRÜNFLÄCHEN.....	15
10 HINWEISE.....	16

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

- Schalltechnische Begutachtung (überarbeitete Version), Akustiklabor Schroeder und Lange GmbH, Rostock, Stand: 16.11.2023

1 ALLGEMEINES

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 16.09.2021 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auffangparkplatz" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.09.2021 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

In den Jahren 2008 / 2009 wurde bereits das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 durchgeführt. Die Stadt hat mit diesem Bebauungsplan u. a. die planungsrechtliche Grundlage für einen Parkplatz im östlichen Eingangsbereich der Stadt Ostseebad Kühlungsborn geschaffen. Auf einer ca. 7.500 m² großen Fläche sollte eine Stellplatzanlage für Nutzer und Besucher des Bootshafen und seiner landseitigen Einrichtungen entstehen. Die Parkfläche sollte ca. 240 PKW-Stellplätze ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 24 ist sogleich Planungsrecht für eine Wohngebiet auf der Nordseite des Schwarzen Wegs geschaffen worden. Zudem wurde ein Baustofflagerplatz in den Bebauungsplan ausgewiesen.

1.2 Verfahren

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 24 wird im Regelverfahren gemäß den Vorschriften des BauGB aufgestellt.

In der Zeit vom 11.07.2022 bis zum 12.08.2022 fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft; das Ergebnis dieser Prüfung ist in den vorliegenden Entwurf eingeflossen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 ist unter Anwendung / Berücksichtigung folgender Gesetze erfolgt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern_(LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934, 939) geändert worden ist

1.4 Planunterlagen

Als Planunterlage für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 dient ein Lage- und Höhenplan -Auffangparkplatz Ost Doberaner Straße / Cranzer Ring / Wittenbecker

Landweg-, Kühlungsborn vom Vermessungsbüro Siwek / Rainer Wulf, Kanalstraße 20, 23970 Wismar, Lagebezug UTM33, Höhenbezug DHHN92.

Im Weiteren liegen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 u. a. folgende fachspezifische Planungen zugrunde:

- Auffangparkplatz B-Plan Nr. 24 in Kühlungsborn Ost, Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan, Entwurfsplanung 03.05.2024
- Kreisverkehr Friedhof Kühlungsborn, Mecklenburgisches Ingenieurbüro für Verkehrsbau GmbH, Rostock, Entwurfsplanung 15.02.2024

2 PLANUNGSGEGENSTAND

2.1 Planungsanlass / Planungsziel

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

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 bieten soll.

Der im Bebauungsplan Nr. 24 ausgewiesene Baustofflagerplatz soll künftig zusätzlich für die Sammlung und Zwischenlagerung von Grünschnitt/-abfällen genutzt werden, so dass sich die Zweckbestimmung des ausgewiesenen Sondergebietes sowie der Nutzungskatalog entsprechend ändern. In diesem Zusammenhang ist zugleich eine Zufahrt vom Wittenbecker Landweg vorzusehen.

Teilflächen im Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 waren bisher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 24 bzw. dessen Plangeltungsbereiches. Dieses betrifft im Wesentlichen das nunmehr ausgewiesene sonstige Sondergebiet -Tourismusservice- sowie die ausgewiesene Grünfläche „öffentl./2“. Diese Flächen fließen in die Planung i. S. der Erweiterung ein.

Die mit dem Vorentwurf (Juni 2022) geplante Ausweisung eines Mischgebietes auf den Flurstücken 375/20, 375/21 und 375/45 nördlich des Sonstigen Sondergebietes -Tourismusservice- wurde wieder zurückgenommen.

Nach Erstellung des Vorentwurfes ist die Planung eines Kreisverkehrs am Knoten Doberaner Straße / Schwarzer Weg hinzugetreten. 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.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sollen mit der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Angebotsbebauungsplan geschaffen werden.

2.2 Plangebiet und Umgebung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird örtlich begrenzt:

- im Norden durch vorhandene Bebauung nördlich der Straßen Schwarzer Weg und Cranzer Ring,
- im Osten durch die Doberaner Straße und dem Neuen Friedhof und
- im Westen und Süden durch landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 „Am Wittenbecker Landweg“ der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen hat. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des

Bebauungsplans Nr. 24 umfasst Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 41. Dieses betrifft die Straßenverkehrsflächen „Schwarzer Weg“ und „Wittenbecker Landweg“, die in die vorliegende Änderung übernommen wurden, da diese Straßen einen bedeutenden Erschließungscharakter für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 aufweisen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen), ein eingegrünter Baustofflagerplatz sowie Ruderalflächen.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Überörtliche Planungen

Raumordnung

Die vorliegende Planung hat den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM) zu entsprechen.

Mit Schreiben vom 02.08.2022 teilte das Amt für Raumordnung mit, dass der Planung die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Eine Teilfläche südlich des geplanten Parkplatzes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“. Die nachrichtliche Übernahme zur Abgrenzung des LSG wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 24 übernommen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen zwecks Umsetzung einer Oberbodenmiete sowie für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen überschneiden sich mit dem LSG. Bebauungen und Flächenversiegelungen sind hingegen nicht vorgesehen. Dementsprechend kommt es zu keinem Konflikt mit den Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebietes, welche in der „Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Kühlung“ vom 22.03.2000 festgelegt wurden.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone 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 insofern zu beachten.

3.2 Örtliche Planungen

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wird derzeit geändert (hier: 9. Änderung).

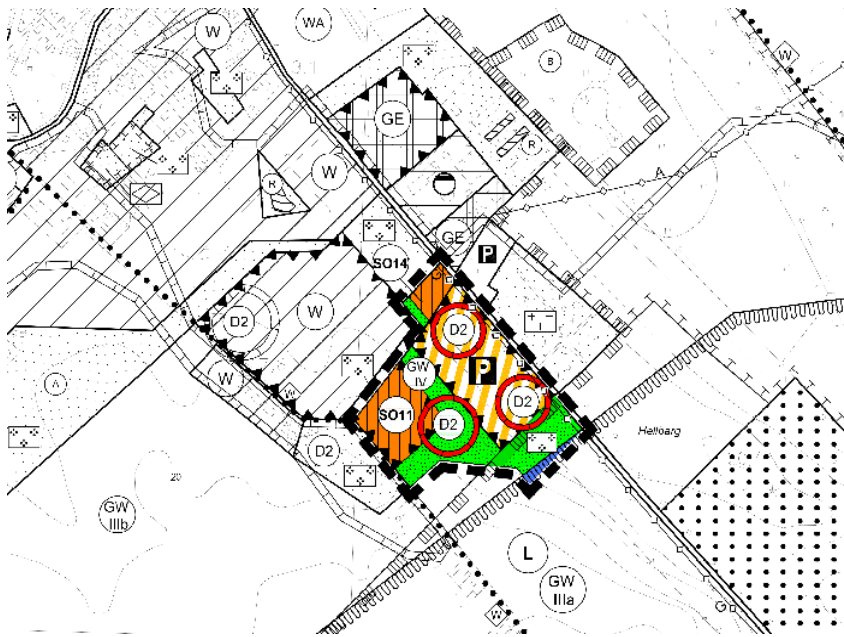


Abb.: 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, in Aufstellung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 entwickelt sich aus den Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung.

Verbindliche Bauleitplanung

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 umfasst wesentliche Teile des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auffangparkplatz“. Mit der Rechtskraft der vorliegenden Änderungsplanung tritt der hier geänderte Plangebietsteil ausser Kraft. Das gem. Bebauungsplan Nr. 24 geplante Wohngebiet bleibt hiervon unberührt.

Verkehrskonzept¹

Im Jahr 2020 hat ein Arbeitskreis ein Verkehrskonzept für das Ostseebad Kühlungsborn erarbeitet. Die Stadt Kühlungsborn will dieses Konzept umsetzen.

Als konkretisierte Zielsetzung wird die Entspannung der Verkehrssituation Kühlungsborns formuliert. Daraus ergeben sich drei Maßnahmen für die Verkehrslenkung:

- die Optimierung der Parksituation,
- die Entwicklung eines Verkehrs- und Parkleitsystems und
- die Verbesserung des Radwegenetzes einschl. der Erhöhung der Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger.

Alle Maßnahmen der Verkehrslenkung dienen vorrangig der Erhöhung der Aufenthaltsqualität und damit der Attraktivität des Ostseebades für Urlauber, Tagestouristen und die Bürger der Stadt. Auch Aspekte des Umweltschutzes (geringerer Schadstoffausstoß) und der Ressourcenschonung (verringertes Bedarfen an Betriebsstoffen wie Benzin, Diesel und zunehmend auch Elektrizität) werden in den Blick genommen. Zusätzlich tragen sie zur Verringerung der Verkehrsgefährdung bei.

Zwecks Entspannung der Verkehrssituation wird sich für eine Kombination der Ziele „zielnahe Parkmöglichkeiten“ und „Verkehrsvermeidung“ ausgesprochen. Der zuletzt genannte Ansatz bezieht sich schwerpunktmäßig auf die Tagesgäste. Diese sollen animiert werden, schon am

¹ Vgl. Entwicklung eines Verkehrskonzepts für das Ostseebad Kühlungsborn, Arbeitskreis Verkehrskonzept, Endfassung März 2020

Ortsrand ihr Fahrzeug zu parken und von dort aus mit öffentlichen Verkehrsmitteln ins Zentrum bzw. an den Strand gebracht werden.

Insbesondere soll in der Hauptsaison die durch die Tagesgäste verursachte Verkehrsbelastung dadurch reduziert werden, dass die Tagesgäste erst gar nicht mit ihrem Fahrzeug in die Zentren Ost und West fahren.

Hierfür müssen folgende Bedingungen geschaffen werden:

- Außerhalb der beiden Zentren werden Auffangparkplätze zur Verfügung gestellt.
- Damit diese Auffangparkplätze auch angenommen werden, muss man dafür sorgen, dass die Gäste möglichst schnell in die Zentren und an den Strand kommen. Hierfür müsste zwingend ein Shuttleverkehr mit kurzen Taktfrequenzen eingerichtet werden.
- Durch begleitende Maßnahmen, wie z. B. einem Fahrradverleih an den Auffangparkplätzen, elektronische Infopoints, Counter für Zimmervermittlungen oder den Bau von Spielplätzen, um für Kinder die unvermeidliche Wartezeit auf den Shuttle zu verkürzen, könnte die Attraktivität und Akzeptanz der Maßnahme erhöht werden.

Auffangparkplatz Ost²

Im o. g. Verkehrskonzept sind zwei ergänzende Parkplätze als Auffangparkplätze angedacht, einer in Kühlungsborn West und der hier in Rede stehende Auffangparkplatz Ost zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg. Mit der Errichtung dieses Auffangparkplatzes soll in Verbindung mit dem Parkleitsystem der Verkehr aus dem Ortskern ferngehalten und der Parkplatzsuchverkehr verringert werden.

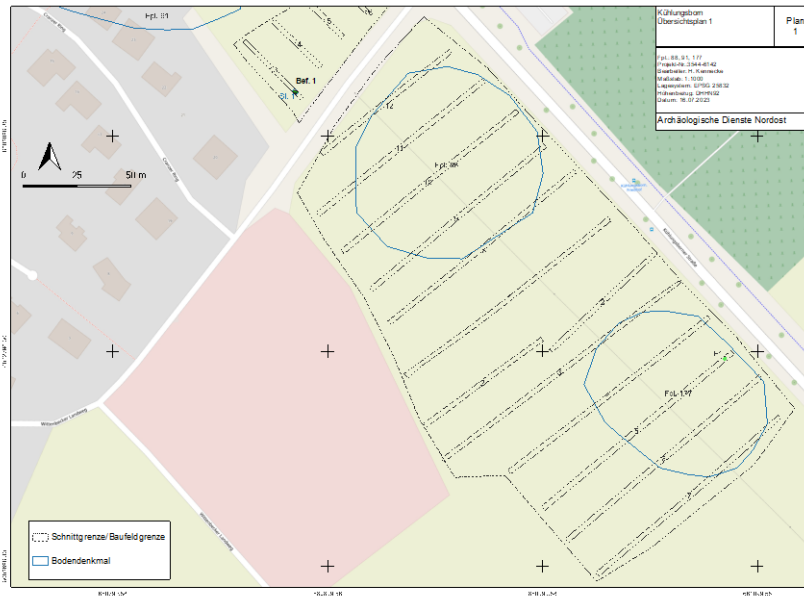
4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind 3 Bodendenkmale bekannt.

Für die Bodendenkmale gem. unten abgebildeten Lageplan wurde 2023 eine archäologischen Voruntersuchung durchgeführt.

² Vgl. Entwurfsplanung Auffangparkplatz Ost im Ostseebad Kühlungsborn, Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan, Erläuterungsbericht Mai 2024



Nach Auskunft des zuständigen Sachbereiches Denkmalpflege / Bodendenkmale des Landkreises Rostock vom Juli 2023 wurde angesichts der geringen Befundlage bei der erfolgten archäologischen Voruntersuchung durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V entschieden, dass von weiteren archäologischen Maßnahmen (sog. Hauptuntersuchung) abgesehen wird. Es gilt für die künftigen Erdarbeiten lediglich der § 11 Denkmalschutzgesetz M-V.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

4.2 Belange des Umweltschutzes

Nach § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderter Teil der Begründung zum Bauungsplan. Die Umweltbelange/-auswirkungen werden darin anhand der Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 24 zu Art und Maß der Nutzung beurteilt.

4.3 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insofern ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen worden, die Anlage des Umweltberichtes ist.

Eingriffe sind durch folgende Planungen / Vorhaben zu erwarten:

- Kreisverkehr am Knoten Doberaner Straße / Schwarzer Weg
- Parkflächen (Auffangparkplatz)
- Sonder- bzw. Baugebiet -Touristenservice-
- Sonder- bzw. Baugebiet -Lagerplatz-

Die gem. der Bilanzierung erforderlichen Ausgleichsflächen/-maßnahmen sind in der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B festgesetzt.

Die hinweisgebenden Pflanzlisten auf der Planzeichnung bieten den Rahmen der Gehölzarten, die i. S. d. Ausgleichs zu pflanzen sind.

Ausgleichsflächen/-maßnahmen, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 24 bestimmt sind, werden nach § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

4.4 Artenschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung. Die artenschutzrechtlichen Belange sind in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt, der Anlage des Umweltberichtes ist.

Im Fachbeitrag ist u. a. eine Maßnahmen zur Vermeidung bestimmt, die sogleich als Hinweis auf der Planzeichnung übernommen wurden. Die Maßnahme ist bei ihrer Umsetzung geeignet, sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Ein dauerhaftes Vollzugshindernis für den B-Plan besteht bei Berücksichtigung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Erfordernisse und Maßnahmen nicht.

4.5 Immissionsschutz

Schallimmissionen

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, mögliche Nutzungskonflikte hinsichtlich von Immissionen zu vermeiden bzw. zu minimieren sowie ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen zu gewährleisten.

Da durch die Bebauungsplan-Änderung im Wesentlichen Geräuschimmissionen des öffentlichen Straßenverkehrs und von gewerblichen Anlagen (Lagerplatz) zu erwarten sind, wurde die anliegende schalltechnische Begutachtung durchgeführt.

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 allgemeine Wohngebiete am Tag. Die Anforderung gem. 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, für zulässig erklärt, die sogleich die Wirkung einer Schallminderung entfalten können.

Weitere Ausführungen zum Schallschutz sind der anliegenden Begutachtung zu entnehmen.

Lichtimmissionen

Zum Schutz der Insekten und von Fledermäusen sind bei der Her- und Umstellung von Außenbeleuchtungsanlagen nur insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Lichtkegel sind möglichst nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Immissionen aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und deren landwirtschaftlicher Bewirtschaftung sind keine schädlichen Geruchs- und Lärmimmissionen zu erwarten. Von der landwirtschaftlichen Nutzung gehen keine dauerhaften, unzumutbaren Immissionen aus. Landwirtschaftliche Aktivitäten, wie z. B. die Erntezeit sowie gelegentliche

Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum bzw. an Siedlungsrandern nicht auszuschließen. Hierbei ist sodann auf das Gebot der Rücksichtnahme, welches auf Gegenseitigkeit beruht, hinzuweisen.

4.6 Boden

Aufgrund der Schutzwürdigkeit des Bodens soll der anfallende Boden bei Errichtung der Parkplatzanlage vor Ort wieder verwertet bzw. eingebracht werden. Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz ist hierbei Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen und die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten. Dieses gilt auch hinsichtlich des sachgerechten Umgangs mit Bodenmaterial, das bei Bautätigkeiten und im Landschaftsbau anfällt.

Auf der ausgewiesenen Grünfläche „öffentl./1“ soll eine mehrjährig angelegte Oberbodenmiete entstehen, die aus dem anfallenden Boden bei der Errichtung des Parkplatzes mit einer Höhe bis zu 1,60 m aufgeschichtet und standortgerecht bepflanzt werden soll. Weitere Oberbodenschichten sollen nach deren Abtrag zur Geländeangleichung zwischen Parkplatz und Doberaner Straße i. S. einer Parkanlagegestaltung genutzt / eingebaut werden. Der überschüssige Rest wird auf der östlich angrenzenden Ackerfläche außerhalb des Plangebietes mit einer voraussichtlichen Größe von 11.000 m² und einer maximalen Stärke von 20 cm i. S. einer landwirtschaftlichen Bodenbewirtschaftung aufgetragen bzw. eingebracht.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sofern bei Erdarbeiten dennoch schädliche Bodenveränderungen erkannt, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst M-V zu benachrichtigen.

5 RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden entsprechend der Planungsziele folgende Baugebiete bestimmt:

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristenservice“
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lagerplatz“

Als sonstige Sondergebiete sind nach § 11 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den anderen Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll die vorhandenen sowie geplanten Nutzungsarten planungsrechtlich gesichert werden.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristenservice“

Nordwestlich des Parkplatzes soll eine Infrastruktureinrichtung etabliert werden, welche in Verbindung mit dem Auffangparkplatz ein Angebot für Touristen, öffentliche Toiletten und für das Kinderspielen bieten soll. Dafür wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristenservice“ ausgewiesen.

Das sonstige Sondergebiet dient insofern der Unterbringung von Dienstleistungs-, Informations- und Gastronomieeinrichtungen.

Zulässig sind:

- der Zweckbestimmung des Gebiets entsprechenden Empfangs- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften (hier: Cafés)
- der Zweckbestimmung des Gebiets entsprechenden Läden
- Fahrradverleih
- sanitäre Anlagen
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO

Zu den untergeordneten, dem Gebiet dienenden Nebenanlagen und Einrichtungen gehören u. a. auch Außenfreisitze, die nicht direkt mit den Hauptgebäuden verbunden sind, Kinderspielplätze, Standorte für Abfallbehälter usw.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Vorschläge des vom Arbeitskreis Verkehr erarbeiteten Konzeptes aufgegriffen und entsprechend planungsrechtlich umgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lagerplatz“

Im Bebauungsplan Nr. 24 ist die Lagerfläche bereits als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baustofflagerplatz“ festgesetzt. Ehemals wurde bestimmt, dass dort ausschließlich ein Wertstoffplatz mit Flächen für Freilager zur Aufnahme von Baustoffmaterialien zulässig sind. Hochbauliche Anlagen waren nicht zulässig.

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird entsprechend den Planungszielen und dem örtlichen Bedarf die Art der baulichen Nutzung angepasst. Es ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lagerplatz“ festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Lagerplätzen von Gewerbebetrieben und öffentliche Betrieben.

Zulässig sind:

- Lagerplätze für die Zwischenlagerung von Baumaterialien sowie die Sammlung und Zwischenlagerung von Grünschnitt/-abfällen < 100t
- der Zweckbestimmung des Gebiets entsprechenden Büro- und Sozialgebäude mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 100 m²
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, hier auch offene und geschlossene Container

Insbesondere sollen die innerhalb des Gebietes bereits vorhandenen, am Bedarf des Gewerbebetriebes orientierten Nutzungen - und hier insbesondere das Zwischenlagern von Baustoffen, Bauschutt und Erdaushub - weiterhin planungsrechtlich abgesichert bleiben.

Die Möglichkeit zur Sammlung und Zwischenlagerung von Grünschnitt/-abfällen spielt zugunsten der Verwertung pflanzlicher Stoffe eine zunehmende Rolle. Um diese Stoffe im größeren Umfang nutzen / verwerten zu können, bedarf es geeigneter Annahmestellen. Die Kapazitätsgrenze ist flächenbedingt auf < 100t ausgelegt. Zulässige Container können hier u. a. als Grünschnittcontainer für die Aufnahme von Laub, Gras und Kraut (ohne Erde), Ästen, Wurzeln und Sträuchern sowie kleineren Baumstämmen dienen.

Die Stadt bevorzugt in Abwägung möglicher Standorte den hier ausgewiesenen Lagerplatzstandort, da er einen bereits vorhandenen sowie vorgeprägten Lagerplatz aufgreift und eine verkehrliche Anbindung an die nahegelegene örtliche Hauptverkehrsstraße der Doberaner Straße bietet.

Die Büro- und Sozialgebäude sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO (hier: untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Gebiet dienen) sind für den Betrieb des Lagerplatzes erforderlich und werden diesbezüglich für zulässig erklärt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristenservice“

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

Die GRZ von 0,8 ermöglicht eine flexible und kompakte Bebauung auf dem flächenmäßig kleinen Baugrundstück. Das Sondergebiet hat eine Flächengröße von rd. 2.780 m². Insofern ergibt sich eine zulässige Überbaubarkeit von rd. 2.220 m².

Die GRZ-Bemessung von 0,8 ist mit der so genannten Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gleichbedeutend, so dass weitere Überschreitungen nur in geringfügigem Ausmaß auf Grundlage der BauNVO zugelassen werden können.

Die solitäre Lage des geplanten Gebäudes im Eingangsbereich der Stadt Kühlungsborn lässt eine Zweigeschossigkeit städtebaulich zu und ermöglicht eine flexible, raum-/geschossaufteilende Nutzung des Gebäudes i. S. des touristischen Angebotes sowie in Bezug auf entsprechende Verwaltungs- und Sozial- und Sanitäräumlichkeiten.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lagerplatz“

Das Maß der baulichen Nutzung wird auch hier durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. Die Bestimmung wird erforderlich, da nunmehr auch Gebäude und zusätzliche Nebenanlagen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 24 vorgesehen sind.

Der Lagerplatz soll in erster Linie Raum für die Lagerung von zulässigen Materialien und Stoffen außerhalb von Gebäuden bieten. Der Grad der Flächenversiegelung variiert zwischen unbefestigten und befestigten Flächen, wobei der gesamte Lagerplatz als bauliche Anlage gilt.

Unter Berücksichtigung dessen, dass bauliche Anlagen errichtet werden können/sollen, die mit dem Erdboden verbunden sind oder in eigener Schwere auf dem Erdboden ruhen, wie z. B. Gebäude, Container, Bodenplatten bzw. versiegelte Lagerflächen, Zuwegungen und dergleichen, sind diese i. S. d. der GRZ / der Grundflächenberechnung nach der BauNVO relevant. Unter Berücksichtigung dessen ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt, so dass - vorausschauend und zukunftsorientiert - rd. 7.680 m² überbaut oder als versiegelte Aufstellflächen / Lagerflächen genutzt werden können. Die Bebauungsplan-Änderung gibt insofern die Option vor, um auf künftige Erfordernisse / Anforderungen reagieren zu können.

Die GRZ-Bemessung von 0,8 ist auch hier mit der so genannten Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gleichbedeutend, so dass weitere Überschreitungen nur in geringfügigem Ausmaß auf Grundlage der BauNVO zugelassen werden können.

Für die zulässigen Büro- und Sozialgebäude wird eine Grundfläche von insgesamt höchstens 100 m² im Rahmen der zulässigen GRZ bestimmt. Diese Beschränkung soll einer massiven Überbauung mit Gebäuden auf dem Areal entgegenwirken. Die beabsichtigte Nutzung dieser Gebäude lässt sich darüber hinaus mit einer Eingeschossigkeit vollständig abbilden.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

In sonstigen Sondergebieten gilt die offene Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 2 BauNVO. Diese Festsetzung hat insofern einen klarstellenden Charakter, als dass hier Gebäude mit Grenzabstand und einer Länge bis zu 50 m errichtet werden können.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen können u. a. durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauGB bestimmt werden. Durch die Baugrenzen wird der räumliche Teil der jeweiligen Grundstücksfläche abgegrenzt, innerhalb dessen Gebäude, Gebäudeteile und sonstige Bauteile errichtet werden können. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO können so gleich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, also außerhalb der Baugrenzen,

zugelassen werden. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unterliegen der städtebaulichen Zielsetzung, dass in den ausgewiesenen Sondergebieten ein besonderes Augenmerk an die Standortflexibilität für Gebäude zu stellen ist.

6 VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

In der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 sind die für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen Straßenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Als bestehende Straßenverkehrsfläche ist zunächst die Doberaner Straße als Hauptverkehrsanbindung bedeutsam. Von ihr zweigt der Schwarze Weg ab. Dieser dient der Erschließung der nordwestlich des Schwarzen Weges gelegenen Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 41) sowie der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet. Er gewinnt als Zufahrtsstraße für den Parkplatz und das sonstige Sondergebiet -Tourismusservice- an erschließungsbezogener Bedeutung.

Der Schwarze Weg trifft im Süden auf den Wittenbecker Landweg. Dieser soll einer weiteren Erschließung des Lagerplatzes dienen, um die Anlieferungsverkehre leiten zu können. Insofern soll eine neue Zufahrt zum Lagerplatz hergestellt werden. Eine Prüfung zwecks Anbindung des Lagerplatzes an/über den geplanten Parkplatz ergab, dass aufgrund einer fehlenden Flächenverfügbarkeit, der bewegten Topografie des Geländes sowie der vorhandenen orts-/landschaftsbildwirksamen Eingrünung des Lagerplatzes mit einer massiven Umwallung zur Doberaner Straße keine geeignete Möglichkeit für eine derartige verkehrliche Anbindung besteht, zumal die Zufahrt über den Parkplatz eine weitere öffentliche Straße über den Parkplatz bedeuten würde. Die vorhandenen Zufahrten zum Schwarzen Weg sind hingegen bereits planungsrechtlich vorbestimmt und vollzogen worden.

Im Verlauf der konkreten Straßenplanung stellte sich heraus, dass der Knoten Doberaner Straße / Schwarzer Weg durch einem Kreisverkehr mit Anbindung des Schwarzen Wegs und des Friedhofparkplatzes optimiert werden kann. Der Kreisverkehr soll zu einer Geschwindigkeitsreduzierung am Ortseingang der Stadt sowie zu einer optischen Aufwertung dessen beitragen und die Verkehrssicherheit in diesem Bereich erhöhen. Deshalb hat die Stadt die Kreisverkehr-Variante aufgegriffen und weist die dafür erforderlichen Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche aus. Die Detailplanung wurde bereits mit dem Landkreis Rostock sowie mit den Ver- und Entsorgungsträgern final abgestimmt.

Öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkflächen“

Im Bebauungsplan Nr. 24 ist die Fläche bereits als Standort für eine Parkfläche vorgesehen, die jedoch anhand aktueller Erkenntnisse zu gering dimensioniert war.

„Das Ostseebad Kühlungsborn ist in den Sommermonaten durch sein touristisches Angebot und besondere Veranstaltungen ein beliebtes Ausflugsziel. Zurzeit gibt es in Ostseennähe 6 größere Stellplatzanlagen: Parkplatz am Bootshafen, Parkhaus R.- Breitscheid-Straße und rund um den Lindenspark in Kühlungsborn Ost. In Kühlungsborn West gibt es die Parkplätze Schulzendriff, Parkplatz Waldkrone und Poststraße. Insbesondere zu Großveranstaltungen oder bestem Strandwetter sind diese Stellplätze trotz nicht unerheblicher Parkplatzgebühren oft ausgelastet. Der als Saisonparkplatz am Grünen Weg gedachte Parkplatz hat sich in den letzten Jahren großer Beliebtheit erfreut. Bietet er doch kostenlose Stellplätze. So wird er von Fahrradtouristen gerne angenommen. Durch die Vermietung von Fahrradboxen ist er auch bei Angestellten des Ortes beliebt, da diese kostengünstig parken und den letzten Kilometer bis zum Arbeitsplatz mit dem eigenen Rad fahren können.“

Im Verkehrskonzept sind 2 weitere Parkplätze als Auffangparkplätze vorgesehen. Einer in Kühlungsborn West und eben dieser Auffangparkplatz Ost zwischen Doberaner Straße und Wittenbecker Landweg. Mit der Anlage dieses Auffangparkplatzes soll in Verbindung mit dem Parkleitsystem der Verkehr aus dem Ortskern ferngehalten und der Parkplatzsuchverkehr verringert werden.“³

Der Auffangparkplatz Ost soll ein Parkplatzangebot für rd. 350 PKW-Stellplätze offerieren. Zudem sind Flächen für das Parken von Bussen, Kraft- und Fahrrädern, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge sowie die entsprechenden Zufahrten vorgesehen. Zulässig sind hier auch alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen sowie Fahrradboxen, Paketstationen, Buswartehäuschen.

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt, wie es bereits im Bebauungsplan Nr. 24 vorgesehen, weiterhin über die Straße Schwarzer Weg.

Ein unmittelbarer Zugang zur Haltestelle des ÖPNV an der Doberaner Straße soll ein mögliches Umsteigen ermöglichen.

Die Detailplanung zum Parkplatz sieht u. a. folgendes vor:

„Die Oberflächenversiegelung wird durch wasserdurchlässige Stellflächenbefestigung realisiert. Dezentrale Versickerung der Niederschläge und Bepflanzung mit Bäumen und Hecken tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Oberbodenschichten werden nach dem Abtrag zu großen Teilen vor Ort zur Geländeangleichung zwischen Parkplatz und Doberaner Straße wieder eingebaut. Ein anderer Teil wird zur späteren Rekultivierung auf einer Bodenmiete am Rande des Parkplatzes gelagert. Der überschüssige Rest wird auf den angrenzenden Ackerflächen eingebaut.“⁴

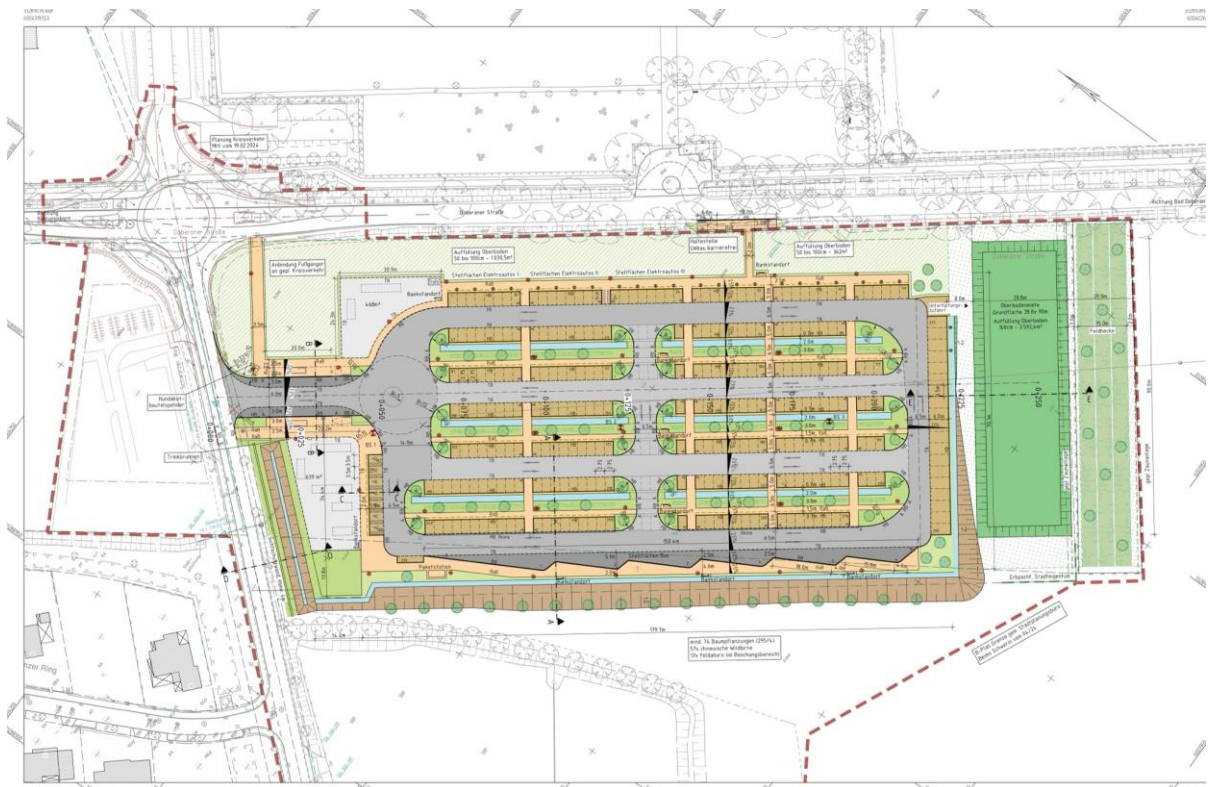


Abb.: Auffangparkplatz B-Plan Nr. 24 in Kühlungsborn Ost, Entwurfsplanung, Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan, Stand: 03.05.2024

³ Aus.: Entwurfsplanung Auffangparkplatz Ost im Ostseebad Kühlungsborn, Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan, Erläuterungsbericht Mai 2024

⁴ Aus: Entwurfsplanung Auffangparkplatz Ost im Ostseebad Kühlungsborn, Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan, Erläuterungsbericht Mai 2024

Die in der oben abgebildeten Entwurfsplanung dargestellten Bäume zwischen den Stellplatzreihen des Parkplatzes sollen ausschließlich eine gestalterische Wirkung entfalten. Vorgesehen sind hier schmalkronige Bäume, z. B. chinesische Zierbirne.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-betreiber.

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Das Niederschlagswasser soll vordergründig am Anfallort zur Versickerung gebracht werden.

Löschwasserversorgung

Für die sonstigen Sondergebiete liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 800 l/min (48 cbm/h), der jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen muss (Grundschatz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen.

Laut Hydrantenplan liegen entsprechende Hydranten im Bereich der Straße Schwarzer Weg zur Einmündung in die Doberaner Straße sowie an der Wittenbecker Landstraße, unweit der Einmündung des Schwarzen Weges.

8 GRÜNFLÄCHEN

Große Teile des Plangebiets sind i. S. einer grünordnerischen Gliederung und Abschirmung als Grünflächen ausgewiesen. Sie dienen dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen/-kulissen und sollen zudem zur grüngestalterischen Einbindung der geplanten Vorhaben beitragen.

Die Zweckbestimmungen variieren hinsichtlich ihrer künftigen Nutzung. Neben gärtnerisch angelegten Parkanlagen an der Doberaner Straße sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, insbesondere auch in Verbindung mit Maßnahmen zum Ausgleich, ausgewiesen. Folgende Maßnahmen sind u. a. vorgesehen:

Grünfläche -öffentl./1-

Auf der Fläche soll eine mehrjährig angelegte Oberbodenmiete entstehen, die aus dem anfallenden Boden bei der Errichtung des Parkplatzes aufgeschichtet und standort-(mieten-)gerecht bepflanzt werden soll.

Grünfläche -öffentl./2-

Auf der Fläche ist eine fünfreihige Strauchhecke mit integrierten Bäumen zwecks südlicher Grünabschirmung des Parkplatzes und im Übergang zur freien Landschaft anzupflanzen.

Grünfläche -öffentl./3-

Entlang der nordöstlichen Grenze des Parkplatzes ist u. a. die Pflanzung von 17 Feldahorne als Baumreihe vorgesehen. Die Bäume bilden i. S. einer wirkungsvollen Baumkulisse den Abschluss und des Parkplatzareals.

Grünfläche -öffentl./4-

Auf der Fläche ist die Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke mit integrierten Bäumen vorgesehen. Um einen mindestens 3 m breiten Streifen entlang des vorhandenen Grabens für die Grabenbewirtschaftung /-pflege gewährleisten zu können, kann die Anpflanzung unmittelbar entlang der Sondergebietsfläche vollzogen werden.

9 FLÄCHENBILANZ

Innerhalb der Bebauungsplan-Änderung ergibt sich folgende Flächenverteilung:

- | | |
|--|---------------------------|
| ○ Sonstiges Sondergebiet „Touristenservice“ | rd. 2.780 m ² |
| ○ Sonstiges Sondergebiet „Lagerplatz“ | rd. 9.600 m ² |
| ○ Straßenverkehrsfläche | rd. 6.520 m ² |
| ○ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkflächen“ | rd. 19.490 m ² |
| ○ Grünflächen insgesamt | rd. 21.500 m ² |

Plangebiet insgesamt rd. 59.890 m²

10 HINWEISE

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen sowie die Ablösebeträge (Stellplatzsatzung), Stand 2. Änderung vom 26.08.2010. Die Satzung gilt für die Errichtung von Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, wobei als Stellplätze Flächen bestimmt sind, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen *außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen* dienen. Die Satzung gilt auch für Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen, die einen Mehrbedarf an Stellplätzen oder Garagen zur Folge haben.

Weitere hinweisgebende Sachverhalte sind unter -II Hinweise- auf der Planzeichnung verankert.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am gebilligt.

Kühlungsborn, den

.....

Bürgermeister