



### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Sondergebiet Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen“ - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauamt</b> <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> 13.01.2025 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	23.01.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	20.02.2025	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	27.02.2025	Ö

#### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die während der Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:  
s. Anlage.
2. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden, die Stellungnahmen abzugeben haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.
4. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekannt zu machen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlagen: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn mit Begründung und Abwägung, Bearbeitungsstand 13.02.2025

#### **Sachverhalt**

Die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf vom 06.11.2024, wurden in die Abwägung eingestellt. Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Aus der Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf ergeben sich keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen der Planung mehr. Aufgrund des Lärmschutzgutachtens erfolgt eine Korrektur der entsprechenden Festsetzungen. Die Begründung wird um einige Hinweise zum Schallschutz, zur Regenwasserableitung und zur Mollibahn ergänzt. Die Änderungen führen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen, so dass keine erneute Veröffentlichung oder Behördenbeteiligung erforderlich wird (§ 4a Abs. 3 BauGB) und nun die Abwägung und die Satzung beschlossen werden können.

Nach Satzungsbeschluss erlangt die 3. Änderung des B-Planes Nr. 25 durch ortsübliche Bekanntmachung Rechtskraft.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Ja, 26.883,15 Euro

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan	
• Produktkonto 51102.56255000	

## **Anlage/n**

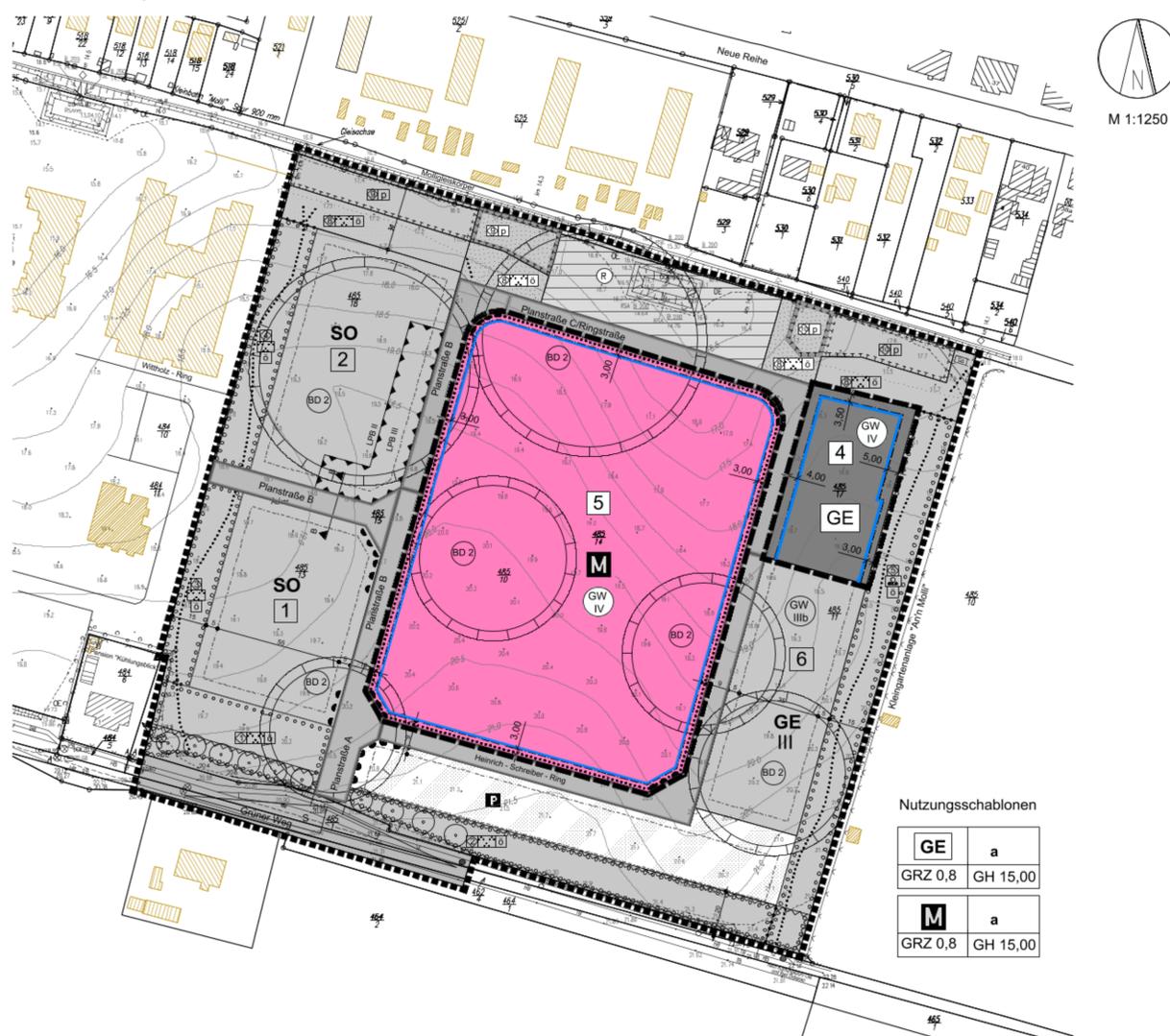
1	3. Änderung B-Plan Nr. 25 Begründung Satzung 13.02.2025 (öffentlich)
2	13.02.2025 3. Änderung B-Plan Nr. 25 Satzung (öffentlich)
3	Abwägung 3. Änd. B 25 Kborn 13.02.25 (nichtöffentlich)

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25

### "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

Teil A Planzeichnung



Nutzungsschablonen

GE	a
GRZ 0,8	GH 15,00
M	a
GRZ 0,8	GH 15,00

#### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 96), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### 1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

**GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl  
GH Gebäudehöhe  
a abweichende Bauweise

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

**M** Flächen für den Gemeinbedarf: Multifunktionale Fläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen aus Vermessung  
vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. NN

Bemaßung in m

**5** Nummer des Baugebietes, mit lfd. Nummerierung

3. Nachrichtliche Übernahmen

**GW IV** Schutzgebiet für Grundwasser- Trinkwasserschutzzone IV

**BD 2** Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmälern

4. Darstellungen aus der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8, 11 BauNVO)

**GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Hauptfußweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**P** Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

**R** Flächen für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Parkanlage

Streuwiese

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Nummer der Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche, mit lfd. Nummerierung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Lärm

Lärmpegelbereich (LPB) III: <= 60 dB(A) tags (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Sichtdreieck

Geltungsbereich der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist:

- die Umwidmung des in der 2. Änderung festgesetzten Baugebietes Nr. 5 Sonstiges Sondergebiet (SO) "Sportanlage" in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Multifunktionale Fläche",
- die Umwidmung des Baugebietes Nr. 4 "Touristische Mehrfachnutzung, Sport- und Freizeitanlagen" (SO-Tour) in ein Gewerbegebiet sowie
- die Anpassung der diesbezüglichen, planungsrechtlichen Festsetzungen
- die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften.

#### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (L BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. April 2024 (GVBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen", gelegen zwischen Grünem Weg und Schmalpurgleis, umfassend zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 25 i.d.F. der 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften erlassen:

#### Teil B – Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

#### I. Änderungen und Ergänzungen

Unter Pkt. 1. „Art und Maß der baulichen Nutzung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 25 wird der Punkt 1.3 folgendermaßen geändert:

- 1.3 Im Baugebiet Nr. 4 der Planzeichnung - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO - sind zulässig: Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von selbständigen Lagerhäusern und selbständigen Lagerplätzen. Weiterhin zulässig sind öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ein max. zweigeschossiges Parkhaus. Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können zugelassen werden: maximal 4 Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unter Pkt. 1. „Art und Maß der baulichen Nutzung“ des Bebauungsplanes Nr. 25 i.d.F. der 2. Änderung wird der Punkt 1.4 folgendermaßen geändert:

- 1.4 Im Baugebiet Nr. 5 der Planzeichnung - Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Multifunktionale Fläche“ - sind zulässig:
- Feuerwehrgebäude
  - Rettungswache
  - Polizeigebäude
  - Arzthaus
  - Schwimmhalle
  - sozialen, sportlichen, gesundheitlichen oder kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind.

#### Es erfolgt folgende Ergänzung:

Für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der hergestellten Erschließungsstraße vor der Mitte der straßenseitigen Gebädefront. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie Schornsteine und Fahrstuhlschächte dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m, Solaranlagen und Entlüftungsschächte um bis zu 1,5 m überschreiten. Für einen Übungsturm der Feuerwehr gilt eine max. Grundfläche von max. 10,0 x 10,0 m und eine max. Gebäudehöhe von 20,0m.

Weiterhin gelten folgende, ergänzende Festsetzungen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25:

**Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)**  
In den Baugebieten Nr. 4 und Nr. 5 sind in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen über 50,0 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 6 L BauO M-V zulässig.

Im Baugebiet Nr. 4 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen für Terrassen um bis zu 2,50 m incl. einer Sichtschutzwand mit einer Höhe von max. 3,0 m auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Weiterhin ist das Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen für ein Nebengebäude für Abfallbehälter mit einer Grundfläche von max. 40 m² um bis zu 3,50 m zulässig.

#### Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Löschwasserversorgung ist der über die Grundversorgung von 48 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden hinausgehende Bedarf an Löschwasser entsprechend der jeweiligen Nutzung des Grundstücks vorzuhalten.

**Der Punkt 6 - Immissionsschutz - des Bebauungsplanes Nr. 25 i.d.F. der 2. Änderung wird für die beiden Geltungsbereiche der 3. Änderung wie folgt neu gefasst:**

Für das Baugebiet Nr. 4 „Gewerbegebiet“ gelten die folgenden, maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP):  
IFSP tags außerhalb der Ruhezeiten (a.R.):  
Montag - Samstag 8-20 Uhr, Sonn- u. Feiertag 9-13 u. 15-20 Uhr  
IFSP tags innerhalb der Ruhezeiten (i.R.):  
Montag - Samstag 6-8 u. 20-22 Uhr, Sonn- u. Feiertag 7-9, 13-15 u. 20-22 Uhr  
IFSP nachts 22-6 Uhr, Sonn- u. Feiertag bis 7 Uhr.

Bezeichnung Fläche	IFSP tags a.R. in dB(A)	IFSP tags i.R. in dB(A)	IFSP nachts in dB(A)
Gewerbegebiet	60	50	50

Für die Gemeinbedarfsfläche Nr. 5 ist die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### II. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 i.d.F. der 2. Änderung gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

#### III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 L BauO M-V)

- Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- Grundstückseinfriedrungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Zäune/Mauern mit außen vorgesehene Laubholzhecken aus heimischen Arten oder als dauerhaft mit Rankpflanzen begrünzte Zäune oder Mauern zulässig.
- Die Fassaden von Parkhäusern oder Parkpaletten sowie fensterlose Fassaden über 10 m Länge sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 L BauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

#### Plangrundlagen:

Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Weick, Kühlungsborn, Stand: 2010 (HN 76); aktualisierte Flurkarte; rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 i.d.F. der 2. Änderung; digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DEM-V 2024.

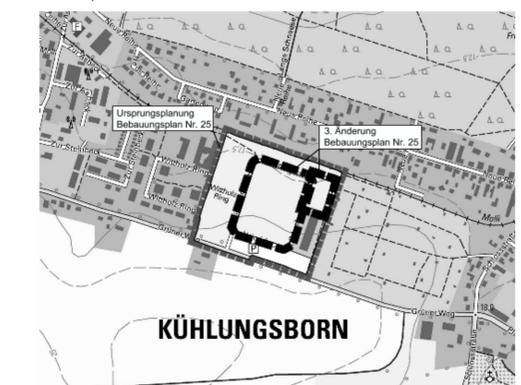
#### Planverfasser:



#### Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde am 25.04.2024 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 08.05.2024 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadtkuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> erfolgt.
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 07.11.2024 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.2024 bis zum 03.01.2025 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 14.11.2025 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet unter <http://stadtkuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.11.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
..... den .....  
(Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde gebilligt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt sowie auf der Internetseite der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....  
(Siegel) Der Bürgermeister

#### Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis-DEM-V 2024

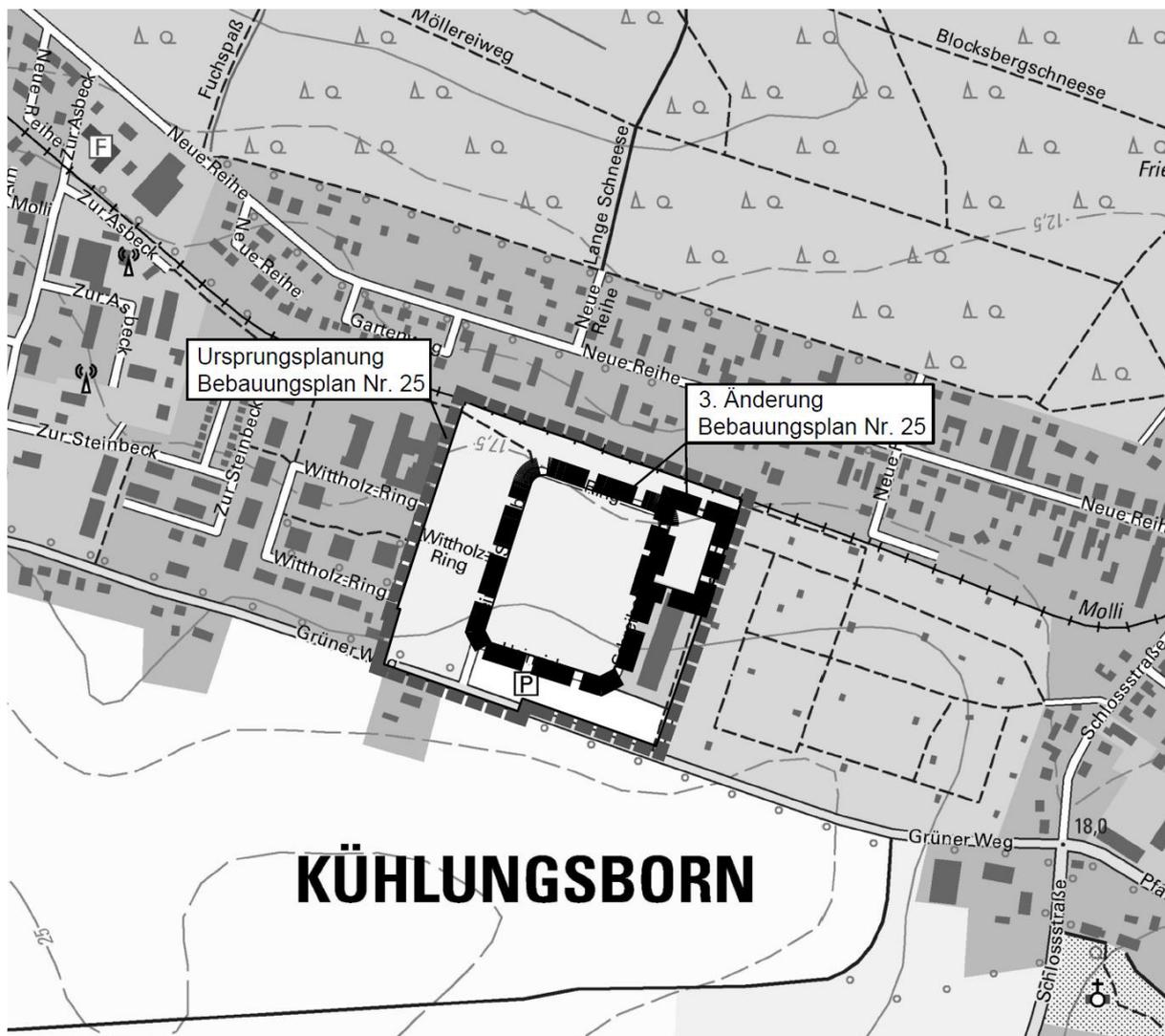
## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

### über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

gelegene zwischen Grünem Weg und Schmalpurgleis, umfassend zwei Teilbereiche der Ursprungsplanung

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 13.02.2025



Übersichtsplan: Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © Geo Basis - DE/M-V 2024

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

gelegen zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis,  
umfassend einen Teilbereich der Ursprungsplanung

### Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 13.02.2025

## Stadt Ostseebad Kühlungsborn

### Begründung zur

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele.....	3
2. Gebietsabgrenzung.....	4
3. Planungsrecht, Plangrundlagen.....	5
4. Inhalte der Änderung.....	6
5. Immissionsschutz.....	8
6. Flächenbilanz.....	9
7. Grünordnung.....	9
8. Sonstiges.....	9
Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.....	11

#### Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

## 1. Planungsanlass und Planungsziele

Die Notwendigkeit zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beruht auf einer Weiterentwicklung öffentlicher und privater Planungsziele.

Die Stadt saniert die bestehenden Sportplatzanlagen in den Stadtteilen Ost und West. Daher ist das im Jahr 2019 mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 verfolgte Ziel der Errichtung einer größeren Sportplatzanlage im Plangebiet nicht mehr aktuell. Stattdessen soll die zentral gelegene, städtische Fläche für erforderliche Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen der Stadt zur Verfügung stehen.

Die vorhandenen Gebäude der städtischen Feuerwehr an der Neuen Reihe entsprechen nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen, hier besteht u.a. ein erhöhter Platzbedarf. Dasselbe gilt für die Polizeistation und die Rettungswache.

Darüber hinaus soll die Möglichkeit zur Errichtung eines Ärztehauses zur verbesserten gesundheitlichen Versorgung gegeben werden. Auch für den Bau einer öffentlichen Schwimmhalle, ein langjähriges Planungsziel der Stadt, soll die Fläche zur Verfügung stehen.

Das zweite Planungsziel besteht darin, einem im Gewerbegebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 25 angesiedelten Unternehmen die Möglichkeit für eine dringend notwendige, größere Betriebserweiterung zu geben. Dabei spielt die direkte Benachbarung der vorhandenen und künftigen Gewerbeflächen eine entscheidende Rolle. Alternative Standorte sind nicht vorhanden. Es sollen im Wesentlichen Verwaltungs- bzw. Bürogebäude, eine Parkpalette und Nebenanlagen entstehen.

Die Stadtvertreterversammlung hat daher am 25.04.2024 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen.

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist:

- die Umwidmung des in der 2. Änderung festgesetzten Baugebietes Nr. 5 Sonstiges Sondergebiet (SO) "Sportanlage" in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionale Fläche“,
- die Umwidmung des Baugebietes Nr. 4 "Touristische Mehrfachnutzung, Sport- und Freizeitanlagen" (SO<sub>Tour</sub>) in ein Gewerbegebiet (GE) sowie
- die Anpassung der diesbezüglichen, planungsrechtlichen Festsetzungen und
- die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften.

Der seit Ende des Jahres 2011 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 beinhaltet im Wesentlichen folgende Planungsziele:

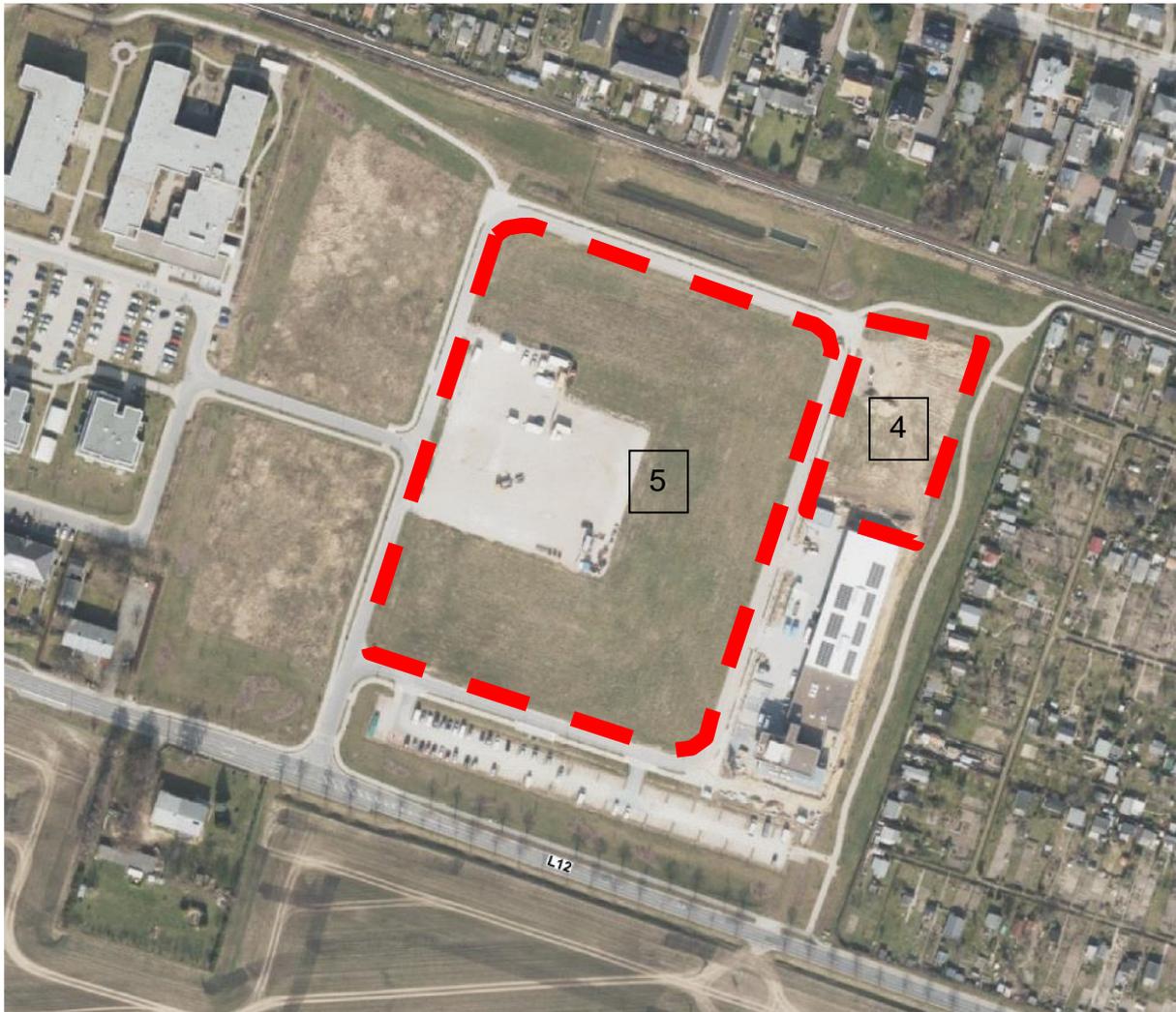
- den Neubau einer Jugendherberge,
- den Neubau von Sport- und Freizeitanlagen, Hallen und Freizeitanlagen zur Mehrzwecknutzung, z.B. Fußballschule, Trendsportarten, Musikveranstaltungen sowie Bootslager,
- die Neuanlage von Parkplatzflächen sowie
- mehrere Maßnahmenflächen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde im Jahr 2017 aufgrund des dringenden Bedarfs für den o.g. Betrieb eine Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 im Jahr 2019 wurde die o.g. Fläche Nr. 5 in eine Sportanlage umgewidmet, Flächen für das Regenrückhaltebecken, Verkehrsflächen und Grünflächen wurden an den realisierten Bestand angepasst.

## 2. Gebietsabgrenzung

Die beiden Geltungsbereiche der 3. Änderung liegen zentral bzw. im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 25 und umfassen die vormals festgesetzten Baugebiete Nr. 4 und 5.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen" liegt zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis der Molli-Bahn. Die Fläche Nr. 4 liegt im Nordosten des B-Plangebiets, während die Fläche Nr. 5 den zentralen Bereich, umgeben vom Heinrich-Schreiber-Ring, umfasst.



Luftbild mit Geltungsbereichen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 (vgl. auch Deckblatt),  
© GeoBasis DE/M-V 2024.

### 3. Planungsrecht, Plangrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
  - die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
  - die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dieses Instrument des beschleunigten Verfahrens dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Hier handelt es sich um eine Maßnahme, die einen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 neu ordnet.

Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Notwendigkeit der Erstellung eines formalen Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der § 13a BauGB schreibt vor, dass die Anwendung nur statthaft ist, wenn weniger als 20000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden bzw. dass eine *Vorprüfung des Einzelfalls* notwendig ist bei einer zulässigen Grundfläche von 20000 bis 70000 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 BauNVO beträgt im vorliegenden Fall für die beiden Änderungsflächen bei einer GRZ von 0,8 ca. 22700 m<sup>2</sup> und liegt damit etwas über dem unteren Schwellenwert von 20000 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Überschreitung des Grenzwertes wurde im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 nach Anlage 2 zum BauGB durchgeführt (s. Anlage), um die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB zu prüfen. Eine wesentliche Beeinträchtigung von Umweltbelangen erfolgt demnach durch die Änderung nicht, so dass keine Umweltprüfung erforderlich ist und das Verfahren nach § 13a durchgeführt werden kann.

Der Flächennutzungsplan weist derzeit ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen“ aus und wird im Rahmen einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn, Stand: 2010 (HN76); die aktualisierte Flurkarte; die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25, die digitale topographische Karte und das Luftbild, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DE/M-V 2024 verwendet.

#### **4. Inhalte der Änderung**

**Der erste Geltungsbereich mit der lfd. Nr. 5** der 3. Änderung umfasst den zentralen Teilbereich der Ursprungssatzung. In diesem Bereich sollte eine große Sportanlage ermöglicht werden.

Zulässig sind dort bisher gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25:

- Sportanlage,
- Kunstrasenspielfläche,
- funktionsbezogene Gebäude (z.B. Tribünen, Sanitärräume) und Anlagen (z.B. Beleuchtungs- und Fahnenmasten, Anzeigetafeln, Ballnetze) sowie
- Parkplätze.

In der 2. Änderung wurde außerdem der Straßenverlauf des heute fertig gestellten Heinrich-Schreiber-Ringes verändert.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 erfolgt eine Änderung des Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO in eine Gemeinbedarfsfläche, da hier vorwiegend Gemeinbedarfseinrichtungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB geplant sind.

Im Baugebiet Nr. 5 der Planzeichnung - Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionale Fläche“ - sind zulässig:

- Feuerwehrgebäude
- Rettungswache
- Polizeigebäude
- Ärztehaus
- Schwimmhalle
- sozialen, sportlichen, gesundheitlichen oder kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind.

**Der zweite Geltungsbereich mit der lfd. Nr. 4** der 3. Änderung umfasst den nordöstlichen Teilbereich der Ursprungssatzung. Hier sollten Gebäude für touristische Mehrfachnutzung, Sport- und Freizeitanlagen, Stellplatzanlagen und Bootshallen mit kleinen Service-Einrichtungen im Gebäude sowie vier Wohnungen zugelassen werden.

Das nun festgesetzte Spektrum weicht nicht wesentlich davon ab, obwohl es sich bei einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO um eine andere planungsrechtliche Nutzungskategorie handelt.

Im Baugebiet Nr. 4 der Planzeichnung - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO - sind zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von selbständigen Lagerhäusern und selbständigen Lagerplätzen. Weiterhin zulässig sind öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie ein max. zweigeschossiges Parkhaus. Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungstätten und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können in dem Gewerbegebiet maximal vier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Derzeit sind für die Erweiterung des vorhandenen Betriebes südlich der Fläche Nr. 4 im Änderungsbereich Bürogebäude, Nebenanlagen und eine Parkpalette für Pkw geplant.

Im Baugebiet Nr. 4 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen für Terrassen um bis zu 2,50 m (incl. Sichtschutzwand) auf max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Weiterhin ist das Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen für ein Nebengebäude für Abfallbehälter mit einer Grundfläche von max. 40 m<sup>2</sup> um bis zu 3,50 m zulässig. Damit soll die Grundstücksausnutzung verbessert werden, ohne dass öffentliche Belange eingeschränkt werden.

**Weitere Festsetzungen betreffen beide Baugebiete:**

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der Ursprungsplanung z.T. unverändert übernommen. So ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,8 begrenzt. Damit wird eine effektive Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Die zulässige max. Gebäudehöhe wird mit 15,0 m über dem anliegenden Straßenniveau definiert. Damit sind drei- bis viergeschossige Bürogebäude, eine Schwimmhalle oder ein Feuerwehrgebäude möglich. Dachaufbauten wie Schornsteine und Fahrstuhlschächte dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m, Solaranlagen und Entlüftungsschächte um bis zu 1,5 m überschreiten. Für einen Übungsturm der Feuerwehr gilt eine max. Grundfläche von max. 10,0 x 10,0 m und eine max. Gebäudehöhe von 20,0m. Für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der hergestellten Erschließungsstraße vor der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 6 LBauO M-V zulässig, um nicht von vornherein Begrenzungen, z.B. für eine Schwimmhalle oder Fahrzeugehallen der Feuerwehr zu erlassen.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten ebenfalls für beide Flächen:

Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Damit sollen störende Einflüsse auf die Nachbarschaft und die Mollibahn vermieden werden.

Grundstückseinfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Zäune/Mauern mit außen vorgesetzten Laubholzhecken aus heimischen Arten oder als dauerhaft mit Rankpflanzen begrünte Zäune oder Mauern zulässig.

Die Fassaden von Parkhäusern oder Parkpaletten sowie fensterlose Fassaden über 10 m Länge sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Diese beiden Regelungen dienen der positiven Ortsbildgestaltung.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

## 5. Immissionsschutz

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat eine Überprüfung der möglichen Lärmemissionen durch die geplanten Nutzungen beauftragt. Die Lärmkontor GmbH, Hamburg, hat dazu eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Demnach gelten für das Baugebiet Nr. 4 „Gewerbegebiet“ die folgenden, maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP):

IFSP tags außerhalb der Ruhezeiten (a.R.):

Montag - Samstag 8-20 Uhr, Sonn- u. Feiertag 9-13 u. 15-20 Uhr

IFSP tags innerhalb der Ruhezeiten (i.R.):

Montag - Samstag 6-8 u. 20-22 Uhr, Sonn- u. Feiertag 7-9, 13-15 u. 20-22 Uhr

IFSP nachts 22-6 Uhr, Sonn- u. Feiertag bis 7 Uhr.

Bezeichnung Fläche	IFSP tags a.R. in dB(A)	IFSP tags i.R. in dB(A)	IFSP nachts in dB(A)
Gewerbegebiet	60	50	50

Für die Gemeinbedarfsfläche ist die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Maßnahmen zum Schallschutz betreffen z.B. die Nicht-Nutzung des Martinshorns für ausrückende Einsatzfahrzeuge auf dem Grundstück der Feuerwehr bzw. des Rettungsdienstes. Die Nutzung des Martinshorns im öffentlichen Straßenraum fällt außerhalb des Anwendungsbereiches der TA-Lärm (Pkt. 8.2, 3. Absatz).

Zum Schutz des benachbarten Wohnens ist außerdem die Gebäudegestaltung so zu wählen, dass lärmintensive Tätigkeiten möglichst durch Gebäudeteile gegenüber den Wohnnutzungen abgeschirmt und Zu- und Abfahrten direkt in südliche Richtung organisiert werden. Im Bauantragsverfahren ist der jeweiligen Schallschutz gegenüber benachbarten Nutzungen nachzuweisen.

## 6. Flächenbilanz

Die Geltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 haben zusammen eine Größe von etwa 2,8 ha. Die Flächen unterteilen sich wie folgt:

Flächenmaße innerhalb des Plangebietes, gerundete Werte

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
Gemeinbedarfsfläche Nr. 5	24912 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet Nr. 4	3496 m <sup>2</sup>
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>28408 m<sup>2</sup></b>

## 7. Grünordnung

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 sowie der 1. und 2. Änderung umfassend geprüft. Mit der hier betrachteten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 erfolgt keine Änderung von Grünordnungs- oder notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Der Ausgleich für den B-Plan Nr. 25 wurde bereits vollständig realisiert.

### Artenschutzrechtlichen Belange

Belange des Artenschutzes sind von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht betroffen. Verbotstatbestände bezüglich geschützter Arten sind gemäß Ursprungsplanung nicht betroffen. Auch heute sind auf den regelmäßig und intensiv gepflegten, teilweise versiegelten Flächen keine geschützten Arten betroffen. Öffentliche Grünzüge sind randlich neu angelegt worden.

## 8. Sonstiges

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Der Boden ist gemäß vorliegenden Gutachten nicht versickerungsfähig. Daher erfolgt die geregelte Regenwasserableitung über das vorhandene Regenrückhaltebecken, das mit einem Sandfang ausgestattet ist. Eine umfangreiche Regenwasserkonzeption ist vorhanden. In dieser Gesamtkonzeption sind die B-Pläne Nr. 25, 46 und 47 berücksichtigt. Zusätzliche Retentionsbecken und eine Grabenaufweitung im Stadtwald wurden in diesem Zusammenhang umgesetzt. Eine mögliche, zulässige GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen um 0,1 im Baufeld Nr. 5 wäre daher möglich. Ge-

mäß Zweckverband Kühlung ist das Plangebiet vollständig, auch für Regenwasser, erschlossen und es ergeben sich keine geänderten Belange durch die Planung. Stofflich belastetes Regenwasser im Plangebiet wäre im jeweiligen betrieblichen Ablauf zu reinigen. Die Nachweise erfolgen im Rahmen des Bauantragsverfahrens. Eine Beeinträchtigung des Molli-Bahndamms durch Regenwasser ist auszuschließen.

Die Stadt Kühlungsborn kann über den Zweckverband Kühlung die Grundversorgung von 48 m<sup>3</sup> Wasser über einen Zeitraum von 2 Stunden über Hydranten zur Löschwasserversorgung bereitgestellt werden. Der ggf. darüber hinausgehende Bedarf an Löschwasser ist entsprechend der jeweiligen Nutzung des Grundstücks vorzuhalten.

Im Umfeld der Molli-Bahn sind aufgrund des Funkenfluges Hartdächer vorzusehen. Gemäß § 32 Abs. 4 LBauO M-V sind Gründächer zulässig, sofern entsprechende Vorkehrungen gegen Flugfeuer getroffen worden sind. Der Nachweis erfolgt im Bauantrag.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Werden unvermutet weitere Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, Normen und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle sonstigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 i.d.F. der 2. Änderung für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fortgelten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Die Bürgermeisterin

### **Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Die Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses anhand des Kriterienkataloges in Anlage 2 zum BauGB, der wie folgt abgearbeitet wurde:

1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf:

1.1 das Ausmaß, in dem der B-Plan einen Rahmen i.S. des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;

Mit der 3. Änderung des B-Plans Nr. 25 wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, es sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben geplant.

1.2 das Ausmaß, in dem der B-Plan andere Pläne oder Programme beeinflusst;

Mit der 3. Änderung des B-Plans Nr. 25 ist eine negative Beeinflussung anderer Pläne oder Programme nicht erkennbar. Die Planung ist mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm der Region Rostock und dem Tourismusentwicklungskonzept Kühlungsborn vereinbar. Die Weiterentwicklung der Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen entspricht den Zielen der Raumordnung für den Tourismusort. Der Flächennutzungsplan weist derzeit ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen“ aus und wird im Rahmen einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;

Durch die 3. Änderung des B-Plans Nr. 25 erfolgen keine wesentlichen Änderungen der Umweltbelange, die Ausgleichsmaßnahmen für den Ursprungsplan wurden erfüllt. Zum Schallschutz wird ein Gutachten erarbeitet und entsprechende Maßnahmen werden festgesetzt. Die Belange der Gesundheit werden durch die Planung für einen Rettungsdienst, ein Ärztehaus und eine Schwimmhalle gefördert. Auch moderne Polizei- und Feuerwehrgebäude sichern die Versorgungsgrundlagen der Bevölkerung und dienen damit einer nachhaltigen Entwicklung.

1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;

vgl. Pkt. 1.3.

1.5 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;

Mit der 3. Änderung des B-Plans Nr. 25 ist keine Änderung bezüglich der Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften zu erwarten, da ein bestehen-

der B-Plan-Bereich in zentraler städtischer Lage überplant wird. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;

Mit der 3. Änderung des B-Plans Nr. 25 sind keine wesentlich veränderten Umweltauswirkungen im Vergleich zur bisherigen B-Planung für „Sportanlagen“ und „Gebäude für touristische Mehrfachnutzung, Sport- und Freizeitanlagen, Stellplatzanlagen, Bootshallen mit kleinen Service-Einrichtungen im Gebäude ...“ sowie vier Wohnungen verbunden.

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;

Kumulative oder grenzüberschreitende Auswirkungen sind mit der 3. Änderung des B-Plans Nr. 25 nicht verbunden. In den Nachbargebieten befinden sich keine vergleichbaren Einrichtungen.

2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);

Mit der 3. Änderung des B-Plans Nr. 25 sind keine neuen oder zusätzlichen Risiken für die Umwelt verbunden. Im Gewerbegebiet sind keine Industrie- oder Störfallanlagen zulässig.

2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;

Mit der 3. Änderung des B-Plans Nr. 25 sind keine wesentlich geänderten Auswirkungen auf das Umfeld verbunden. Zwar kann es z.B. durch Sirenen-/Signalanlagen von Feuerwehr und Polizei zu kurzzeitigen Störungen kommen, jedoch entfällt dafür der Sportanlagenlärm. Im Gewerbegebiet sind keine erheblich belästigenden Betriebe zulässig. Eine Überprüfung erfolgt im Schallgutachten, ggf. sind Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;

Natürliche Merkmale, kulturelles Erbe und die Intensität der Bodennutzung werden nicht wesentlich verändert. Das Plangebiet ist voll erschlossen, als Brachfläche ausgeprägt und z.T. versiegelt. Die GRZ lag bisher ebenfalls bei 0,8. Festgelegte Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden nicht beeinflusst.

2.6 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete:

- 2.6.1 Natura 2000- (FFH- oder Europäische Vogelschutz-)gebiete sind nicht betroffen;
- 2.6.2 Naturschutzgebiete sind nicht betroffen;
- 2.6.3 Nationalparke sind nicht betroffen;
- 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen;
- 2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen;
- 2.6.6 Trinkwasserschutzgebiete (GW III B) erfahren durch die 3. Änderung keine Beeinflussung;
- 2.6.7 die 3. Änderung des B-Plans Nr. 25 hat keine Auswirkung hinsichtlich der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen;
- 2.6.8 die 3. Änderung des B-Plans Nr. 25 hat keine negativen zentralörtlichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerungsdichte;
- 2.6.9 mit der 3. Änderung des B-Plans Nr. 25 sind keine geänderten Auswirkungen auf Denkmale oder Bodendenkmale verbunden. Bekannte Bodendenkmale sind im Rahmen der Bautätigkeiten zu sondieren.

Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls wird festgestellt, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.