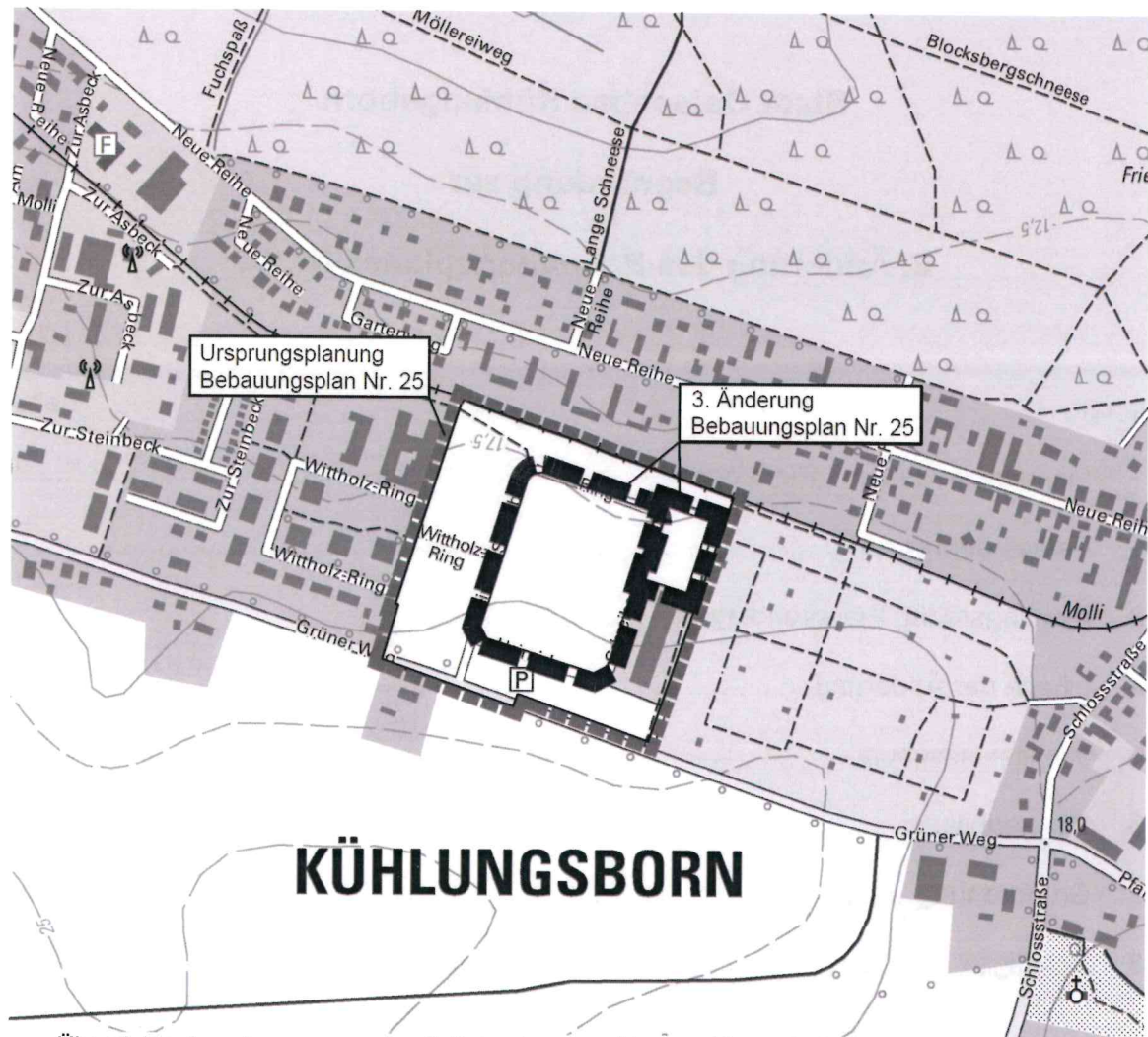




Übersichtsplan: Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © Geo Basis - DE/M-V 2024

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

27.02.2025

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 Frikke

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 Geltungsbezirks 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_{Tour}) 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:

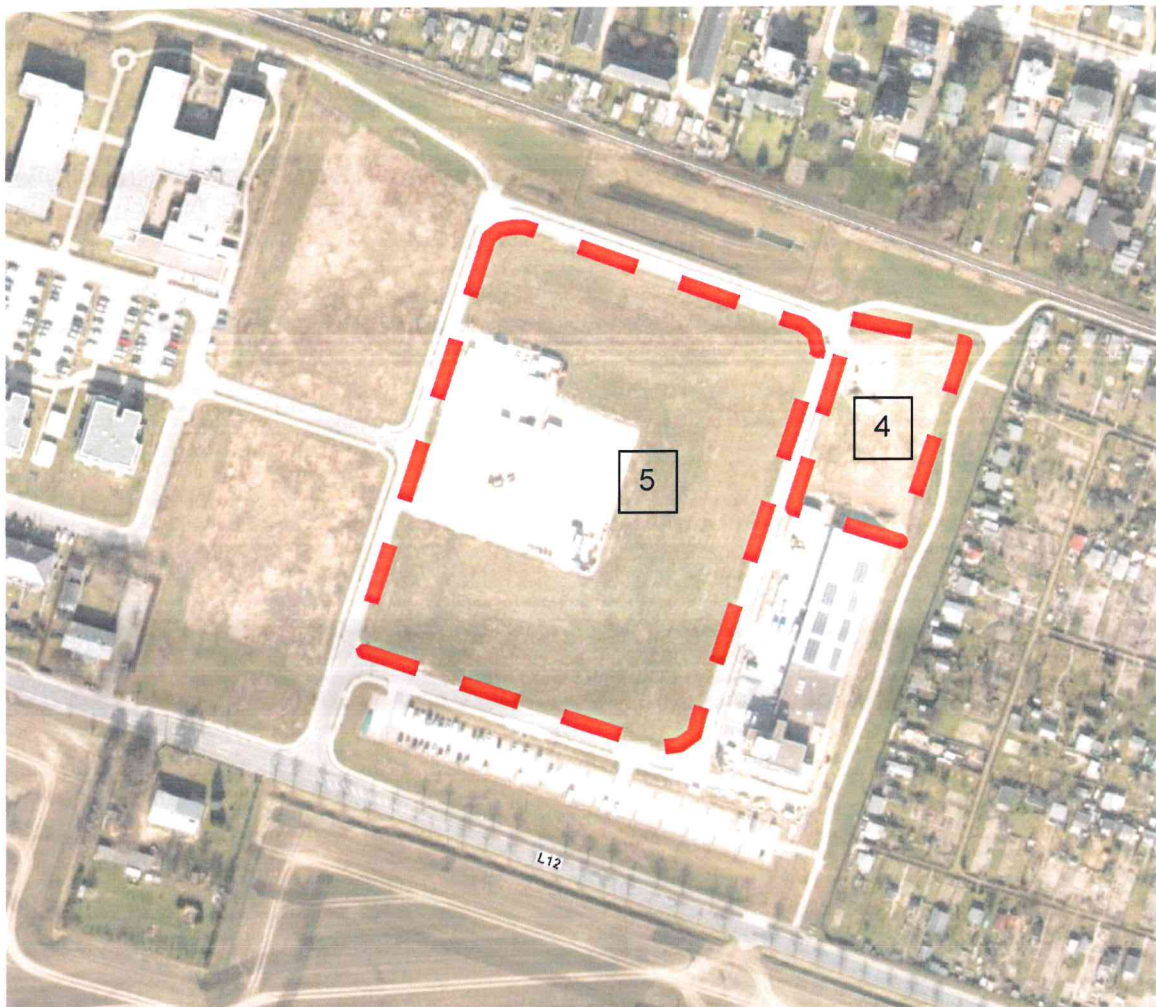
- den Neubau einer Jugendherberge,
- den Neubau von Sport- und Freizeitanlagen, Hallen und Freizeitanlagen zur Mehrzwecknutzung, z.B. Fußballschule, Trendsportarten, Musikveranstaltungen sowie Bootslager,
- die Neuanlage von Parkplatzflächen sowie
- mehrere Maßnahmenflächen zum Ausgleich des Eingriffes 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 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVObI. 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 m² 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 m². Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 BauNVO beträgt im vorliegenden Fall für die beiden Änderungsflächen bei einer GRZ von 0,8 ca. 22700 m² und liegt damit etwas über dem unteren Schwellenwert von 20000 m².

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 m² 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 Fahrzeughallen 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

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Gemeinbedarfsfläche Nr. 5	24912 m ²
Gewerbegebiet Nr. 4	3496 m ²
Summe Geltungsbereich	28408 m²

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 m³ 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 17.03.2025



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.