



öffentlich

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	21.02.2020	2020/60/028

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	04.03.2020	Öffentlich
Vorberatung	HA	19.03.2020	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	02.04.2020	Öffentlich

**Bezeichnung: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick" (ehemals als Neuaufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 bezeichnet)**

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

- 1) die Umbenennung des bisher als „Neuaufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10“ geführten Verfahrens in „4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10“. Dies erfolgt aus Anraten des Landkreises um spätere Verwechslungen mit der unwirksamen (alten) Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 zu vermeiden.
- 2) Die Stadtvertreterversammlung hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage.  
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
- 3) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgern, die Anregungen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
- 4) Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Wohngebiet "Holmblick" gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird gebilligt.

Anlagen: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn (Planzeichnung und Begründung), Abwägung – Bearbeitungsstand 20.03.2020

### Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 16.05.2019 die Neuaufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen.  
Aufgrund eines Hinweises durch den Landkreis Rostock erfolgt die Umbenennung in 4. Änderung. Dies ist erforderlich um spätere Verwechslungen mit der unwirksamen (alten) Satzung über die 2. Änderung zu vermeiden.

Die Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen werden auf die neue Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 abgestellt. Aus städtebaulichen Gründen hat man sich für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Plangebiet entschieden. Darüber hinaus bestehen folgende weitere Planungsziele:

Der Plangeltungsbereich ist in der Ursprungsplanung insgesamt in 12 Wohnbaufelder aufgeteilt. Für die Baufelder 1, 3 und 11 wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Für alle anderen Baufelder gilt eine GRZ von 0,4. Dies sollte im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes vereinheitlicht werden, sodass für alle Baufelder die GRZ 0,4 festgesetzt wird. Dies ist insbesondere deshalb erforderlich, weil eine (sonst übliche) zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % der GRZ in der Ursprungsplanung ausgeschlossen worden ist.

Zudem soll geregelt werden, dass innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" Nebengebäude, die ausschließlich der Gartennutzung dienen, mit einer maximalen Größe bis 10 m<sup>2</sup> zulässig und nicht bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen sind. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass in der Ursprungsplanung sehr große Grünflächen ausgewiesen und den privaten Grundstücken zugeordnet worden sind. Weiterhin soll aus diesem Grund die im Nordwesten festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" entsprechend der tatsächlichen Nutzung in eine Grünfläche "Hausgarten" umgewidmet werden.

Auf dem Grundstück Grömitzer Ring 1 ist vorgesehen, ein zusätzliches kleines Gebäude innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes zu errichten, das der familiären Pflege dienen soll. Dafür bedarf es einer Erweiterung der Baugrenze in südöstliche Richtung.

Der erarbeitete Entwurf wurde nach Beschlussfassung der Stadtvertretung an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zwecks Einholung der Stellungnahmen versendet und öffentlich ausgelegt wurde. Bei der öffentlichen Auslegung wurden von vielen Bürgern Stellungnahmen abgegeben. Die betroffenen Behörden stimmen der Planung grundsätzlich zu. Alle Stellungnahmen wurden einer sehr intensiven Abwägung unterzogen.

Nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird die 4. Änderung des B-Planes **Nr. 10** durch Bekanntmachung rechtswirksam.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Gesamtkosten der Maßnahme / Jährliche Folgekosten / Folgekosten (Beschaffungs-Folgekosten)		Finanzierung:		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2019	nein	ja, mit 5.712,00 €	Produktkonto	51102.56255000
X Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlagen:

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 (Planzeichnung, Begründung und Abwägung)- Bearbeitungsstand 20.03.2020





Übersichtsplan: Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

# **SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN**

## **über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick"**

nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn

### **Begründung**

#### **SATZUNGSBESCHLUSS**

Bearbeitungsstand 20.03.2020

## Stadt Ostseebad Kühlungsborn

### Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet "Holmblick"

Inhalt	Seite
<b>1. Planungsanlass und Planungsziele .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Gebietsabgrenzung.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Ausgangssituation.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Planungserfordernis, planungsrechtlich Beurteilung der Ferienwohnungen und Inhalte der Änderung .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Umweltbelange.....</b>	<b>14</b>
<b>Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB... 20</b>	



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 Stadt Ostseebad Kühlungsborn beabsichtigt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Wohngebiet „Holmblick“. Dabei geht es im Wesentlichen um die Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten. Hintergrund sind vorhandene Ferienwohnungen, die im Holmblick wie auch in anderen Bebauungsplangebieten der Stadt seit den 1990er Jahren entstanden sind.

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 vom 17.12.2015 wurde mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Greifswald vom 19.12.2018 (OVG3K499/15) für unwirksam erklärt. Zwischenzeitlich war eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 begonnen worden, dieser Aufstellungsbeschluss wurde jedoch am 16.05.2019 aufgehoben. Die gesamten aktuellen Planungsziele der Stadt, die das Wohngebiet Holmblick betreffen - aus der unwirksamen 2. und der angefangenen 3. Änderung - sollen in der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 festgesetzt werden.

Aufgrund der gerichtlichen Aufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 vom 17.12.2015 hatte die Stadt zunächst am 16.05.2019 die erneute Planung unter dem Titel „Neuaufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10“ mit dem Aufstellungsbeschluss begonnen. Unter diesem Titel erfolgten auch die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung.

Auf Anregung des Landkreises Rostock wurde der Titel mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss in „4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10“ geändert, um Verwechslungen mit der gerichtlich aufgehobenen 2. Änderung zu vermeiden.

Im Rahmen der 4. Änderung soll die planungsrechtliche Regelung von ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen in den Wohngebieten auf Basis der Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) umgesetzt werden. Grundlage ist, dass durch die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.2007 (3 M 190/07), insoweit bestätigt durch Urteil vom 19.02.2014 (3 L 212/12), ein Gebäude mit Ferienwohnungen grundsätzlich nicht als Wohngebäude im Sinne des Bauplanungsrechtes nach §§ 3, 4 BauNVO angesehen wurde. Derartige Gebäude mit Ferienwohnungen waren danach in reinen oder allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Aufgrund dieser Rechtsprechung wurden in den Folgejahren entweder auf entsprechende Anzeige Dritter oder von Amts wegen Verwaltungsverfahren mit dem Ziel der Untersagung der weiteren Ferienwohnnutzung eingeleitet.

Der vorliegenden 4. Änderung liegen darüber hinaus diverse Planungsabsichten für Teilbereiche des Ursprungsplanes zu Grunde. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat sich aufgrund von aktuellen Änderungsanträgen aber auch mit dem gesamten Plangebiet erneut beschäftigt. Nach intensiven Beratungen in den Ausschüssen und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen Belange und der Belange betroffener Bürger hat sich die Stadt nach pflichtgemäßem Ermessen zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen.

## **2. Gebietsabgrenzung**

Das Wohngebiet "Holmblick" befindet sich im Süden von Kühlungsborn, nördlich des Grünen Weges und westlich der Straße Zur Asbeck. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst alle privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung einschließlich der Erschließung und innenliegender Grünflächen. Die sonstigen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind von den Änderungsinhalten nicht betroffen und bleiben daher von der Änderung unberührt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt etwa 8,0 ha.

## **3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen**

Der Bebauungsplan Nr. 10 wurde am 08. Mai 2003 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und hat durch Bekanntmachung am 18. November 2005 Rechtskraft erlangt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im April 2006 rechtskräftig. Zur unwirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 und der abgebrochenen 3. Änderung wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, Normen, Richtlinien und Verordnungen sind in der Stadtverwaltung, Bauamt, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte von Kühlungsborn vom 27. Juni 2013, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan; die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (© GeoBasis DE/M-V 2018); der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 i.d.F. der 1. Änderung und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht durchgeführt werden. Das Verfahren nach § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die GRZ in einem Teil der Baufelder um 0,1 erhöht und so vorwiegend der tatsächlich vorhandene Bestand gesichert. Dasselbe trifft für Gartenhäuschen in den festgesetzten privaten Grünflächen zu. Somit handelt es sich um eine Maßnahme

der Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet, die in einem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 i.d.F. der 1. Änderung geringfügige bauliche Erweiterungen erlaubt bzw. absichert, das Planungsziel jedoch nicht grundsätzlich ändert. Ohne die o.g. Regelungen würde die ursprüngliche Planung zu einer nicht beabsichtigten Härte hinsichtlich der gering möglichen Ausnutzung der privaten Grundstücke führen.

Andere Maßnahmen der Innenentwicklung betreffen die Regelung von Ferienwohnungsnutzungen und den Ausschluss von Nebenanlagen. Außerdem werden zusätzliche örtliche Bauvorschriften festgelegt.

Der § 13a BauGB schreibt vor, dass die Anwendung nur statthaft ist, wenn weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden bzw. dass eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig ist bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup>. Der B-Plan Nr. 10 lässt gemäß Flächenbilanz in der Ursprungs-Begründung bei der festgesetzten GRZ von 0,3 bzw. 0,4 eine Grundfläche von 20537 m<sup>2</sup> zu (allerdings einschließlich der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, für die ansonsten eine 50 %-ige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig ist, die nicht mit in die o.g. 20.000 m<sup>2</sup> einzurechnen wäre).

Durch die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 in den Baufeldern 1, 3 und 11 ergibt sich eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von 1.553 m<sup>2</sup> auf 22.090 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. Die zusätzliche Versiegelung von 1.553 m<sup>2</sup> sowie die vorhandene bzw. mögliche Versiegelung durch Gartenhäuschen ist gemäß § 13a Abs. 2 BauGB durch Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen, vgl. Kap. 6. Das Verfahren wurde mit dem Landkreis Rostock abgestimmt.

Raumordnerische Belange werden von der vorliegenden Planung gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock vom 26.06.2019 nicht berührt.

#### **4. Ausgangssituation**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 ist nahezu vollständig bebaut. Errichtet wurden Einfamilienhäuser und einige Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit geneigten Ziegeldächern. Die Grundstücke sind im Durchschnitt 500 m<sup>2</sup> groß, in den Randbereichen befinden sich aber ebenso Grundstücke mit Garten- bzw. Grünflächen und etwa 1 000 m<sup>2</sup> Größe. Die Gebäude und Grundstücke wurden individuell gestaltet. Zur Schaffung eines Wohngebietes mit Quartierscharakter wurde die Erschließung durch mehrere Ringstraßen realisiert. Im Zentrum des Quartiers wurde ein Spielplatz angelegt.

Der Plangeltungsbereich ist in der Ursprungsplanung insgesamt in 12 Wohnbaufelder aufgeteilt. Von den 12 Baufeldern sind fünf als reine Wohngebiete und sieben als allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden. Im Hinblick auf die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung nach § 3 Abs. 3 bzw. § 4 Abs. 3 BauNVO wurden im



Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan von 2006 in reinen Wohngebieten Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen. In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als allgemein sowie mit der 1. Änderung sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig bestimmt worden.

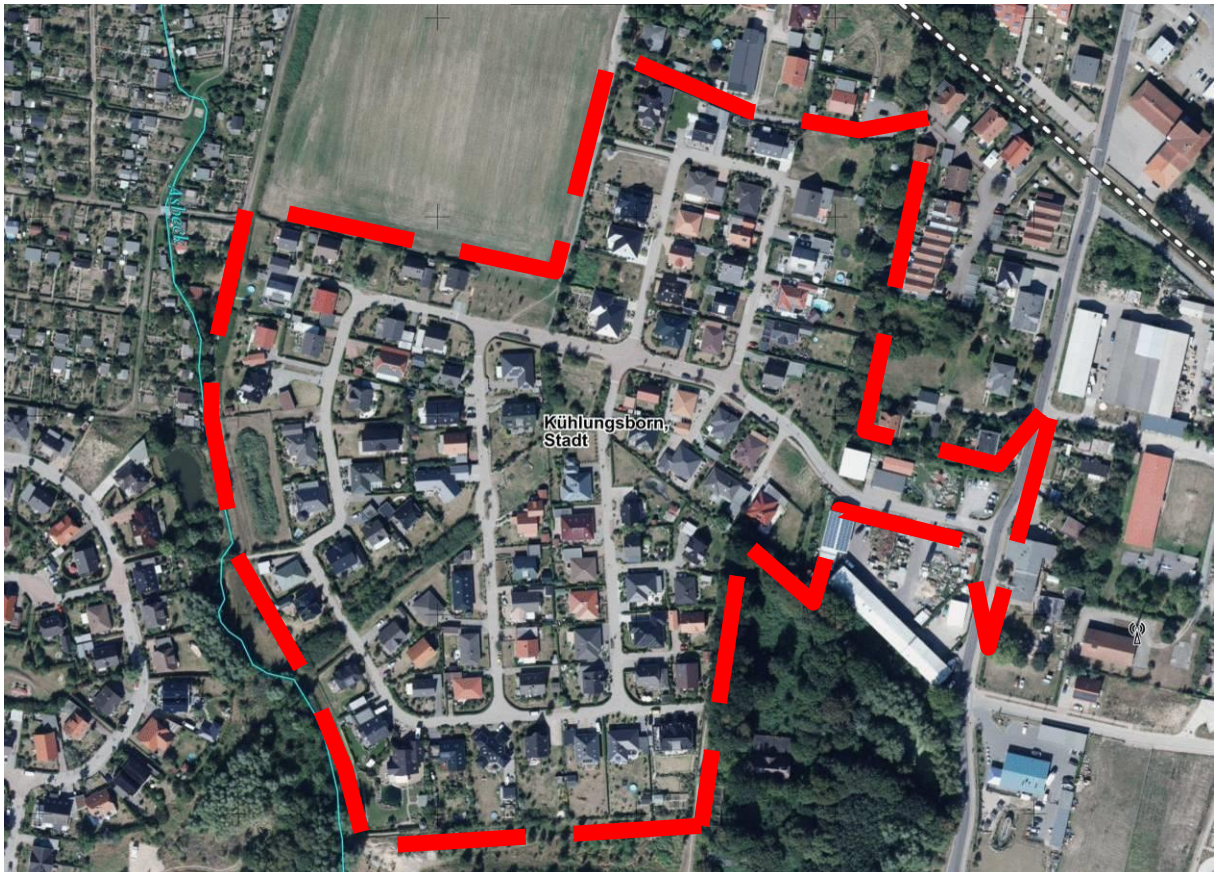


Abb. 1: Luftbild: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 (Fassung der 1. Änderung)  
© GeoBasis DE/M-V 2018.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich westlich und nördlich Wohnbauflächen, östlich grenzt der städtische Bauhof an und südlich die Landesstraße 12, zu der ein Lärmemissionsabstand einzuhalten war.

Im Rahmen der 1. Änderung wurden also bereits 2006 die o.g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgenommen, die in der Ursprungsplanung von 2005 noch nicht vorgesehen waren. Damit hatte die Stadt schon im Entstehen des Baugebietes darauf reagiert, dass auch untergeordnete gewerbliche oder sonstige Nutzungen gewünscht und beabsichtigt waren. Das Zulässigkeitspektrum war also nicht nur auf das Wohnen begrenzt. Mit Bestandsaufnahme von 2015 waren im Wohngebiet Holmblick 12 Ferienwohnungen in Wohngebäuden entstanden. Heute sind z.B. ein Fotostudio, ein Steuerberaterbüro, ein Nagelstudio, eine Gesundheitspraxis usw. ansässig. Beherbergungsbetriebe bzw. kleine Beherbergungsbetriebe sollten jedoch

weiterhin ausgeschlossen bleiben. Dabei ist klarzustellen, dass unter Beherbergungsbetrieben damals tatsächliche Betriebe wie Hotels oder Pensionen - also Einrichtungen, die neben der Übernachtung auch weitere Dienstleistungen anbieten - verstanden worden sind, nicht jedoch Ferienwohnungen.

Die touristische und Naherholungsnutzung spielt in Kühlungsborn die zentrale wirtschaftliche Rolle. Die Ferienwohnungen geben der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit, eine angemessene finanzielle Teilhabe an den Einkommensmöglichkeiten im Tourismus zu erzielen. Der Ausbau der Beherbergungskapazitäten, auch im privaten Bereich, wurde seit der Wende im Fremdenverkehrsschwerpunktraum laut RREP stets propagiert.

Dass in späteren B-Plan-Neubaugebieten ausdrücklich keine Ferienwohnungen mehr zugelassen wurden, hängt mit dem Willen der Stadt zusammen, die Bettenzahlen nicht noch weiter anwachsen zu lassen und hat nichts mit dem grundsätzlichen Einverständnis zur Kombination dieser Nutzungen in Wohngebieten zu tun.

Die Stadt Kühlungsborn hat bereits in einem „Grundsatzbeschluss zur Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten“ im Dezember 2013 beschlossen, das:

1. Ferienwohnungen in den gewachsenen Innenstadtbereichen Kühlungsborns zugelassen werden sollen, z.B. B-Pläne Nr. 30, 32, 35 - 39, 42 – 45;
2. in Wohngebieten mit B- und VE-Plänen je Gebäude eine Ferienwohnung zugelassen werden kann, wenn jeweils eine Dauerwohnung vorhanden ist, z.B. B-Pläne Nr. 2, 9, **10**, 15 und 19 sowie VE-Pläne 2 und 9;
3. in neuen Wohngebieten Ferienwohnungen unzulässig sind, z.B. B-Pläne Nr. 3, 12, 13, 20, 21, 23, 31, 33, 34 und 41;
4. Ausgenommen von den Regelungen nach Nr. 1-3 sind ausschließlich für den Wohnungsbedarf errichtete Geschossbauten ...

Details und Ausnahmen sind in den jeweiligen B-Plan-Änderungen zu regeln.

Damit hat die Stadt das gesamtstädtische Ziel zum Ausdruck gebracht, in welcher Form für welche (B-Plan-)Gebiete eine Regelung zu den Ferienwohnungen erfolgen soll. Der Grundsatzbeschluss dient dazu, „als Willenserklärung der Stadt die planungsrechtliche Grundlage zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen vor dem Hintergrund der o.g. Gerichtsurteile verbindlich zu regeln. Mit dem Grundsatzbeschluss wird in den Punkten 1 bis 4 die allgemeine Zielstellung der Stadt zur Entwicklung von Ferienwohnungen in den Wohngebieten definiert. Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 erfolgt in Umsetzung dieser allgemeinen Zielstellung. Ungeachtet des Grundlagenbeschlusses erfordert dessen Umsetzung im Bebauungsplan eine umfassende Abwägung der betroffenen Belange im Aufstellungsverfahren.

## **5. Planungserfordernis, planungsrechtlich Beurteilung der Ferienwohnungen und Inhalte der Änderung**

Eine Gemeinde stellt Bauleitpläne auf oder ändert diese, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was städtebaulich gerechtfertigt und damit erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde.

Im Hinblick auf die Festsetzung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Zielsetzung durch den Grundsatzbeschluss zur Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten vom Dezember 2013 formuliert. Danach ist unter anderem auch das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes für die Unterbringung von Ferienwohnungen vorgesehen. Laut Grundsatzbeschluss sollen Ferienwohnungen in den dort aufgeführten Gebieten möglich sein, während sie in anderen Gebieten ausgeschlossen sein sollen. Die Stadt wollte mit dem Beschluss der ersten Satzung im Jahr 2003 im Plangebiet keine Ferienwohnungen verbieten. Nachdem die Festsetzung von zwölf vorhandenen Ferienwohnungen mithilfe der Fremdkörperfestsetzung in der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 für unwirksam erklärt worden ist, soll die Festsetzung von Ferienwohnungen nunmehr mithilfe des neuen § 13a BauNVO erfolgen. Der Grundsatzbeschluss und der vorliegende Bebauungsplan dokumentieren das ursprüngliche Planungsziel der Stadt, das für die Anwendung von § 13a BauNVO maßgeblich ist, vgl. Landeseinführungserlass MV vom 29.11.2017 zur Baurechtsnovelle 2017.

Danach ist unter anderem auch das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes für die untergeordnete Unterbringung von Ferienwohnungen vorgesehen. Dabei ist auch die historische städtebauliche Entwicklung zu betrachten. In dem von der Stadt beschlossenen Kurortentwicklungskonzept von 1998 (Reppel+Partner, Berlin) wurde von einem Ausbau dieser Kapazitäten ausgegangen: „In den kommenden Jahren ist eine deutliche Ausweitung der Bettenkapazitäten geplant“ (S. 27), „Die Betten- und Fremdenverkehrsintensität in Kühlungsborn ist im Vergleich zu den übrigen Seebädern und Seeheilbädern niedrig“ (S. 76), die „Anlage von Ferienwohnungen schwerpunktmäßig in Ortsrandbereichen bzw. in strandferneren Stadtregionen“ wird als „wichtiger Baustein für die kurörtliche/touristische Entwicklung“ (S. 109) im „Entwicklungsprogramm“ für Kühlungsborn definiert.

Mit dem Grundsatzbeschluss wurde auch noch einmal verdeutlicht, dass für die genannten B-Pläne mit gewollten Ferienwohnungen die Bereitstellung touristischer Unterkünfte für die Stadt Kühlungsborn wichtig war und gefördert wurde. Ein wichtiges städtebauliches Ziel für das Ostseebad war und ist, eine breite Mischung des touristischen Angebots vorzuhalten. Dazu zählen Unterkünfte in Hotels, auf dem Campingplatz, in Appartement- und Ferienwohnungsanlagen in den Innenstadtbereichen und eben auch Ferienwohnungen in Privatunterkünften an den Ortsrändern, wie z.B. im Holmblick. Diese touristische Sparte ergänzt das Spektrum der Unterkünfte in ruhigen Lagen, insbesondere für Familien und Paare, und sollte gleichwohl bedient werden. Nach wie vor ist dieses Segment für die städtebauliche und touristische Entwicklung der Stadt von Bedeutung.

Durch die Neuregelung des § 13a Baunutzungsverordnung wird der Stadt nunmehr rechtlich die Möglichkeit eröffnet, ihre Zielsetzung grundsätzlich auch im Rahmen der bestehenden allgemeinen und reinen Wohngebiete umzusetzen. In diesem Zusammenhang legt die Stadt fest, dass gemäß § 13a BauNVO Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), bei einer baulichen untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO oder als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den reinen Wohngebieten nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Von einer Zulassung von Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, insbesondere für Gebäude, wurde abgesehen, da die Stadt gerade keine ganzen Gebäude für Ferienwohnungen im Holmblick zulassen will. Um das Störpotenzial gegenüber dem bislang vorhandenen Dauerwohnen möglichst klein zu halten, soll die Ferienwohnnutzung nur als baulich untergeordnete Nutzung gegenüber einer in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (Wohnen) zugelassen werden. Damit soll ein mögliches erhöhtes Störpotenzial von selbständigen Ferienhäusern, die nicht unter der sozialen Kontrolle einer dauergenutzten Wohnung stehen, vermieden werden.

Die bislang im Plangebiet vorhandenen ungenehmigten Ferienwohnungen in den reinen und allgemeinen Wohngebieten waren „formell und materiell illegal“ (OVG-Urteil vom 19.12.2019 – 3 K 499/15), auch wenn die damalige Rechtsauffassung und Verwaltungspraxis eine andere war. Durch die Änderung erweitern sich nun mithin formal die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet, so dass insbesondere das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes in die Abwägung einzustellen ist. Die Stadt erkennt das schutzwürdige Vertrauen der Planbetroffenen dahingehend, dass die Festsetzungen des bestehenden Plans nicht ohne Berücksichtigung ihrer Belange geändert werden. Im Ergebnis geht die Stadt aber davon aus, dass das städtebauliche Interesse an der Entwicklung des Tourismus seit der Wiedervereinigung durch die ausnahmsweise Zulassung von Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO die Interessen der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes überwiegt.

Denn der vorliegende Bebauungsplan kann hinsichtlich der Ferienwohnungen nicht losgelöst gesehen werden von Entwicklungen in den letzten Jahren. So kannte die Baunutzungsverordnung als maßgebliche Vorschrift den Begriff „Ferienwohnungen“ bis zur Baurechtsnovelle 2017 nicht. Die damals bestehende Rechtsunsicherheit war der Auslöser für die Initiative des Landes MV vom 01.04.2015 (BR-Drs. 141/15) zur Änderung der BauNVO, die zum Ziel hatte, Rechtssicherheit für die 8.000-10.000 vorhandenen Ferienwohnungen in Wohngebieten in MV zu schaffen. Um die Rechtsunsicherheit zu beseitigen, hat der Gesetzgeber im Jahr 2017 (BT-Drs. 18/10942, S. 30) Ferienwohnungen erstmalig in dem neuen § 13a BauNVO definiert und geregelt. Zwei Jahre vorher hatte bereits die Bundesregierung klargestellt, dass Ferienwohnungen auch in reinen und allgemeinen Wohngebieten schon immer zulässig waren (BT-Drs. 18/5076, S. 2).

Parallel zur Entwicklung der Rechtslage hat sich die Stadt in den letzten Jahren gegen immer mehr Ferienbetten ausgesprochen. In der zweiten Hälfte der Nuller Jahre ist damit begonnen worden, neue Ferienwohnungen nicht mehr zuzulassen. Bei den neueren der Neugebiete sind sie von vornherein für unzulässig erklärt worden. Bei Überplanung der Altgebiete hat man nur den vorhandenen Bestand geschützt und hat neue nicht zugelassen.

Um Rechtssicherheit für die vorhandenen rund 700 Ferienwohnungen in der Stadt zu schaffen, ist am 10.12.2013 der o.g. Grundsatzbeschluss der Stadt zur Regelung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten gefasst worden. Im Frühjahr 2014 sind 16 Aufstellungsbeschlüsse für B-Plan-Änderungen zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses gefasst worden.

Mit diesen Beschlüssen hat die Stadt auf die Rechtsprechung des OVG MV reagiert. Inzwischen ist mit dem § 13a BauNVO eine neue Rechtsgrundlage für die erforderliche Änderung von Bauleitplänen in der Stadt vorhanden.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 Wohngebiet „Holmblick“ ordnet sich in diesen Zusammenhang ein und ist eine unter vielen Planänderungen, die für Rechtssicherheit sorgen sollen.

Insoweit geht die Stadt bei ihren Überlegungen davon aus, dass auch nach der Wertung des Gesetzgebers, die der Regelung des § 13a BauNVO zu Grunde liegt, Ferienwohnungen in dem dort definierten Umfang grundsätzlich wohngebietsverträglich sind. Die Stadt setzt die vom Gesetzgeber durch die Änderung der Baunutzungsverordnung eröffnete Gestaltungsmöglichkeit im Interesse der städtebaulichen Entwicklung um. Es ist demgegenüber nicht ersichtlich, dass sich die Planbetroffenen in einer Weise auf die Fortgeltung der Planfestsetzungen eingerichtet hätten, dass ihr geschütztes Vertrauen der Änderung entgegenstehen würde.

Richtig ist, dass auch die ausnahmsweise Zulassung von Ferienwohnungen ein zusätzliches Störpotential gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung auslösen kann. Dies gilt nicht nur im Hinblick auf mögliche Immissionen. Darüber hinaus kann die Wohnruhe auch durch häufige Nutzerwechsel, Unterschiede im Tagesablauf oder vermehrte Nutzung von Außenwohnbereichen auch in den Abend- und Nachtstunden gestört werden. Die Stadt schätzt allerdings dieses Störpotenzial nicht als so hoch ein, als dass es der ausnahmsweisen Zulassung der Ferienwohnungen entgegenstehe.

Auch auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen handelte es sich bei den im Plangebiet befindlichen reinen und allgemeinen Wohngebieten nicht um solche, die ausschließlich dem Wohnen gedient hätten, so dass erstmals weitere Nutzungen zugelassen würden. Bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung nach § 3 Abs. 3 bzw. § 4 Abs. 3 BauNVO geregelt.

In reinen Wohngebieten wurden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen. In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als allgemein sowie mit der 1. Änderung sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig bestimmt worden. Gegenwärtig sind z.B. ein Fotostudio, ein Steuerberaterbüro, ein Nagelstudio, eine Gesundheitspraxis usw. ansässig.

Ausgehend hiervon ist das zusätzliche Störpotential durch die zugelassenen Ferienwohnungen als gering zu bewerten. Die Erfahrungen der Stadt zeigen, dass sich Ferienwohnungen, die in einem Gebäude in Kombination mit einer Dauerwohnung untergebracht sind, in Wohngebieten nicht wesentlich störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist i.d.R. durch den Hauseigentümer bzw. Mieter oder Nutzungsberechtigten gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird so vermieden.

Die Eigenart des hiesigen Wohngebietes zeichnet sich durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern, fehlendem Durchgangsverkehr und ein geringes, anwohnerbezogenes Ver-

kehrsaufkommen aus. Die Feriengäste kommen im Rahmen einer dauerwohnungsähnlichen Nutzung in dauerwohnungsähnlicher Ausstattungsform unter. Die Gebietsverträglichkeit ergibt sich auch dadurch, dass die Gäste die Ferienwohnungen in dieser Wohngebietslage in der Regel für längere Zeit, über mehrere Tage oder 1 – 2 Wochen nutzen und in einer dauerwohnähnlichen Situation und Ausstattung untergebracht sind. Der An- und Abreiseverkehr fällt daher nur geringfügig ins Gewicht.

Die im Bebauungsplan vorgegebene Parzellenstruktur sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung lassen außerdem keine baulichen Strukturen zu, die nach dem Umfang wesentlich auffällig in Erscheinung treten können.

Das Verkehrsaufkommen von Feriengästen als mögliches Störpotential ist bei 2 – 4 Fahrbewegungen pro Tag vergleichbar mit dem der Dauerwohnnutzung. Dabei wird in Kühlungsborn häufig auch das Fahrrad für den Strandbesuch genutzt oder es wird zu Fuß durch den Stadtwald gegangen, u.a. auch deshalb, da in Strandnähe nicht ausreichende Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Außerdem werden Ausflugsfahrten häufig auch mit Einkäufen verbunden, so dass kein prägnantes Mehraufkommen an Fahrtbewegungen zu verzeichnen ist.

Von Paaren oder Familien bewohnte Einfamilienhäuser zeichnen sich häufig dadurch aus, dass mehrere Kfz täglich genutzt werden, während die Ferienfamilie i.d.R. mit einem Kfz anreist. Zu höherem Verkehrsaufkommen kann es durch die Tage mit Bettenwechsel in Ferienwohnungen kommen oder auch durch Service-Dienstleister, die z.B. die Endreinigung übernehmen. Dieses Verkehrsaufkommen wird jedoch als zumutbar betrachtet, da es zeitlich sehr begrenzt ist und dem normalen Post- und Lieferverkehrsaufkommen in einem Wohngebiet mit ca. 100 Wohneinheiten gleichkommt.

Kfz-Stellplätze für Ferienwohnungen sind ebenso wie Stellplätze für Dauerwohnungen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Damit soll ein Zuparken der Wohngebietsstraßen verhindert werden. Darüber hinaus stehen für Besucher Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Gemäß der nach wie vor geltenden textlichen Festsetzung Nr. 5.1. des Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung ist je Wohnung ein entsprechender Stellplatz auf dem Grundstück oder in Stellplatzanlagen nachzuweisen.

Störungen durch Ferienwohnungen können sich durch eine Nutzung der Außenwohnbereiche ergeben, wobei wenige eingestreute Ferienwohnungen in dem großen Wohngebiet keine vergleichbaren Störungen erzeugen können wie in einem klassischen Ferienhausgebiet. Die Gartennutzungen werden sich aufgrund der vorhandenen Strukturen i.d.R. auf Grillen und Spielen orientieren, die vergleichbar zu Dauerwohnungen sind. Anzunehmen ist, dass das Ruhebedürfnis der Feriengäste in einer solchen Wohngebietslage i.d.R. vergleichbar dem des Dauerwohnens ist. Der Feriengast sucht in derartiger Lage eher eine für sich erholsame Ruhe als der Feriengast in einem reinen Ferienhausgebiet oder einer touristischen Schwerpunktzone. Als typische Gäste in Ferienwohnungen haben allein reisende Paare oder Eltern mit kleineren Kindern ein besonderes Ruhebedürfnis.

Trotzdem können Ferienwohnungen ein gewisses höheres Störpotential entfalten als Dauerwohnungen, beispielsweise aufgrund möglicher unterschiedlicher tageszeitlicher Rhythmen, z.B. der abendlichen Gartennutzung. Ein geringfügig höheres Störpotential besteht allerdings auch bei allen anderen, in den Wohngebieten zulässigen Nutzungen außerhalb der Wohnnutzung, wie den o.g. der Versorgung des Gebietes

dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Da diese Betriebe nicht ausgeschlossen worden sind, ist festzustellen, dass hier kein besonderer Schutzanspruch für das Wohnen besteht. Es besteht also kein Anspruch auf eine besondere Wohnruhe, wie sie z.B. in Wohngebieten anzunehmen sein könnte, in denen keine Ausnahmen zulässig wären. Anhaltspunkte für ein höheres Schutzbedürfnis sind damit nicht gegeben.

Die angemessene Wohnruhe im Plangebiet wird auch über die nur ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen geschützt. Dadurch, dass Ferienwohnungen nur bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der Dauerwohnung zulässig sind, wird auch gewährleistet, dass z.B. keine größeren Gruppen aufgenommen werden können, was hier als nicht gebietsverträglich zu kategorisieren wäre. Das Störpotential hält sich also in gebietsverträglichen und sozialadäquaten Grenzen. Der Gebietserhaltungsanspruch der Wohngebiete ist nicht so absolut, dass die planungsrechtliche Sicherung von Ferienwohnungen über eine Ausnahmeregelung nicht zulässig wäre.

Ob die in den reinen und allgemeinen Wohngebieten zugelassenen Ferienwohnungen die Anforderungen des § 15 BauNVO erfüllen können, ist im Rahmen von Einzelvorhaben nach § 15 BauNVO im Verwaltungsverfahren zu prüfen.

Eine weitere Änderung innerhalb des Plangebietes wurde von einem privaten Antragsteller an die Stadt Ostseebad Kühlungsborn herangetragen und bereits in den Ausschüssen beraten. Für die familiäre Pflege soll auf dem Grundstück Grömitzer Ring 1 ein weiteres kleines Hauptgebäude errichtet werden, das barrierefrei ausgebaut und zu erreichen sein soll. Dafür ist eine geringfügige Erweiterung der Baugrenze in südöstliche Richtung notwendig, eine Vergrößerung der zulässigen Wohnbaufläche erfolgt nicht.

In den Ausschüssen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wurde der Erweiterung der Baugrenze für ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 40 m<sup>2</sup> grundsätzlich zugestimmt. Das Gebäude soll am südöstlichen Rand der Wohnbaufläche errichtet werden, sodass nicht in die Grünflächen eingegriffen wird.



Abb. 2: bisherige Baugrenze Grömitzer Ring 1, Quelle: Bebauungsplan Nr. 10 i.d.F. der 1. Änderung.

Für das Grundstück gilt mit der 4. Änderung die festgesetzte GRZ von 0,4, diese darf durch das Vorhaben nicht überschritten werden.

Die relativ großen Grundstücke im Norden und im Süden des Plangebietes (Baufelder 1 und 11) wurden im Rahmen der Ursprungsplanung in Wohnbauflächen und private Grünflächen unterteilt, um einen attraktiven Grünanteil innerhalb des Wohngebietes zu schaffen. Dadurch ergaben sich allerdings in den letzten Jahren immer wieder Probleme bei der Einhaltung der GRZ, da eine sonst übliche zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % für Nebenanlagen und Garagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO gemäß Ursprungsplanung nicht zulässig ist. Die hier festgelegte maximal zulässige GRZ von 0,3 reicht oft nicht aus, sodass Nebenanlagen wie Carports oder Garagen und deren Zufahrten kaum innerhalb dieser GRZ realisierbar sind. Dies betrifft ebenso das Baufeld 3 im Westen des Plangebietes. Für die restlichen Baufelder wurde eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Da sich die bebaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet kaum in ihrer Größe unterscheiden, soll die GRZ im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes einheitlich auf 0,4 festgesetzt werden, um auch auf den Baufeldern 1, 3 und 11 Nebenanlagen nach heutigen Maßstäben zu ermöglichen bzw. die bereits vorhandenen Carports oder Garagen mit ihren Zufahrten baurechtlich zu sichern. Die Überschreitung der GRZ von 0,4 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt dabei nach wie vor unzulässig.

Des Weiteren soll dieser Problematik dadurch entgegengewirkt werden, dass es in den sehr großen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" künftig zulässig ist, Nebenanlagen, die ausschließlich der Gartennutzung dienen, mit einer maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> zu errichten. Diese Nebenanlagen sind bei der Berechnung der GRZ nicht miteinzubeziehen. Dies soll den Eigentümern ermöglichen, kleinere Gartenschuppen oder Gewächshäuser im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichten, da diese zumeist nicht mehr in die Baufelder passen.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" befinden sich östlich des Baufeldes 11 im Norden des Plangebietes sowie südlich des Baufeldes 1 im Süden des Plangebietes.

Die im Nordwesten des Plangebietes befindliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" soll im Zuge der Änderung in eine Grünfläche "Hausgarten" umgewidmet werden. Dieser Grünstreifen liegt westlich des Baufeldes 11 und gehört zu den privaten Grundstücken. Im Rahmen der Erschließung des Ursprungsplanes im Jahr 2006 wurden diese Flächen bereits als Hausgärten angelegt. Die Anpassung an den tatsächlich vorhandenen Bestand im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes erscheint seitens der Stadt daher sinnvoll.

Die o.g. Maßnahmen werden entsprechend der möglichen zusätzlichen Versiegelung naturschutzrechtlich ausgeglichen (vgl. Kap. 6).

Weitere Änderungen betreffen den Ausschluss störender Nebenanlagen. Bezüglich der Freihaltung des Ortsbildes vor störenden Nebenanlagen wird gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten aber bereits häufig zu Nachbarschaftsstreitigkeiten aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Große Antennenmasten von CB-Funkern führen zu einer ortsbildstörenden, technischen Überformung und damit zur Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen. Kleinwindkraftanlagen oder Antennenmasten wären ohne diesen Ausschluss gemäß Landesbauordnung MV bis zu einer Höhe von 10 m oder



auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind.

Obwohl die Stadt eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Aufgrund des allgemein in Kühlungsborn angestrebten, hochwertigen Charakters der Wohngebiete soll ein möglichst störungsfreies Umfeld für die Bewohner geschaffen werden. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen.

Die zusätzlichen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V dienen der angemessenen Gestaltung der Außenanlagen zum Schutz eines hochwertigen Ortsbildes. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Damit sollen störende Anlagen vermieden werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung sowie die sonstigen Bestimmungen der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften und Hinweise gelten uneingeschränkt weiterhin fort. Auf die Beachtung und Einhaltung dieser Festsetzungen und Hinweise wird ausdrücklich hingewiesen.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE) von 2018 (Landesamt für Umwelt, Geologie und Naturschutz), da die Änderung des Bebauungsplanes nach der Einführung der neuen HzE von 2018 erfolgt ist.

Es ist die Umwandlung der privaten Grünfläche „Schutzgrün“ P 6 im Nordwesten des Plangebietes in eine Grünfläche „Hausgarten“ zu bilanzieren, da die Anlage der Grünfläche als Ausgleichsmaßnahme der Ursprungsplanung diene. Als Hausgarten erfüllt die Grünfläche jedoch nicht mehr die Anforderungen an eine Ausgleichsmaßnahme.

In der Ursprungsplanung hatte die Fläche mit einer Größe von 1.337 m<sup>2</sup> einen Kompensationswert von 2.340 m<sup>2</sup> KFÄ (Vgl. Tab. C 1 der Begründung zum B-Plan Nr. 10). Im heutigen Bestand sind im Bereich dieser Grünfläche Hausgärten mit überwiegend Zierrasen und Ziergehölzen entstanden. Teilweise wurden auch Gemüsebeete angelegt, einreihige Hecken und einige Bäume gepflanzt. Da der Eindruck von Ziergärten überwiegt, erfolgt eine Einstufung in den Biotoptyp Ziergarten.

Dieser Biotoptyp hat gemäß der HzE einen Biotopwert von 1, wodurch sich ein Kompensationswert von 1.337 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) ergibt. Dieser Wert ist vom ursprünglich errechneten Kompensationswert abzuziehen.

Es ergibt sich ein Wert von 1.003 m<sup>2</sup> Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ), der nachträglich auszugleichen ist und daher dem multifunktionalen Kompensationsbedarf der 4. Änderung des B-Planes zugeschlagen wird.

Durch die geplante Erhöhung der GRZ in drei Baufeldern von 0,3 auf 0,4 und durch die Errichtung von Gartenhäusern innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ erfolgen zusätzliche Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, die entsprechend der Ausführungen zu § 13a BauGB (siehe Punkt 3.) auszugleichen sind.

Durch die Errichtung der Gartenhäuser mit einer Grundfläche von je max. 10 m<sup>2</sup> ergibt sich bei 19 Grundstücken ein zusätzlicher Flächeneingriff von 190 m<sup>2</sup>.

Durch die Erhöhung der GRZ können zusätzlich 1.553 m<sup>2</sup> in den Wohngebietsflächen 1, 3 und 11 versiegelt werden.

In der Eingriffsbilanz sind die Biotopveränderung bzw. -beseitigung sowie die Beeinträchtigung durch die Versiegelung zu berechnen. Dabei sind ein Freiraumbeeinträchtigungsfaktor von 0,75 sowie ein Versiegelungszuschlag von 0,5 zu berücksichtigen. Ausgangsbiotop der Baufelder 1,3 und 11 ist landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche mit einem Biotopwert von 1 (vgl. Tab. B 1.1, S. 13 der Begründung zum B-Plan Nr. 10). Die Gartenhäuser werden innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ (Biotopwert 1, s.o.) errichtet.

Es ergibt sich folgende Eingriffsbilanz (in m<sup>2</sup>):

#### Biotopveränderung bzw. -beseitigung

Erhöhung der GRZ:	$1.553 \times 1 \times 0,75 =$	1.164,75 m <sup>2</sup> EFÄ
-------------------	--------------------------------	-----------------------------

Gartenhäuser:	$190 \times 1 \times 0,75 =$	142,5 m <sup>2</sup> EFÄ
---------------	------------------------------	--------------------------

#### Versiegelung:

Erhöhung der GRZ:	$1.553 \times 0,5 =$	776,5 m <sup>2</sup> EFÄ
-------------------	----------------------	--------------------------

Gartenhäuser:	$190 \times 0,5 =$	95 m <sup>2</sup> EFÄ
---------------	--------------------	-----------------------

#### Funktionsbeeinträchtigung angrenzender Biotope

Ferner ist zu prüfen, ob in der Umgebung der Änderungsbereiche des Plangebietes wertgebende Biotoptypen (ab Wertstufe 3 und/oder geschützt nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V) vorhanden sind. Sollte dies der Fall sein, sind mittelbar wirkende Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen Eingriff zu berücksichtigen. Durch die Erhöhung der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet ist als Vorhabentyp gemäß Anlage 5 HzE „Wohnbebauung“ heranzuziehen. Bei Wohngebieten erfolgt eine Unterteilung in Wirkzone I (50 m vom Eingriffsort) und in Wirkzone II (200 m vom Eingriffsort). Wertgebende Biotope innerhalb Wirkzone I sind mit einem Faktor 0,5 und wertgebende Biotope innerhalb Wirkzone II sind mit einem Faktor 0,15 zu berücksichtigen.

Östlich des Plangebietes befindet sich innerhalb eines kleinen Waldgebietes ein Teich (im B-Plangebiet Nr. 14 „Hof zur Asbeck“), der als permanentes Stillgewässer aufgenommen wird. Der Teich befindet sich ca. 90 m vom Änderungsbereich im Süden entfernt. Somit liegt das Gewässer in der Wirkzone II. Das Gewässer hat eine Größe von rund 1.333 m<sup>2</sup> und einen Biotopwert von 6.

Funktionsverlust durch mittelbare Beeinträchtigungen:

$1.333 \times 6 \times 0,15 = 1.200 \text{ m}^2 \text{ EFÄ}$
--

In der näheren Umgebung befinden sich weitere Gewässer. Dabei handelt es sich um Regenrückhaltebecken, die den Charakter technischer Anlagen besitzen und somit nicht unter den Biotopschutz fallen und auch keine wertgebenden Biotope darstellen.

Multifunktionaler Kompensationsbedarf:

Maßnahme	Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ [m <sup>2</sup> ])
Biotopveränderung bzw. -beseitigung	1.307,25
Versiegelung	871,5
Funktionsverlust durch mittelbare Beeinträchtigung	1.200
Verlust Kompensationsfläche Schutzgrün	1.003
Summe	<u>4.381,75</u>

## 6.2 Kompensation

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine zusammenhängende Fläche in der Größe von 2.000 m<sup>2</sup> auf einem Acker südlich des Kägsdorfer Landweges, wie auf der Abbildung in der Planzeichnung dargestellt, in eine Mähwiese umzuwandeln. Die Fläche liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes am Mühlenbach auf dem kommunalen Flurstück 363, Flur 1 der Gemarkung Kühlungsborn.

Die Fläche wurde mindestens 5 Jahre als Acker bewirtschaftet und schließt direkt an den Mühlenbach mit seinen uferbegleitenden Gehölzen an. In diesem Bereich sind der Mühlenbach und die uferbegleitenden Gehölze als geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V zu bewerten. Durch eine Extensivierung der Flächennutzung werden Einträge durch Pflanzenschutzmittel und Dünger in den Mühlenbach reduziert. Die künftige Ausgleichsmaßnahme dient somit als Puffer zwischen Bach und Acker. Zudem wird die Vielfalt an Habitaten im Umfeld des Baches erhöht, wodurch der Biotopverbund des Baches gestärkt wird. bspw. stellt extensiv genutztes Offenland ein wichtiges Nahrungshabitat zahlreicher gehölbewohnender Tierarten dar oder Offenlandarten profitieren von anrainenden Gehölzen und dem Gewässer.

Folgende Anforderungen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung sind bei der Einrichtung der Maßnahme bzw. bei der Pflege zu beachten:

- Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt (Voraussetzung wird erfüllt)

- Die Bodenwertzahl beträgt gemäß Bodenschätzung 48. Da die Maßnahme als Puffer zu einem geschützten Biotop fungiert, ist die Umwandlung des Ackers zu naturschutzfachlichen Zwecken gemäß HzE zulässig.
- dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat
- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmittel (PSM)
- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)
- Mindestbreite 10 m (wird erfüllt)
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschließlich der Kosten für Verwaltung und Kontrolle

Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Mahd nach dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes
- je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mindestens alle 3 Jahre
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken
- Mindestflächengröße: 2.000 m<sup>2</sup> (wird erfüllt)

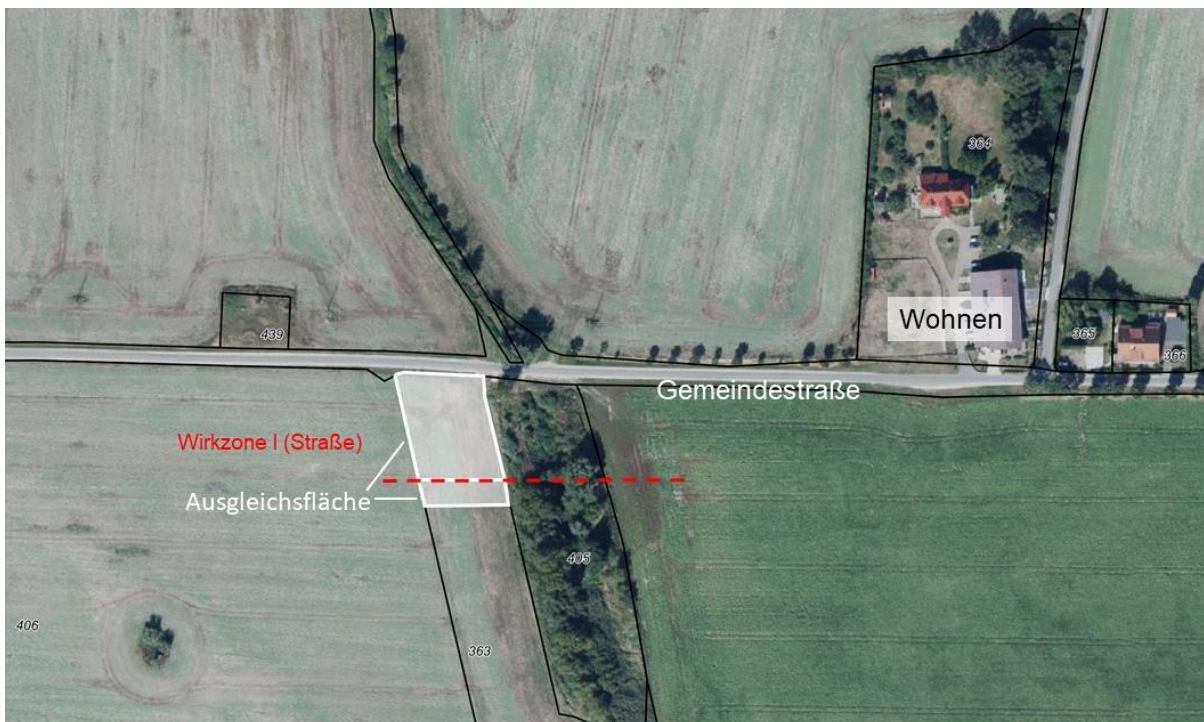


Abb. 3: Umgrenzung der Fläche für die naturschutzfachliche Kompensation im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Wirkzonen

Für die Maßnahme wird entsprechend Maßnahmenkatalog der HzE „Maßnahme 2.31“ ein Kompensationswert von 4 zugrunde gelegt. Bei der Bilanzierung sind die Stör- bzw. Wirkfaktoren zu berücksichtigen. Im Umfeld der Ausgleichsfläche befinden sich eine Gemeindestraße und ein Wohngrundstück. Gemäß Anlage 5 HzE ist für Gemeindestraßen und Wohngebiete eine Wirkzone I von 50 m zu berücksichtigen. Wirkzone II entfällt bei der Gemeindestraße. Für Wohngebiete hat die Wirkzone II einen Wirkungsbereich von 200 m. Die Ausgleichsfläche liegt teilweise in der Wirkzone I der Gemeindestraße. Die restliche Teilfläche liegt in der Wirkzone II des Wohngebietes. Für die Wirkzone I ist ein Störfaktor von 0,5 und für Wirkzone II ist ein Wirkfaktor von 0,15 zu berücksichtigen.

Maßnahme	Flächengröße	Kompensationswert	Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m <sup>2</sup>
Mähwiese	1.600	4	0,50	3.200
	400	4	0,85	1.360
Summe:	2.000		Summe:	4.560

Auf diese Weise kann das durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 herbeigeführte Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

### 6.3 Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Eine dauerhafte Nutzung ist in den Änderungsbereichen bereits vorhanden. Hinsichtlich der geringen Erhöhung der GRZ in Teilbereichen des Plangebietes als Anpassung an den tatsächlichen Bestand und der geringfügigen Erweiterung der Baugrenze auf einem Grundstück sowie der Klarstellung einer vorhandenen Grünflächennutzung ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

### 6.4 Weitere grünordnerische Belange

Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Das grünordnerische Konzept wurde in der Ursprungsplanung erläutert und umgesetzt und gilt auch für die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes unverändert fort.

Um die Erhaltung und den Ersatz von Bestandsgrün und festgesetzten Anpflanzungen im B-Plangebiet zu gewährleisten, wird die folgende Kühlungsborner Gehölzschutz-Festsetzung in den Text Teil B aufgenommen:

Einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 80 cm ist ein Ersatzbaum, von 80 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 m bis 1,80 m sind drei Ersatzbäume und über 1,80 m Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 3xv., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichserfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumschulqualität, mind. 2xv., mit Ballen 60-100 cm, Hecken mind. dreireihig). Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt.

Gemäß § 213 Abs.1 Nr. 3 BauGB handelt ordnungswidrig, wer den festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann mit Bußgeld bis zu 10.000 € geahndet werden.

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

Da die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 einen Plan umfasst, in dem gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20000 – 70000 m<sup>2</sup> (hier 22167 m<sup>2</sup>) überplant wird, war gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, mit der zu klären war, ob mit der 4. Änderung erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind. Nur wenn dies nicht der Fall ist, ist die Durchführung als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht zulässig.

Wie eingangs erwähnt, handelt es sich hier um eine Überplanung des vorhandenen Bestandes. Der B-Plan Nr. 10 ist weitestgehend realisiert, die damaligen Ausgleichsmaßnahmen wurden umgesetzt bzw. werden im Rahmen der 4. Änderung ergänzt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses anhand eines 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 § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;

Mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 10 wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, es sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben geplant. Der B-Plan zielt vielmehr auf eine Sicherung des vorhandenen Bestandes ab.

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

Mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 10 ist eine Beeinflussung anderer Pläne oder Programme nicht erkennbar. Die Planung ist mit dem Flächennutzungsplan und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm vereinbar. Die Fläche verbleibt als Wohngebiet entsprechend der Darstellungen im F-Plan. Die untergeordnete Zulässigkeit von Ferienwohnungen hat keine raumordnerische Relevanz bzw. entspricht den raumordnerischen Zielen für den Fremdenverkehrsschwerpunktraum Kühlungsborn. Sie entspricht auch dem damaligen Kurortentwicklungskonzept und damit der städtischen Entwicklungsplanung.

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

Mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 10 werden die Umweltbelange, die Belange des Ortsbildes durch zusätzliche örtliche Bauvorschriften und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, auch unter gesundheitsbezogenen Erwägungen, z.B. durch den Ausschluss von störenden Antennenmasten, stärker als bisher und nachhaltig berücksichtigt. Kleinwindkraftanlagen sollen wegen ihrer störenden Emissionseffekte in diesem eng bebauten Einfamilienhausgebiet ausgeschlossen werden.

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

Mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 10 werden keine neuen umweltbezogenen oder gesundheitsbezogenen Probleme ausgelöst (vgl. Pkt. 1.3).

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

Mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 10 ist keine negative Änderung der Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften zu erwarten, da ein bestehender Innbereich bestandssichernd überplant wird.

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 4. Änderung des B-Plans Nr. 10 sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen im Vergleich zur bisherigen B-Planung verbunden (vgl. o.g. Punkte).

- 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;

Kumulative oder grenzüberschreitende Auswirkungen sind mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 10 nicht verbunden.

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

Mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 10 sind keine neuen oder zusätzlichen Risiken für die Umwelt verbunden.

- 2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;

Mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 10 sind keine neuen oder zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

- 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 Bodennutzung werden nicht verändert. Festgelegte Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden nicht beeinflusst.

- 2.6 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 erfahren durch die 2. Änderung keine Beeinflussung;
- 2.6.6 Wasserschutzgebiete (GW III B) erfahren durch die 2. Änderung keine Beeinflussung;
- 2.6.7 die 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 hat keine Auswirkung hinsichtlich der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen;
- 2.6.8 die 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 hat keine negativen zentralörtlichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerungsdichte;
- 2.6.9 mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 sind keine Auswirkungen auf Denkmale oder Bodendenkmale verbunden.

Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls wird festgestellt, dass durch die 4. Änderung des B-Planes Nr. 10 „Holmblick“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Kozian, Bürgermeister