

BV/2026/1815

Beschlussvorlage
öffentlich



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Neue Reihe – Mitarbeiterwohnungen“

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 23.03.2026
<i>Bearbeitung:</i> Milena Memmo	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Entscheidung)	04.05.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Es bestehen keine Bedenken bzw. Anregungen seitens des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt- und Landschaftsschutz.

Sachverhalt

Das Planungsziel besteht im Abbruch des vorhandenen baulichen Bestandes in der „Neuen Reihe 17“ und der Errichtung eines neuen Wohngebäudes mit 35 Wohnungen und mindestens zehn PKW-Stellplätzen.

Das Vorhaben dient der Schaffung von dringend benötigtem Mietwohnraum für die Wohnbedürfnisse von Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen aus Hotellerie und Gastronomie unter Ausschluss von Eigentums-, Zweit- und Ferienwohnungen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	2026-03-18 Anfrage TÖB-Beteiligung VE B-Plan Nr. 11 _Neue Reihe - Mitarbeiterwohnungen_ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
---	--

Von: Kolakowski Maja <m.kolakowski@stadt-kborn.de>
Gesendet: 18.03.2026 16:35
An: "Bensler" <susann.bensler@stadt-kroepelin.de>
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
"Neue Reihe - Aufforderung zur Stellungnahme"

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte nehmen Sie beigefügtes Anschreiben und die Unterlagen dazu zur Kenntnis.

Vielen Dank.

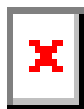
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Maja Kolakowski

SB Bauleitplanung

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

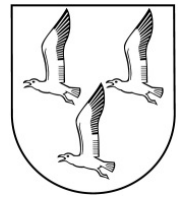


Telefon: + 49 38293 / 823-432
E-Mail: m.kolakowski@stadt-kborn.de
Web: www.stadt-kuehlungsborn.de
Anschrift: Ostseeallee 20,
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Unsere Hinweise zum Datenschutz finden Sie hier:
<https://www.stadt-kuehlungsborn.de/datenschutzerklaerung>

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

DIE BÜRGERMEISTERIN



Stadt Ostseebad Kühlungsborn • Ostseerallee 20 • 18225 Ostseebad Kühlungsborn

Stadt Kröpelin
Der Bürgermeister
Am Markt 1
18236 Kröpelin
info@stadt-kroepelin.de

Fachbereichsnummer / Fachbereich
60/7 / Bauleitplanung

Auskunft erteilt Ihnen: Maja Kolakowski

Zimmer: 32

Telefon: 038293 / 823 - 432

E-Mail: m.kolakowski@stadt-kborn.de

Datum: 17.03.2026

Zeichen / Aktenzeichen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Neue Reihe – Mitarbeiterwohnungen“

hier: Aufforderung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 26.02.2026 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Neue Reihe – Mitarbeiterwohnungen“ einschließlich Begründung gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die konkreten Planungsinhalte entnehmen Sie bitte den Anlagen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Wir bitten Sie als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinde um die Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen bis spätestens zum 28.04.2026.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahmen elektronisch an m.kolakowski@stadt-kborn.de bzw. schriftlich an das Bauamt. Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, geht die Stadt davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind bzw. Anregungen nicht bestehen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 und der Entwurf der Begründung dazu werden in der Zeit vom 23.03.2026 bis zum 28.04.2026 auf der Internetseite der Stadt Kühlungsborn unter www.stadt-kuehlungsborn.de sowie auf dem zentralen Landesportal www.bauportal-mv.de/Bauleitplaene veröffentlicht.

Öffnungszeiten:

Mo, Di, & Do 09:00 – 12:00 Uhr
Di 13:00 – 16:00 Uhr
Do 13:00 – 18:00 Uhr
Außerhalb dieser Zeiten nur nach Vereinbarung

Bankverbindung

Deutsche Kreditbank Berlin IBAN: DE98 1203 0000 0000 1660 82
Ostseesparkasse Rostock IBAN: DE36 1305 0000 0525 0010 50
VR Bank Mecklenburg IBAN: DE40 1406 1308 0104 7641 02

BIC: BYLADEM1001
BIC: NOLADE21ROS
BIC: GENODEF1GUE

Finanzamt Rostock

Steuer-Nr.: 079/144/04066
Ust.-IdNr.: DE 137 480 178

Leitweg-ID: 13072060-K000-06

Darüber hinaus liegen die o.g. Entwurfsunterlagen in diesem Zeitraum während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung, Bauamt, Zimmer 30, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. Maja Kolakowski

Sachbearbeiterin Bauleitplanung

Anlagen

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 einschließlich Begründung,
Bearbeitungsstand 14.01.2026,
zusätzlich an LK ROS: Artenschutzrechtliche und Schalltechnische Stellungnahme



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2025

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Neue Reihe - Mitarbeiterwohnungen“

umfassend das Grundstück mit Gebäuden und Anlagen Neue Reihe 17,
Flurstück 588/1, der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Bearbeitungsstand 14.01.2026

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Neue Reihe - Mitarbeiterwohnungen“

Begründung zum Entwurf

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung	4
2. Inhalt des Bebauungsplanes	6
2.1 Ausgangssituation	6
2.2 Städtebauliches Konzept	8
2.3 Festsetzungen und Gestaltungskonzept	9
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	12
3. Ver- und Entsorgung	13
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	13
5. Immissionsschutz	13
6. Umweltbelange	15
6.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB	15
6.2 Charakterisierung des Plangebietes	15
6.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	15
6.4 Schutzgüter Wasser und Boden	19
6.5 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse	21
6.6 Grünordnerische Festsetzungen	25
6.7 Quellen und Literatur	26
7. Sonstiges	26

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 16.10.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 mit der Gebietsbezeichnung „Neue Reihe - Mitarbeiterwohnungen“ beschlossen.

Im Vorfeld haben der Bau- und Hauptausschuss der Stadt am 23.01.2025 bzw. am 20.02.2025 über den Antrag des Vorhabenträgers zur Schaffung von dringend benötigtem Mietwohnraum für Mitarbeiter in Hotellerie und Gastronomie und die entsprechende Bauleitplanung beraten und diesem Antrag zugestimmt.

Das Planungsziel besteht im Abbruch des vorhandenen baulichen Bestandes in der „Neuen Reihe 17“ und der Errichtung eines neuen Wohngebäudes mit 35 Wohnungen und mindestens zehn PKW-Stellplätzen. Das Vorhaben dient der Schaffung von dringend benötigtem Mietwohnraum für die Wohnbedürfnisse von Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen aus Hotellerie und Gastronomie unter Ausschluss von Eigentums-, Zweit- und Ferienwohnungen.

Gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Vorhabenträger (Morada Hotel- und Resort Gruppe) mit der Stadt die erforderlichen Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen umfangreich abgestimmt, die dann in dem sogenannten Durchführungsvertrag festgeschrieben werden. Diese liegen dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 zugrunde.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 wird somit kein allgemeines Planungsrecht geschaffen. Dieses gilt ausschließlich für das geplante Vorhaben.

Der Vorhabenträger muss darüber hinaus in der Lage und dazu bereit sein, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Regelfall innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Hierzu verpflichtet er sich ebenfalls im Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt Kühlungsborn.

Da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt, ist ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich.

Die Gebäude auf dem Grundstück „Neuen Reihe 17“ werden bereits heute als Mitarbeiterunterkunft vom Vorhabenträger genutzt, sind allerdings baulich in einem sehr schlechten Zustand. Entsprechend der vorliegenden Vorhabenplanung sollen das große Hauptgebäude und das Wohngebäude am Waldrand abgerissen und stattdessen ein Neubau errichtet werden. Vorhandene Nebengebäude sollen ebenfalls abgerissen werden.

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. Trotzdem sind die Umweltbelange, u.a. in Bezug auf den Gehölz- und Artenschutz, angemessen zu berücksichtigen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 0,2 ha umfasst die Gebäude und Anlagen auf dem Grundstück Neue Reihe 17, Flurstück 588/1 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 28 „Neue Reihe – nördliches Teilstück“, in der Fassung der 1. Änderung.



Luftbild mit Geltungsbereich (Luftbild, © GeoBasis - DE/M-V, 2025)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollständig den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Eine Einbeziehung weiterer Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB erfolgt nicht.



Lage des Standortes in der Ortslage der Stadt Kühlungsborn (© basemap.de 2023)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kühlungsborn ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend der vorhandenen und weiterhin beabsichtigten Nutzung als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung von Mitarbeiterwohnungen gelten gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130),

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

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, Stand: August 2025, die digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2025, Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn sowie eigene Erhebungen verwendet. Weiterhin wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhaben herangezogen.

Landes- und Regionalplanung

Die übergeordneten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gebiet der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) aus dem Jahr 2016 und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR M-V) vom 22. August 2011 verankert. In diesen Planwerken werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) als Grundzentrum ausgewiesen und besitzt daher, neben der hervorgehobenen touristischen Bedeutung und der Funktion für die Versorgung des Umlandes, auch eine zentrale Funktion hinsichtlich der Wohnungsentwicklung. Zentrale Orte wie Kühlungsborn sind wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentren und sollen so entwickelt werden, dass sie räumliche Schwerpunkte der Wirtschaftsentwicklung und Siedlungstätigkeit bilden. Dadurch wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und eine Zersiedlung des ländlichen Raumes vermieden.

Im Vergleich zum ländlichen Raum verfügt der küstennahe Raum über eine höhere Bevölkerungsdichte und eine geringere Abwanderungsquote. Raumordnerisch zählt Kühlungsborn zu den Tourismusschwerpunkträumen der Ostseeküste. Die Tourismuswirtschaft verzeichnet anhaltende Wachstumsraten. Dies führt dazu, dass Kühlungsborn als Wohnstandort stark nachgefragt ist. Das attraktive Ostseebad ist, z.B. beliebter Zuzugsort für Bürger aus anderen Bundesländern. Daneben ist der Eigenbedarf abzudecken, denn nach wie vor hält auch die Nachfrage von Kühlungsborner an, die auch an Miet- oder Eigentumswohnungen interessiert sind.

Einschlägig für das hier vorliegende Wohnungsbauvorhaben zur Minderung des Wohnungsmangels durch den Neubau eines Gebäudes für Mietwohnungen auf einem bereits baulich genutzten Grundstück sind darüberhinaus die Programmsätze des LEP/RREP Z 4.1(5) Vorrang der Innenentwicklung bzw. Z 4.1 (3) Innen- vor Außenentwicklung.

Daher wird die Planung als mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar angesehen.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

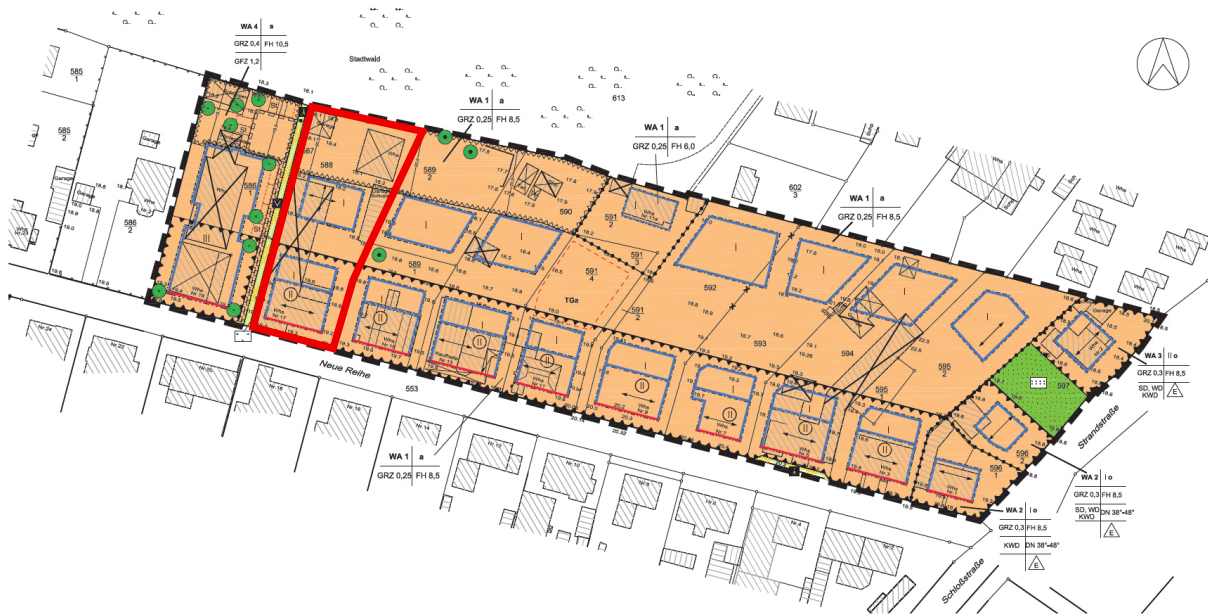
2.1 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst das Grundstück in der „Neuen Reihe 17“. Für dieses sowie die angrenzenden Grundstücke nördlich der Neuen Reihe besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 „Neue Reihe – Nördliches Teilstück“, in der Fassung der 1. Änderung aus dem Jahr 2008.

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Neue Reihe - nördliches Teilstück"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 (Stadt- und Regionalplanung)

Das bebaute Grundstück liegt nördlich der „Neuen Reihe“ und südlich der Flächen des Stadtwaldes. Etwa im Jahr 1885 wurde das Gebäude errichtet. Ab 1885 wurde es als „Hotel Bünger“, ab 1902 als „Wald-Hotel“ und von 1996 bis 2002 als „Pension am Wald“ genutzt.

„Das Haus und seine Geschichte

[aus „Ostseebad Kühlungsborn, Ortsteil Kühlungsborn Ost, Architektur und Geschichte im ehemaligen Brunshaupten“, Stadt Kühlungsborn, Oktober 2018]

Das erste Hotel von Brunshaupten war das „Hotel Bünger“. Der Tischlermeister Joachim Bünger erbaute es etwa 1885. Neben seiner Tischlerwerkstatt betrieb er schon früher eine kleine Gastwirtschaft auf seinem Grundstück. Seine Frau war eine gute Köchin und das zog die Gäste an. Bevor er sein Hotel erbaute, musste er schon Gäste, die bei ihm wohnen wollten, an Nachbarn weiterleiten. Auf seinem Grundstück baute er Badezuber für seine Gäste, die er mit warmen Ostseewasser füllte.

Im Prospekt von 1905 bewarben F. Bünger und F. Brümmer das „Wald-Hotel“ mit 36 Zimmern. 1910 verfügte es bereits über 44 Zimmer und 1914 wurden für das „Wald-Hotel“ bereits 62 Zimmer mit WC und elektrischem Licht inklusive Dependancen beworben. Der Hotelbetrieb lief bis 1943. Danach wurden Flüchtlinge in das alte Hotel eingewiesen. 1947 erwarb die Katholische Kirche das ganze Anwesen und nutzte den

Saal als Gotteshaus und die übrigen Räume als Pfarrwohnung und Erholungsheim der Caritas.

Das Gebäude wurde bis 2002 genutzt, danach erfolgte der Umzug [der katholischen Kirche] in die Ostseeallee. Heute dient das Haus von einem Kühlungsborner Hotel als Mitarbeiterunterkunft.“



Gebäude in der Neuen Reihe 17, Vorderansicht



Hofansicht mit langgestrecktem Anbau und Linde



Zweigeschossiges Einzelhaus und Reihe aus Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich



Zugang aus Richtung des Stadtwaldes, Rückansicht des Grundstücks



Gebäude westlich des Plangebietes



Straßenansicht mit östlicher Bebauung

Über eine Grundstückszufahrt von der „Neuen Reihe“ ausgehend, ist das Grundstück verkehrlich für Kfz-Fahrzeuge angebunden. Rückwärtig besteht ein Zugang zum Wegenetz des Stadtwaldes. Westlich des Grundstückes verläuft ein öffentlicher Weg, zur Erschließung des westlich gelegenen Grundstückes und in nördlicher Weiterführung als Fußweg zur Anbindung an das Wegenetz im Stadtwald.

Im straßennahen Bereich ist das zweigeschossige Gebäude traufständig ausgerichtet und verfügt über ein flach geneigtes Satteldach. Der langgestreckte Anbau ist ebenfalls zweigeschossig. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein zweigeschossiges Einzelhaus sowie eine Reihe aus Garagen und ein Schuppen.

Zu den vorhandenn Einzelbäumen gehören ein Linde (gesetzlich geschützt), eine Birke, ein Kirschbaum, eine Stechpalme sowie zwei Ahornbäume an der nördlichen Plangebietsgrenze bzw. angrenzend an das Plangebiet.

Die Grundstücke westlich und östlich des Plangebietes sind bebaut. Westlich erstreckt sich der langgestreckte dreigeschossige Gebäudekörper einer Pflegeeinrichtung mit einer Firsthöhe von 25,42 m ü.NHN. Die Grundstücke östlich angrenzend sind straßenbegleitend sowie in zweiter Reihe mit zwei- bzw. eingeschossigen Gebäuden bebaut. Die Firsthöhen liegen für die direkt östlich gelegenen Häuser bei 27,77 m ü. NHN bzw. 23,48 m ü.NHN.

Das Gelände des Plangebietes fällt von der „Neuen Reihe“ mit Höhen um 14,90 m ü.NHN in Richtung Norden auf rund 13,60 m ü. NHN.

In der „Neuen Reihe“ sowie in der „Schloss- und Strandstraße“ befinden sich Bushaltestellen, so dass die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gegeben ist. Für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet sehr gut über die Waldwege erreichbar.

2.2 Städtebauliches Konzept

Ziel der Stadt für das Plangebiet ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Mitarbeiter der Gastronomie und Hotellerie.

Im Rahmen der Erarbeitung und Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde folgende Projektbeschreibung erarbeitet (Kudder & Heim Planungsgruppe GmbH, Kühlungsborn, 08.01.2026). Die Projektspezifikationen werden Bestandteil des Durchführungsvertrages; vgl. auch Abbildungen auf der Planzeichnung):

„Auf dem Grundstück der ehemaligen Pension „Am Wald“ entsteht ein Neubau zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums für Mitarbeitende der örtlichen Hotel- und Tourismusbranche. [...] Anlass für das Vorhaben ist der bestehende Mangel an dauerhaft verfügbarem Wohnraum für Beschäftigte des Gastgewerbes, der die Funktionsfähigkeit des touristisch geprägten Ortes zunehmend beeinträchtigt. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude werden vollständig zurückgebaut und durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt.

Der Neubau ist teilunterkellert und gliedert sich in drei Baukörper, die in Maßstab und Höhe auf die gewachsene Umgebung Rücksicht nehmen. Straßenseitig entsteht ein dreigeschossiger Baukörper mit ortstypischem Satteldach und geringer Dachneigung, dessen Höhe sich an der benachbarten Bebauung orientiert. Rückwärtig ist ein viergeschossiger Baukörper vorgesehen; das oberste Geschoss wird als Staffelgeschoss ausgebildet und gegenüber den darunterliegenden Ebenen zurückgesetzt. Auch das verbindende Treppenhaus tritt gegenüber den Hauptbaukörpern zurück und erhält – ebenso wie der rückwärtige Baukörper – ein zeitgenössisches Flachdach. Sämtliche Dächer werden mit einer Bitumeneindeckung ausgeführt.

Die Balkonanlagen in unterschiedlichen Größen und Farbnuancen verleihen dem Gebäude eine lebendige Struktur und schaffen private Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Eine helle Putzfassade prägt das Erscheinungsbild. Zur Straße hin nimmt die symmetrisch gegliederte Fassade gestalterische Motive der historischen Bäderarchitektur auf. Ein feststehendes Verschattungselement im mittleren Giebel

greift verlorene Ornamente auf und interpretiert sie in zeitgemäßer Form. Auf diese Weise entsteht ein Gebäude, das Tradition und Gegenwart miteinander verbindet und das Ortsbild behutsam weiterentwickelt.

Die Zuwegung und Zufahrt sind seitlich des Gebäudes angeordnet. Die Stellplätze befinden sich im hinteren Grundstücksbereich, teilweise in einer Carportanlage. Durch die zentrale Lage können viele Wege im Alltag zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Diesem Gedanken folgend ist eine großzügige Fahrradstellplatzanlage vorgesehen, die den umweltfreundlichen Verkehr unterstützt.

Die Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet und tragen zur Aufenthaltsqualität des Grundstücks bei. Auf der südlichen Freifläche werden zwei Laubbäume, als Ausgleichsmaßnahme, in der geforderten Qualität gepflanzt und durch sechs Obstbäume ergänzt. Eine umlaufende Laubhecke fasst das Grundstück ein; zur Straße hin bleibt sie mit einer Höhe von maximal 0,80 m bewusst niedrig und durchlässig.

Das Gebäude wird barrierefrei erschlossen. Ein Aufzug ermöglicht den stufenlosen Zugang zu allen Geschossen. Im Kellergeschoss befinden sich Abstellräume und die Haustechnik, während im Erdgeschoss zusätzliche Abstellräume sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum vorgesehen sind.

Insgesamt entstehen 35 Wohnungen. Geplant sind 34 Zweiraumwohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen ca. 37 m² und 67 m² sowie eine Dreiraumwohnung mit einer Größe von ca. 77 m². Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse und bietet damit einen privaten Rückzugsort.

Mit dem Bauvorhaben entstehen dauerhaft nutzbare, qualitätsvolle Wohnungen, die zeitgemäßen Anforderungen an Grundrissgestaltung, Belichtung, barrierefreie Erschließung und private Freiräume entsprechen. Sie stärken Kühlungsborn als Wohn- und Arbeitsort, leisten einen wichtigen Beitrag zur Funktionsfähigkeit des örtlichen Hotelgewerbes und schaffen verlässliche Rahmenbedingungen für das Dauerwohnen im touristisch geprägten Umfeld. Die langfristige Investition steht dabei für verantwortungsvolles Handeln der Auftraggeberin und der Morada Hotel- und Resort Gruppe sowie für eine nachhaltige Verbundenheit mit unserem Heimatort Kühlungsborn.“

2.3 Festsetzungen und Gestaltungskonzept

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als eine Sonderform des Bebauungsplanes anzusehen, der immer dann Anwendung findet, wenn ein exakt geplantes Bauprojekt von einem Bauträger beziehungsweise Investor zur Erlangung von Baurecht und Regelung der Erschließung in die Tat umgesetzt werden soll. Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten:

- Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Bebauungsplan,
- Durchführungsvertrag.

Auch wenn im § 12 Abs. 3 BauGB geregelt ist, dass die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB oder die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden ist, werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzelne Festsetzungen getroffen. Da diese alleine noch keine Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schaffen, können sich die Festsetzungen auf die wesentlichen

Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung sowie zu den Grünstrukturen beschränken. Die konkrete Ausformung des Vorhabens erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan, an den der Vorhabenträger durch den Durchführungsvertrag gebunden wird (z.B. konkrete Gestaltung der Gebäude, der Grundstücksfreiflächen, Gemeinschaftsanlagen, Erschließung, usw.). Ohne den Durchführungsvertrag besteht kein Baurecht im Geltungsbereich des Bauungsplanes.

Unter entsprechender Anwendung des § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verzichtet auf die Festsetzung eines Baugebietes gemäß BauNVO. Aufgrund der städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation (umgebende Nutzungen, Lärmsituation) käme für den Standort lediglich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO in Frage. In diesem planungsrechtlichen Umfeld besteht für die Stadt die städtebauliche Zielsetzung, Mietwohnungen für einen dringenden Wohnbedarf im Stadtgebiet zu schaffen. Somit sollen im Plangebiet ausschließlich 35 Mietwohnungen errichtet werden. Andere Nutzungen sind nicht vorgesehen und vor dem Hintergrund der vorrangigen Schaffung von Wohnraum auch nicht möglich. Dennoch fügt sich das Gebiet gewissermaßen als Solitärnutzung in das als allgemeines Wohngebiet zu charakterisierende räumlich Umfeld ein (Bebauungsplan Nr. 28) ein.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden Eigentums-, Ferien- und Zweitwohnungen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, analog zu den entsprechenden Regelungen der BauNVO, durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 sowie Höhenfestsetzungen und Regelungen zur Geschossigkeit bestimmt. Die Festsetzung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan, inklusive der Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,7 durch Nebenanlagen und Stellplätze, bereits umgesetzt.

Die Geschossigkeit wird auf drei- bis vier Vollgeschosse begrenzt, wobei das vierte Geschoss als Staffelgeschoss mit einem Rücksprung von mindestens 1,5 m an drei Gebäudeseiten ausgeprägt wird.

Ein dreigeschossiger Gebäudeteil ist dem Bereich zugeordnet, der unmittelbar an die „Neue Reihe“ angrenzt. Die Gebäudehöhe über dem Bezugspunkt von 15,10 m ü. NHN, die der Oberkante des Fertigfußbodens entspricht, beträgt hier 11,00 m bei vorgeschriebenen Satteldach mit Dachneigungen zwischen 15° und 20° und einer giebelständigen Ausrichtung zur öffentlichen Straße „Neue Reihe“.

Im rückwärtigen Grundstücksteil ist ein viergeschossiger Wohngebäudeteil mit Flachdach vorgesehen. Diese Gebäude weist eine Höhe von 13,2 m über dem Bezugspunkt auf .

Als Gebäudehöhe (GH) wird der höchste ab der Bezugshöhe gemessene Punkt der baulichen Anlagen definiert (Gebäudeoberkante, z.B. Dachfirst, Oberkante Attika).

Durch technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Solarmodule, Entlüftungsschächte, Schornsteine, Fahrstuhlüberfahrt) darf die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m

überschritten werden, um den technischen Anforderungen Rechnung tragen zu können.

Innerhalb des Plangebietes sind zum Schutz des Ortsbildes die Errichtung von Garagen sowie die Aufstellung von oberirdischer Gas- oder Ölbehälter unzulässig. Die Errichtung von Stellplätzen für Kfz und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der „Neuen Reihe“ und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Die Vorgärten haben positive Wirkung auf den Straßenraum und damit auf das Ortsbild und werden daher von hochbaulichen Anlagen freigehalten. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind zur positiven Gestaltung des Grundstückes mit einer blickdichten Umkleidung zu versehen.

Für das Plangebiet sind allseitig Einfriedungen nur als Laubgehölzhecken aus heimischen und standortgerechten Arten als Begrünung des Grundstückes vorzusehen. Für Hecken entlang der öffentlichen Straße „Neue Reihe“ gilt eine maximale Höhe von 0,80 m, um die Sichtverhältnisse bei Ausfahrt auf die „Neue Reihe“ zu wahren.

Die Stellplätze an der nordöstlichen Plangebietsgrenze sind teilweise als Carportanlage vorgesehen und in Richtung Osten und Süden vollflächig mit einer Wand zu verschließen. Dies dient dem Schallschutz gegenüber dem östlich benachbarten Wohngebäude.

Die zuständige Forstbehörde wurde aufgrund der Lage am Stadtwald vorab beteiligt, eine Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 24.10.2025 vor:

„ [...]“

Entsprechend § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Der gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V bei der Errichtung baulicher Anlagen einzuhaltende Waldabstand ist von der baulichen Anlage bis zur Waldgrenze zu bemessen.

Darüber hinaus hat gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG die oberste Forstbehörde zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes Ausnahmen in Form einer Rechtsverordnung (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V2) geregelt.

Die Waldabstandsverordnung sieht vor, dass für die in § 2 WAbstVO M-V aufgeführten Tatbestände (u.a. Garagen oder sonstige Anlagen, die nicht für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind) unter der Anwendung von pflichtgemäßem Ermessen Ausnahmen zugelassen werden können.

Für die in § 4 WAbstVO M-V aufgeführten Tatbestände (u.a. vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie Gesimse und Dachüberstände, sowie Vorbauten, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand treten) gilt die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes nicht.

[...]“

Entsprechend § 3 Abs. 1 WAbstVO M-V dürfen Ausnahmen zur Unterschreitung des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Dies gilt nicht

für Vorhaben nach § 34 BauGB, soweit diese zur Schließung von Baulücken innerhalb einer bestehenden Bebauung, die den gesetzlichen Mindestabstand unterschreitet, durchgeführt werden.

Entsprechend § 3 Abs. 2 Nr. 1 WAbstVO M-V können Ausnahmen bei Vorhaben nach § 34 BauGB, die sich an bestehende Bebauung anschließen, oder Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB zugelassen werden, sofern der örtlich geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird.

Nach § 3 Abs. 1 Satz 2 der WAbstVO M-V ist die Errichtung des Wohnhauses aufgrund des durch die Nachbarbebauung geprägten verringerten Waldabstandes genehmigungsfähig.

Nach § 2 Abs. 1 der WAbstVO M-V sind der Unterstand für die Fahrräder und Mülltonnen sowie die Stellplätze innerhalb des gesetzlich geregelten Waldabstandes von 30 Metern als Ausnahmetatbestände genehmigungsfähig.“

In der Planzeichnung sind sowohl der örtlich geprägte, als auch der gesetzlich geregelte 30 m Waldabstand dargestellt. Durch den örtlich geprägten Waldabstand ergeben sich Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind.

Innerhalb der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind - Waldabstandsflächen - ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Terrassen, Balkonen, Grundstückseinfriedungen, offenen und überdachten PKW-Stellplätzen mit Zufahrten, Flächen zum Abstellen von Fahrrädern und Müllbehältern sowie Wegen unzulässig.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen außerhalb des geprägten Waldabstandes. Untergeordnete Gebäudeteile, wie Balkone und Terrassen, die die Baulinien bzw. -grenzen bis zu 1,50 m überschreiten können, sind zulässig

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Eine öffentliche Verkehrserschließung ist innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich. Die Grundstückerschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt an der „Neuen Reihe“ sowie dem vorhandenen Zugang für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Stadtwald.

Innerhalb des Plangebietes werden zehn Kfz-Stellplätze im nordöstlichen Plangebiet hergestellt sowie Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrrädern geschaffen. Zusätzlich sind zwei weitere Kfz-Stellplätze, die teilweise durch das Hauptgebäude überdacht werden, vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes sind drei Obstbäume (je 4 Stellplätze für Kfz ein Baum) mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 m² anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Damit werden die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn aufgenommen.

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist vollständig über Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden Leitungssysteme in der „Neuen Reihe“ gesichert. Darüber hinaus ist eine Versorgung über Luft-Wärmepumpen und PV-Anlagen vorgesehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der „Neuen Reihe“ bereitzustellen.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Besitz des Vorhabenträgers. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der Vorhabenträger. Die Durchführung der konkreten Maßnahmen werden durch den Durchführungsvertrag auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes geregelt.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage u.a. nach den auf das Planungsumfeld einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Für den Änderungsbereich ist eine Beurteilung des Verkehrslärm, der auf der Straße „Neue Reihe“ entsteht, erforderlich. Mit der „Schalltechnischen Stellungnahmen“, erarbeitet durch das Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock, 11.11.2025, erfolgte diese Beurteilung.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung wird festgestellt, dass

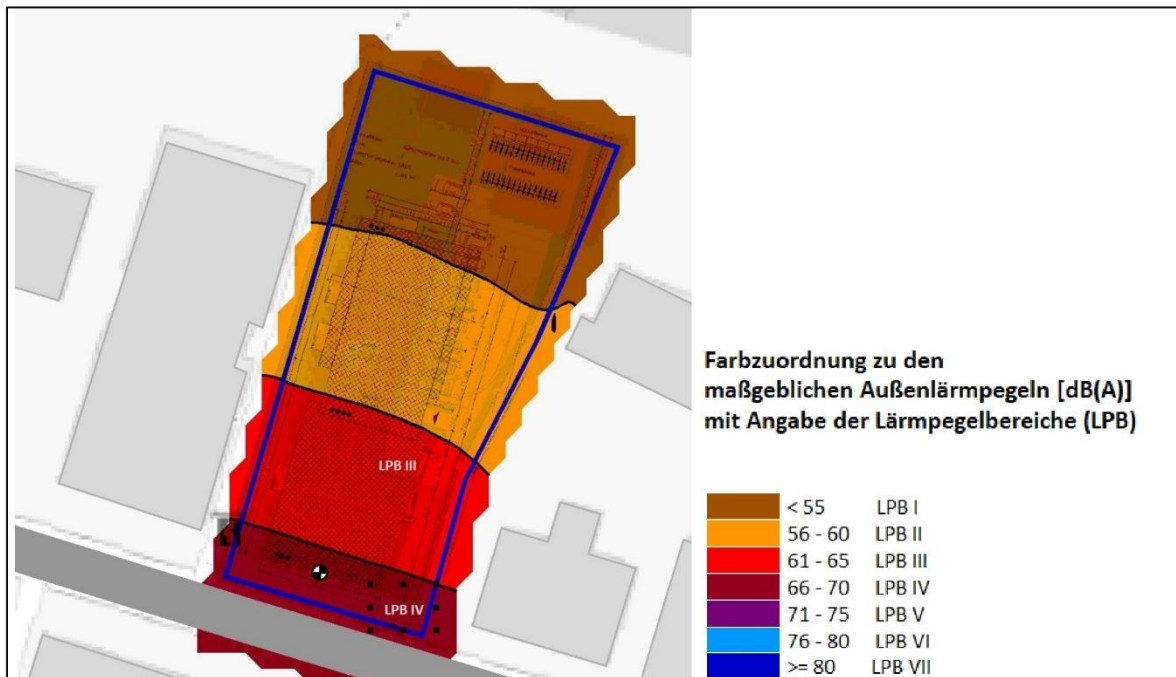
“[...]

- Am Immissionsort werden für das Erdgeschoss bis zum 2. OG am Tag Beurteilungspegel von 63,3 bis 62,5 dB(A) und in der Nacht von 52,1 bis 51,3 dB(A) berechnet.
- Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag wird um 8 dB überschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) wird um 7 dB überschritten.
- Der Orientierungswert für Mischgebiete am Tag von 60 dB(A) wird um 3 dB überschritten, der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) im Nachtzeitraum wird um 1 bis 2 dB überschritten.“

„Die Lärmpegelbereiche wurden für freie Schallausbreitung im Plangebiet für eine Höhe von 5 m (1. OG) berechnet. Sie sind in Abb. 4 [der Schalltechnischen Stellungnahme] dokumentiert.

Folgende Aussagen können hinsichtlich der Lärmpegelbereiche getroffen werden:

- Der Tagzeitraum ist der maßgebende Zeitraum für die Bestimmung der Lärmpegelbereiche.
- Bei freier Schallausbreitung im Plangebiet (vgl. Abbildung 4) [der Schalltechnischen Stellungnahme] befindet sich das Baugrundstück bis zu einer Entfernung von 12 m von der Straßenmitte im Lärmpegelbereich IV. Von dort bis zu einer Entfernung von ca. 30 m von der Straßenmitte besteht der Lärmpegelbereich III.“



Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung, Abbildung 4 (Lärmschutz Seeburg, Rostock, 11.11.2025)

Aufgrund der Ergebnisse werden Maßnahmen zum Schutz gegenüber dem Straßenverkehrslärm erforderlich. Der Umfang passiver Lärmschutzmaßnahmen wird durch Lärmpegelbereiche für freie Schallausbreitung im Plangebiet nach der DIN 4109 ausgewiesen.

„Folgende Vorschläge für Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm können gegeben werden:

1. Für Aufenthaltsräume mit Schlafnutzungen muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann ab Lärmpegelbereich IV durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgebaute Loggien) erreicht werden.
2. Außenwohnbereiche sind im Lärmpegelbereich III zulässig. Ab dem Lärmpegelbereich IV sollten sie nur eingerichtet werden, wenn ein zweiter Außenwohnbereich im Lärmpegelbereich III vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, dann sind schallmindernde Maßnahmen im Nahbereich der Außenwohnbereiche (z.B. Anordnung auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und / oder Verglasungen) zu empfehlen, die eine Pegelminderung auf den Tag-Orientierungsrichtwert der DIN 18005 für die jeweilige Nutzung (hier: allgemeines Wohngebiet) bewirkt.
3. Für lärmabgewandte Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei

offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.“

Folglich sind passive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Lärmpegelbereiches IV notwendig. Der Bereich dieses Lärmpegelbereiches ist als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Planzeichnung festgesetzt. Die Vorschläge für textliche Festsetzungen sind in den Teil B – Text eingeflossen. Mit Umsetzung der Festsetzung können die gesunden Wohn- und Lebensbedingungen gewahrt werden.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Erstellung des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Da bei der vorliegenden Planung die bebaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, entfällt auch die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Allerdings sind die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 des BauGB zu berücksichtigen. Bei Erfordernis sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

6.2 Charakterisierung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst das Grundstück in der „Neuen Reihe 17“.

Es wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.1 verwiesen.

6.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

6.3.1 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock

Für das Plangebiet werden aufgrund der Siedlungslage keine übergeordneten Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) Mittleres Mecklenburg/Rostock (April 2007) konkret formuliert. Die Stadt Kühlungsborn befindet sich nach dem GLRP MM/R in der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“, innerhalb der Großlandschaft 10 „Nordwestliches Hügelland“ in der Landschaftseinheit 104 „Kühlung“ (siehe GLRP MM/R, Textkarte 1- Naturräumliche Gliederung).

Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit von Arten und Lebensräumen können nach dem GLRP MM/R in Kühlungsborn, größtenteils auf Grund der Ortslage ausgeschlossen werden (siehe GLRP MM/R, Textkarte 3 Schutzwürdigkeit Arten und Lebensräume). Eine hohe Schutzwürdigkeit des Bodens kann ebenso auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen ausgeschlossen werden.

Um das Plangebiet herum befinden sich Böden mit Bereichen von einer mittleren bis sehr hohen Schutzwürdigkeit (siehe GLRP MM/R, Textkarte 4 Schutzwürdigkeit Boden). Außerhalb der Ortslage von Kühlungsborn liegen in näherer Umgebung Bereiche mittlerer bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers nach Textkarte 6 des GLRP MM/R. Das Landschaftsbild wird mit einer Schutzwürdigkeit von mittel bis hoch beschrieben. Da es sich jedoch hier um die bebaute Ortslage handelt, ergibt sich durch das Vorhaben keine weitere Berücksichtigung des Landschaftsrahmenplanes für das Plangebiet. Besondere Arten und Lebensräume sind im Plangebiet nach dem GLRP MM/R nicht vermerkt. Südlich um die Ortslage Kühlungsborn herum, in ausreichendem Abstand zum Plangebiet, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“ (Textkarte 11, GLRP MM/R). Ein Biotopverbund im engeren Sinne nach § 3 BNatSchG ist im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Ein Biotopverbund im weiteren Sinne befindet sich im Strandbereich vor Kühlungsborn, in ausreichendem Abstand zum Plangebiet.

Aus dem gutachtlichen Landschaftsrahmenplan ergeben sich keine naturschutzfachlichen Zielvorgaben, die zu berücksichtigen wären.

Flächennutzungsplan

Erläuterungen können dem städtebaulichen Teil der vorliegenden Begründung unter Punkt 1.3 entnommen werden.

6.3.2 Schutzgebiete internationaler Bedeutung

Im Plangebiet sowie in nächster Nähe zum Plangebiet sind keine Schutzgebiete internationaler Bedeutung bekannt. Das nächste internationale Schutzgebiet befindet sich in ca. 2 km Entfernung südlich vom Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das GGB „DE1836-302 Kühlung“.

Eine Beeinträchtigung auf das Schutzgebiet kann auf Grund der Entfernung, der ehemaligen und geplanten Nutzung und der Lage innerhalb der Ortslage ausgeschlossen werden.

6.3.3 Schutzgebiete nationaler Bedeutung

Innerhalb des Plangebietes sind keine nationalen Schutzgebiete bekannt. In der näheren Umgebung zum Plangebiet befindet sich südlich in ca. 390 m Entfernung das LSG 054a „Kühlung“.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes kann auf Grund der bereits bestehenden Siedlungslage und den bereits vorhandenen Störwirkungen ausgeschlossen werden. Es wird von keiner signifikant zunehmenden Störwirkung auf das Schutzgebiet ausgegangen.



Schutzgebiete nationaler Bedeutung (grün) in der Nähe zum Plangebiet (rot umrandet)
(© GeoBasis - DE/M-V 2025; © LUNG)

7.3.4 Schutzobjekte

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine geschützten Biotope vorhanden. Innerhalb des Wirkbereiches (200 m) sind ebenso keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Beeinträchtigungen geschützter Biotope sind somit nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Bäume

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich eine nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Linde. Ab einem Stammumfang von 1,0 m, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, unterliegen Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V. Dies gilt unter anderem nicht für: Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen (§ 18 Abs. 1 Nr. 1) sowie Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie (§ 18 Abs. 1 Nr. 2).

Für entfallende gesetzlich geschützte Bäume sowie für nicht geschützte Bäume gilt generell für Mecklenburg-Vorpommern der Baumschutzkompensationserlass (Stand Oktober 2007). Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen ab einer Höhe von 1,30 cm über dem Erdboden sind demnach 1:1 durch einheimische standortgerechte Bäume auszugleichen. Ab einem Stammumfang von 150 cm bis 250 cm gilt ein Ausgleich von 1:2 und über 250 cm Stammumfang ein Ausgleich von 1:3.

Baumart	Stammumfang in m	Stammdurchmesser in m	Schutzstatus	Betroffenheit	Ausgleich nach M-V*
Linde	1,88	0,6	§ 18	entfällt	1:2
Birke	1,88	0,6	-	entfällt	1:2
Kirschbaum	0,31	0,1	-	-	-
Stechpalme	0,63	0,2	-	entfällt	1:1
Ahorn	0,31	0,1	-	-	-
Ahorn, außerhalb	0,31	0,1	-	-	-

* Für entfallende gesetzlich geschützte Bäume sowie für nicht geschützte Bäume gilt generell für Mecklenburg-Vorpommern der Baumschutzkompensationserlass (Stand Oktober 2007) nach dem sich der Ausgleich berechnet.

Die Linde kann im Zuge der Realisierung des Vorhaben nicht erhalten werden. Bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28, in der Fassung der 1. Änderung, ist eine Bebauung im Bereich der Linde aufgrund der festgesetzten Baugrenze planungsrechtlich zulässig.

Des Weiteren ist beachtlich, dass auch schon heute die Gebäude in der „Neuen Reihe 17“ als Wohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in Gastronomie und Hotellerie dienen. Das Hauptgebäude, das um 1885 errichtet wurde, weist erhebliche bauliche Mängel auf. Ziel ist es nunmehr einen Neubau zu errichten, um neben den baulichen Anforderungen auch den heutigen Ansprüchen an das Wohnen gerecht zu werden. Es soll dringend benötigter Mietwohnraum unter Ausschluss von Eigentums-, Zweit- und Ferienwohnungen bereitgestellt werden.

Zur Sicherung der Umsetzung dieses Planungsziel wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auf der Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgestellt und ein Durchführungsvertrag abgeschlossen (§ 12 BauGB).

Zur optimalen Ausnutzung des Grundstücks und damit der Bereitstellung von Wohnraum ist es nicht möglich, die geschützte Linde zu erhalten.

Alternative Flächen stehen nicht zur Verfügung, da hier konkret nach Gebäudeabriß ein neues Gebäude durch einen Vorhabenträger errichtet werden soll.

Dabei wird auch dem Aspekt der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Das künftige Gebäude soll mit drei bis vier Vollgeschossen errichtet werden und über 35 Wohnungen verfügen.

Zur Bereitstellung ausreichender Pkw-Stellplätze sind mindestens 10 Stellplätze im Plangebiet herzustellen. Diese werden im rückwärtigen Grundstücksbereich hergestellt, damit wird die Rodung von zwei weiteren Einzelbäumen unvermeidbar.

Zum Ausgleich der Fällung eines geschützten Baumes sind im Plangebiet zwei standortheimische Laubbäume als Hochstamm (Mindestqualität 3xv. mit Drahtballen unverzinkt, StU 16-18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Zum Ausgleich der Fällung von zwei Bäumen sind im Plangebiet drei Obstbäume einer regionaltypischen Sorte als Hochstamm (Mindestqualität 3xv. mit Drahtballen

unverzinkt, StU 12-14 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen gilt, dass eine unbefestigte oder mit wasserdurchlässigem Belag gestaltete Baumscheibe von mindestens 12 m² und eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Raumes von 0,8 m (12,8 m³) zu gewährleisten sind. Bei der Umsetzung aller Baumpflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen von mindestens 2,5 m einzuhalten. Die Bäume sind die ersten 5 Jahre mit einem Dreibock zu sichern.

Notwendige Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

6.4 Schutzgüter Wasser und Boden

6.4.1 Grundwasser und Böden im Plangebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserschutzgebietes „Kühlungsborn“ (MV_WSG_1836_02, gemäß Beschluss 25/VIII-4/84 vom 14.11.1984). Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

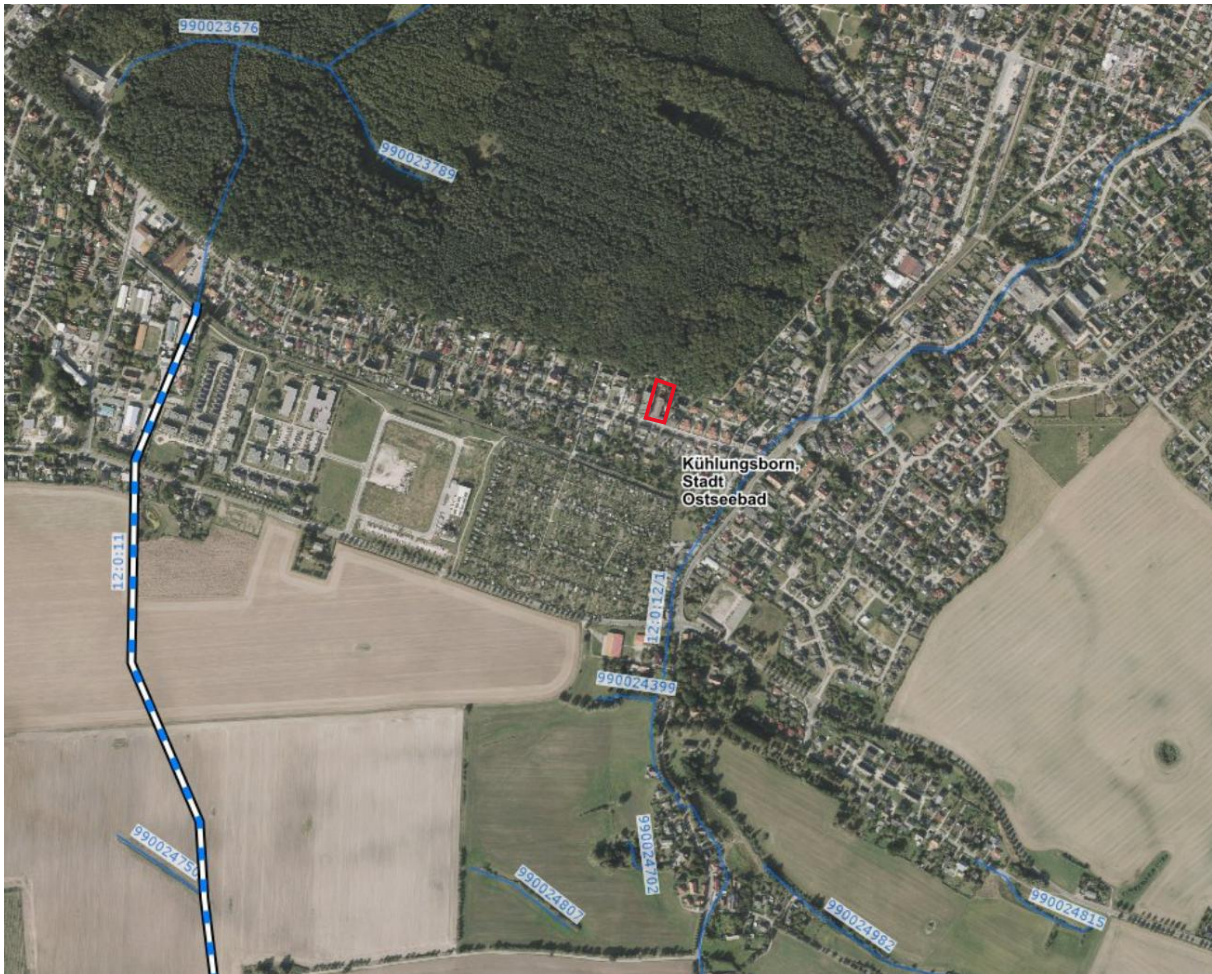
Das gesamte Gebiet liegt im Einzugsgebiet der Flussgebietseinheit „Warnow-Peene“ und ist somit hinsichtlich der Wasserrahmen-Richtlinien (WRRL) zu betrachten, da die Warnow in der Trinkwasserschutzzone 2 liegt.

Bestand

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers WP_KW_6_16 mit dem Wasserkörpernamen „Hellbach Ost“.

Durch die Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich sind keine Angaben zur Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers vorhanden, angrenzende Bereiche zur Siedlungslage geben eine mittlere bis sehr hohe Schutzwürdigkeit an.

Der Grundwasserkörper „Hellbach Ost“ wird in einem guten chemischen Zustand eingeordnet, sowie in einem guten chemischen Zustand mengenmäßig kategorisiert. Stoffeinträge von Chemikalien durch die Landwirtschaft liegen dennoch vor. Maßnahmen, die zur Verbesserung der chemischen Belastungen führen sollen, sind bisher nicht geplant. Einer Reduzierung der Stoffeinträge aus der Landwirtschaft sollte dennoch entgegen gesehen werden.



Darstellung der Rohrleitungen für Regenwasser (blauweiß gestrichelt) und offenen Gräben (hellblau) in der Nähe des Plangebietes (in Rot dargestellt) (© GeoBasis - DE/M-V 2025; © LUNG)

Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb der Ortslage Kühlungsborn und damit innerhalb von anthropogen überprägten Böden. An die Ortslage grenzen dagegen Böden hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit an, nach dem GLRP MM/R, Karte 4.

Es wird darauf hingewiesen, dass möglichst viel Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken verbleiben sollte. Es sollte durch die Anlage von Zisternen z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

6.4.2 Oberflächenwasser

Bestand

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich keine Fließgewässer besonderer Bedeutung, sowie keine Standgewässer von Bedeutung nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gewässerentwicklungskorridoren.

Planung und Bewertung

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) fordert für alle europäischen Gewässer einen Zustand hoher Wasserqualität und Strukturvielfalt, der genug Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt bietet. Die Bewirtschaftung der Gewässer, das sind

Flüsse, Seen, Grundwasser, Übergangsgewässer und Küstengewässer, ist auf dieses Ziel auszurichten.

Ziel der WRRL ist es, einen mindestens „guten Zustand“ der Oberflächengewässer und einen „guten quantitativen und chemischen Zustand“ des Grundwassers der Europäischen Union zu erreichen. Für künstliche und erheblich veränderte Gewässer ist das „gute ökologische Potential“ zu erreichen (WRRL-MV).

Auswirkungen auf die Gewässer:

Beeinträchtigungen der ökologischen, chemischen Zustände sowie der Bewirtschaftung des Gewässers und deren Maßnahmen zur Erreichung der Zielvorgaben der WRRL:

Baubedingt:

Es sind keine zusätzlichen Einflüsse zu erwarten, insbesondere auf Grund der Größe des Vorhabens sowie der ausreichenden Entfernung zu Gewässern besonderer Bedeutung nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Anlagebedingt:

Es sind keine zusätzlichen Einflüsse zu erwarten, insbesondere auf Grund der Größe des Vorhabens sowie der ausreichenden Entfernung zu Gewässern besonderer Bedeutung nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Betriebsbedingt:

Es sind keine zusätzlichen Einflüsse zu erwarten, insbesondere auf Grund der Größe des Vorhabens sowie der ausreichenden Entfernung zu Gewässern besonderer Bedeutung nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Eingriff in Ufer- Gewässerkorridore:

Durch das Bauvorhaben werden keine direkten Eingriffe in Ufer- und Gewässerkorridore vorgenommen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Gewässerentwicklungskorridore.

Abwasserentsorgung:

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wie auch das anfallende Regenwasser werden über das vorhandene Entsorgungsnetz des Zweckverbandes „Kühlung“ abgeleitet.

6.5 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse

Für zulässige Vorhaben gelten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Das geplante Vorhaben zum Abriss von zum Wohnen genutzten Gebäuden sowie von Garagen und Schuppen ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine „Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Potentialanalyse) zum Vorhaben Neubau von Mitarbeiterwohnungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 – Neue Reihe 17 in Kühlungsborn,

Lkr. Rostock, Mecklenburg-Vorpommern“ (PARBIOTA Kartierungsbüro Biodiversität Fuhrmann, Oldenburg, 01.07.2025) erarbeitet.

Darin wird ausgeführt:

„Auf dem Grundstück „Neue Reihe 17“ in Kühlungsborn ist geplant, in einem Neubau Mitarbeiterwohnungen zu errichten. Das aktuelle Ensemble besteht aus einem Haupt- und einem zurück gelagerten Nebengebäude. Diese dienen aktuell als Mitarbeiterunterkunft (rd. 30 Zimmer) und sind entsprechend bewohnt. Beide Bauwerke sind in die Jahre gekommen und in Teilbereichen marode (Einschlupfmöglichkeiten Fledermäuse & Vögel). Hinzu kommen ein Garagenkomplex wie auch ein separater Schuppen die als Abstellräume genutzt werden. Alle Altgebäude sollen abgerissen werden. Der Hauptbereich der Außenfläche besteht aus geschottertem bzw. teilgepflastertem Verkehrsraum (Parkplätze/Zufahrt). Zentral befindet sich eine ältere Linde. Im hinteren Teil des Grundstücks liegt ein kleines, verwildertes Gartenareal (rd. 220 qm). Nördlich grenzt unmittelbar der Stadtwald Kühlungsborn, südlich die Straße Neue Reihe an. Sowohl westlich wie östlich befinden sich bebaute Grundstücke.

Unter Beachtung des Zustandes der Gebäude und der sich selbst überlassenen Grünfläche kann nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass diese von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten als Lebensstätte genutzt werden. Bei den geplanten Maßnahmen könnten durch Abbruch, Neubau und Neugestaltung (Garten) Konflikte mit dem Artenschutzrecht gemäß § 44 (1) BNatSchG hinsichtlich folgender Verbotstatbestände entstehen:

1. Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG
2. Störungsverbot nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG
3. Entnahme-, Beschädigung-, Zerstörungsverbot nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

Um die Wahrscheinlichkeit des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen einschätzen zu können, war es notwendig, die Gebäude und die Grünanlage auf eine Besiedlung artenschutzrechtlich relevanter Tiere zu untersuchen. Im Mittelpunkt der Untersuchungen standen dabei primär Gebäudebrüter der Artengruppe Vögel und die Artengruppe Fledermäuse wie auch mögliche, im Gartenbereich vorkommende Reptilien und Amphibien.

Bei den Bauwerken handelt es sich um zweistöckige Unterkünften für Mitarbeiter, und als Abstellräume genutzte Nebengelasse. Aufgrund ihrer Baumweise erscheinen die Hauptgebäude mehr als 100 Jahre alt. Diese sind mit Dachböden über dem zweiten Stockwerk ausgestattet. Löcher, Ritzen und Spalten machen eine Besiedlung durch artenschutzrechtlich relevante Fledermaus-Arten und Brutvögel potenziell möglich. Die Gartenanlage ist aufgrund der geringen Größe, fehlender Gebüsche und nur eines größeren, alten Baumes für beide Organismengruppen zumindest als Fortpflanzungsgebiet irrelevant und dient aufgrund seiner Nähe zum Waldrand u.U. lediglich Fledermäusen als Nahrungsraum. Aufgrund dieser Randlage schien es aber sinnvoll, im unbefestigten, durch Stauden und Grasbestände geprägten Ruderalgarten auf Kriechtiere wie auch Lurche zu achten. [...]

3. Ergebnisse Gebäude

3.1. Beschreibung

Die Nebengelasse wurden aufgrund der oben geschilderten Gründe nicht untersucht. Die beiden verputzten Hauptgebäude sind grundsätzlich noch bewohnt. Obwohl sanierungsbedürftig, besaßen die Einzelstockwerke keine Möglichkeiten des Einschlupfs

für Vögel oder Fledermäuse. Die Fenster und Türen des Bauwerks waren intakt, auch Spalten und Löcher, welche artenschutzrechtlich relevanten Tierarten eine Besiedlung des Inneren des Erdgeschosses ermöglichen könnten, waren nicht vorhanden. Einzig die Böden/Dachstühle wiesen für beide Organismengruppen Potentiale auf. Hinzu kamen außerhalb die Fassadenbereiche unterhalb der Traufe als potentielle Schwalbennistplätze.

3.1.2. Fledermäuse

3.1.2.1. Ergebnisse: Die Untersuchung der Dachböden erbrachte keine Nachweise von anwesenden Tieren. Weiterhin wurden kein Fledermauskot und keine Fraßreste vorgefunden. Entsprechend wurden keine Hinweise dafür gefunden, dass durch den Abbruch des Gebäudes Quartiere (Ruhestätten) von Fledermäusen betroffen sind. Das Erdgeschoss des Gebäudes ist für Fledermäuse unzugänglich und bietet keine Spalten sowie Hohlräume, die für Fledermäuse ein geeignetes Quartier darstellen.

3.1.2.2. Bewertung: Verkleidete oder periphere Teilbereiche der Böden waren nicht einsehbar und boten über Einschluþmöglichkeiten unterhalb des Traufbereiches Fledermäusen potenzielle Sommer- und Zwischenquartiere.

Eine Tötung, eine Störung sowie die Zerstörung von Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG) Gebäude bewohnender Fledermäuse bei Sanierung oder Abriss der Hauptgebäude sind auszuschließen. Die von den Dachböden aus nicht einsehbaren Abseiten sind bei Abriss oder Baumaßnahmen außerhalb der Zeit der Winterruhe - d.h. zwischen dem 01. März und dem 31. Oktober - im Beisein einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) behutsam zu demontieren. Bei akutem Besatz sind bauliche Maßnahmen sofort zu stoppen und die zuständige Naturschutzbehörde zu kontaktieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Ersatzmaßnahmen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu leisten. Sollten im Rahmen der ÖBB Fledermäuse bzw. deren Spuren festgestellt werden, sind entsprechend Maßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu klären.

3.1.3. Vögel – Gebäudebrüter

3.1.3.1. Ergebnisse: Bei der Begutachtung der Gebäude wurden keine Nester im Außenbereich (Mehlschwalbe) festgestellt. Aufgrund der anhaltenden Wohnnutzung bei Unzugänglichkeit für Vögel, konnte die Rauchschnalbe als Innenbrüterin ausgeschlossen werden. Das im Hintergrundstück gelegene zweite Hauptgebäude besaß im Giebelbereich jeweils eine Bodenbelüftung. Dies waren aber wohl bereits seit langer Zeit mit Draht überspannt worden. Zahlreiche alte Kotpuren und Federn von Tauben waren die einzigen Hinweise auf eine Besiedlung durch Straßentauben in der Vergangenheit. Gewölle, Rupfungen sowie Anhäufungen von Vogelkot oder Nischen mit Kotrückständen anderer Arten wurden nicht vorgefunden. Restspuren eines sehr alten Schwalbennestes konnten an der Straßenseite des vorderen Hauptgebäudes erkannt werden. Insbesondere am zweiten Untersuchungstermin (16.06.) wurde zudem intensiv auf eine potentielle Nutzung der hohen Gebäude durch Mauersegler geachtet, die aber tatsächlich nicht bestand. Selbst Haussperlinge konnten, an den Untersuchungstagen, nicht als Brutvögel registriert werden. Die Dachböden waren für größere Vögel wie Schleiereulen nicht zugänglich. Kleinere Arten wurden nicht festgestellt. Die Einzelgeschosse sind für Vögel grundsätzlich unzugänglich.

3.1.3.2. Bewertung: Für die Artengruppe der gebäudebrütenden Vögel ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht davon auszugehen, dass durch den Abbruch des Gebäudes Konflikte mit dem Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG entstehen. Es fehlen Strukturen, die als Nistplatz bzw. für den Bau von Niststätten geeignet sind. Die Außenbereiche sind derzeit unbesiedelt (Mehlschnalbe). Eine erhebliche Störung

(§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG) oder der Verlust von geschützten Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie von deren geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) im Zuge der Abrissarbeiten ist somit ausgeschlossen.

4. Ergebnisse Garten

4.1. Beschreibung: Naturgemäß hat der kleine Gartenbereich kaum Potential, gefährdete Arten zu beherbergen. Die verwilderte Anlage mit wenigen Ziersträuchern und vergrasenden- bzw. ruderalisierenden, wenig offenen Habitatstrukturen (Sonnenplätze) ließ sich insgesamt maximal als suboptimal für wertgebende Organismen werten. Bei den Vögeln kann es sich nur um opportunistische Arten solcher Habitats handeln. Fledermäuse fanden bei der Außenbegehung in Ermangelung potentieller Quartiere keine gesonderte Beachtung. Der einzig größere Baum (Linde) ließ keine Naturhöhlen erkennen. In herpetologischer Hinsicht besteht ein sehr geringes Potential bei Amphibien und ein geringes bei Reptilien. Aufgrund der Tatsache, dass auf dem Plangrundstück Wasserkörper fehlen, ist bei den Lurchen der Wert des Gartens zu vernachlässigen. Da auch in der näheren Umgebung keine Gewässer vorhanden sind, senkt dies auch den Wert als Landlebensraum für diese Klasse. Im Falle der Kriechtiere besteht grundsätzlich ein Potential für die Gärten bewohnende Blindschleiche. Da der Garten in unmittelbarer Nähe zum Rand des Stadtwaldes liegt (mit Kiefern und Gebüsch bestandener, mager-sandiger Untergrund) lag hier Potential für die gelegentliche Nutzung von Wald- und insbesondere Zauneidechse an der Peripherie möglicher, benachbarter Aktionsräume vor.

4.1.1 Vögel – Freibrüter

4.1.1.1. Ergebnisse: Bis auf eine Linde und wenige Büsche fehlen wertige Gehölzstrukturen, die als Nistplatz bzw. für den Bau von Niststätten geeignet sind. An keinem der Termine konnte eine Nutzung des Gartens als Sing- oder Nistplatz erkannt werden. Brutvögel fehlten.

4.1.1.2. Bewertung: Für die Artengruppe der freibrütenden Vögel ist nicht davon auszugehen, dass durch den Abbruch des Gebäudes Konflikte mit dem Artenschutzrecht nach § 44 (1) BNatSchG entstehen. Eine erhebliche Störung (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG) oder der Verlust von geschützten Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie von deren geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) im Zuge der Abrissarbeiten ist somit ausgeschlossen.

4.1.2. Reptilien

4.1.2.1. Ergebnisse: Erwartbare Arten wie Zaun- und Waldeidechse, wie auch die Blindschleiche, konnten nicht festgestellt werden. Dies weder beim Durchschreiten des Geländes noch beim Umwenden von Steinen, Ästen oder Brettern.

4.1.2.2. Bewertung: Eine erhebliche Störung (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG) oder der Verlust von geschützten Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie von deren geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) im Zuge der Abrissarbeiten ist somit ausgeschlossen.

4.1.3 Amphibien

4.1.3.1. Ergebnisse: Da die Begehungen tagsüber stattfanden, wurde versucht, Lurche im Landlebensraum unter Steinen, Ästen und Brettern zu finden. Selbst häufige Opportunisten wie Erdkröte oder Teichmolch konnten solchermaßen nicht gefunden werden.

4.1.3.2. Bewertung: Eine erhebliche Störung (§ 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG) oder der Verlust von geschützten Tieren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie von deren

geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) im Zuge der Abrissarbeiten ist somit ausgeschlossen.

5. Fazit

Eine Tötung von Individuen, Störung geschützter Arten und die Zerstörung von Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG) bei Abriss oder Sanierung sind auszuschließen. Die Ergebnisse der vorliegenden Potentialstudie legen nahe, dass Verstöße bezüglich der Organismengruppen Vögel, Reptilien und Amphibien ausbleiben. Die Bearbeiter kommen daher zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für diese Artengruppen nicht eintreten. Die gleiche Einschätzung kann mit Einschränkungen für Fledermäuse getroffen werden.

Die oben genannten, zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht einsehbaren Dachstrukturen der Hauptgebäude sind im Zuge einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Es wird empfohlen die Baumaßnahmen auf die Aktivitätszeit von Fledermäusen (01. März - 31. Oktober) zu legen. Werden wider Erwarten Fledermäuse angetroffen haben die weiteren Arbeiten zu ruhen - die zuständige Naturschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen mit dieser zu planen. Eine Störung über das Winterhalbjahr ist zu vermeiden, da bei möglichen Vorkommen Verluste eintreten könnten, die gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG verstoßen würden.“

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Nr. laut Bebauungsplan, Teil B Begründung dazu:

6.1 Die Festsetzung dient dem Bodenschutz.

6.2 Die Festsetzung dient dem Ausgleich, dem Schutzgut Landschaftsbild, der Auflockerung der baulichen Verdichtung und der Bereicherung des Naturhaushaltes sowie führt zu einer Steigerung der Biodiversität an Pflanzen und Tieren. Bäume fördern das Lokalklima und sorgen für die Beschattung von Oberflächen und unterstützen die Gestaltung des Grundstückes.

6.3 Die Festsetzung dient dem Ausgleich, dem Schutzgut Landschaftsbild, der Auflockerung der baulichen Verdichtung und der Bereicherung des Naturhaushaltes sowie führt zu einer Steigerung der Biodiversität an Pflanzen und Tieren. Bäume fördern das Lokalklima und sorgen für die Beschattung von Oberflächen und unterstützen die Gestaltung des Grundstückes.

6.4 Die Festsetzung dient dem sicheren Anpflanzschutz sowie der Entwicklung der neu anzupflanzenden Bäume.

6.5 Die Festsetzung dient der Auflockerung der baulichen Verdichtung und der Bereicherung des Naturhaushaltes sowie führt zu einer Steigerung der Biodiversität an Pflanzen und Tieren. Bäume fördern das Lokalklima und sorgen für die Beschattung von Oberflächen und unterstützen die Gestaltung des Grundstückes.

6.7 Quellen und Literatur

Baumschutzkompensationserlass M-V: Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007

EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I: Richtlinie 79/409 EWG und 91/244 EWG.

FFH-Richtlinie (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7.

FFH-Richtlinie (1997): Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABI. EG Nr. L 305 S. 42-64.

Froelich u. Sporbeck 2010: Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern – Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung“; im Auftrag des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), Potsdam 2010

Geoportal-MV: www.gaia-mv.de (abgerufen 2025)

GLRP MM/R: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock, Stand: Erste Fortschreibung April 2007.

Grüneberg, C., Bauer, H.-G., Haupt, H., Hüppop, O., Ryslavy, T & P. Südbeck (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung (Stand 30.11.2015); Berichte zum Vogelschutz 52.

LUNG 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2

Pomologen-Verein: <https://www.pomologen-verein.de/> (abgerufen 2023)

Streuobstnetzwerk M-V: <https://www.streuobstnetzwerk-mv.de/erhalten/sorten-fuer-mv.html> (abgerufen 2023)

Obstarche Reddelich Sortenübersicht für M-V: <https://www.obstarche-reddelich.de/sortenuebersicht-obstarche/> (abgerufen 2023)

7. Sonstiges

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters 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.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

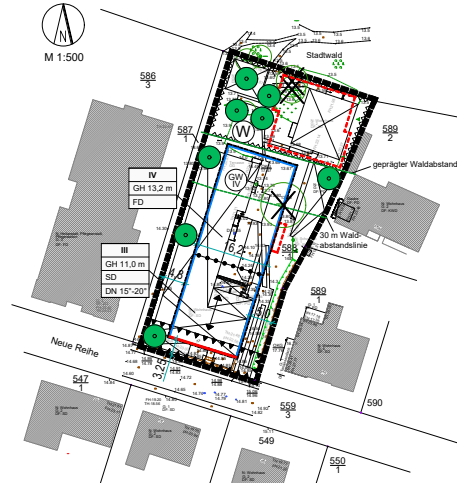
Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Arndt, Bürgermeisterin

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Neue Reihe - Mitarbeiterwohnungen“

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

1. Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauVO)**
- GRZ Grundflächenzahl
 - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH Gebäudehöhe in m als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauVO)

- Baulinie
- Baugrenze
- DN zulässige Dachneigung
- SD/DF Sattel-/Flachdach
- Hauptflächrichtung

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

- Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) - Waldschutzabstand
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene bauliche Anlagen, künftig fortfallend
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstückskanummern
- vorhandene Geländehöhen in m ü. NNH (DHNH 2016)
- Bemalung in m
- vorhandener Baumbestand
- künftig fortfallend

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Schutzgebiete für Grundwasser - Schutzzone IV

Lageplan (ohne Maßstab)



Hinweise

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserschutzgebietes „Kühlungsborn“ (M_VSG_1638_02, gemäß Beschluss 25/VIII-4/88 vom 14.11.1988). Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitblatt W 101) sind zu beachten.

Nebenvergleichen sind gemäß § 39 BImSchG im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelzugszeiten) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der glückliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölze keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Im Vorfeld des Rückbaus der Dachstrukturen der Hauptgebäude sind diese im Zuge einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Werden Fledermause angetroffen, haben die weiteren Arbeiten zu ruhen, die zuständige Naturschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen mit dieser zu planen.

Im Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DStG M.V. unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund- und Fundstellen sind bis zum Eintreffen eines Vertreter 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 Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Abfallanlagen oder Altlastenverfälschungen bekannt. Werden bei Baubereiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Ausstritt unreinerer Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfallgerüche) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landesamtes, Sachgebiet Altlasten-Immissionsschutz wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes ist nicht als Kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaubereiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereitschaft zu überreichen. Möglicherweise ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

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

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Hensch & Bernau, Rostock, Stand: August 2025; digitale topographische Karte, Landesamt für ihre Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © Geodäsie DEM-V 2025; Unterlagen des Bäumeverwaltungsbüros; eigene Erhebungen



Präambel

Aufgrund des § 10 I V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 346), sowie § 86 der Landesordnung Mecklenburg-Vorpommern (M_VVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M.V. S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M.V. S.130), wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Neue Reihe - Mitarbeiterwohnungen“ erlassen, umfasst das Grundstück mit Gebäuden und Anlagen Neue Reihe 17, Flurstück 588/1, der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

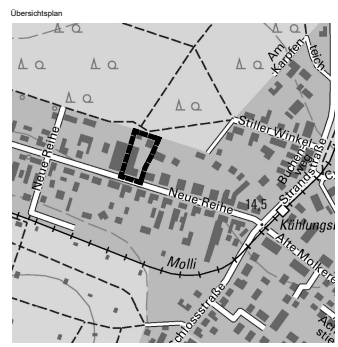
Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 8 BauGB)**
1.1 Der Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes dient gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ausschließlich der Errichtung eines Wohngebäudes für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf - hier: Mitarbeiter in Hotellerie und Gastronomie - mit insgesamt 35 Mietwohnungen.
1.2 Eigentums- und Mietwohnungen sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16, 17, 18 und 19 BauVO)**
2.1 Als Gebäudehöhe (GH) wird die höchste ab der Bezugshöhe gemessene Höhe der baulichen Anlagen festgelegt (Gebäudeoberkante, z.B. Dachfirst, Oberkante Antenne).
2.2 Für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt als Bezugspunkt die Höhe von 15,10 m L.M.H.N.
2.3 Durch technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Solarerleuchtungsanlagen, Schornsteine, Fahrschleifertür) darf die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden.
2.4 Die Grundflächen der baulichen Anlagen (Hausgrundfläche) sowie die Grundflächen (GRZ) von 0,45 nicht überschreiten. Durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen darf die GRZ bis zu einem Maß von 0,7 überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVO)**
3.1 Von- oder Zurücktreten von untergeordneten Gebäuden und Terrassen, über die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen ist bis zu 1,5 m zulässig, soweit es von den Vorschriften nach Landesrecht vorgeht.
- Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB u. §§ 12 und 23 BauVO)**
4.1 Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Garagen unzulässig.
4.2 Die Errichtung von Stellplätzen für Kfz und Stellplätzen für Mietfahrzeuge ist im Vorgebietbereich unzulässig. Vorgebietbereich ist der Bereich zwischen der Neuen Reihe und der straßenbegleitenden Hauptgebäudefläche.
4.3 Innerhalb des Bereiches des Vorhabens- und Erschließungsplanes sind mindestens zehn PKW-Stellplätze herzustellen.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
5.1 Innerhalb der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind - Waldschutzabständen, ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Terrassen, Balkonen, Grundstücksanlieferungen, offenen und überdachten PKW-Stellplätzen mit Zufahrten, Flächen zum Abstellen von Fahrrädern, Mietfahrzeugen sowie Wegen unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, § 202 BauGB)**
6.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerthen oder einer Weiterverwertung zuzuführen.
6.2 Zum Ausgleich der Fällung eines geschätzten Baumes sind im Plangebiet zwei standortheimische Laubbäume als Hochstamm (Mindestqualität 3cv, mit Drahtballen unverzinkt, SIU 16-18 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
6.3 Zum Ausgleich der Fällung von zwei Bäumen sind im Plangebiet drei Obstbäume einer regionaltypischen Sorte als Hochstamm (Mindestqualität 3cv, mit Drahtballen unverzinkt, SIU 12-14 cm) anzupflanzen; dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
6.4 Für die festgesetzten Baumpflanzungen gemäß Punkt 6.2 und 6.3 gilt, dass eine unbefestigte oder mit wasserdrchtschüssigen Belag gestellte Baumschneibe von mindestens 12 m² und eine Mindesttiefe des durchwurzelbaren Raumes von 0,8 m (14,2 m²) zu gewährleisten sind. Bei der Umsetzung aller Baumpflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu vorhandenen und geplanten Ven- und Entwässerungsanlagen von mindestens 2,5 m einzuhalten. Die Bäume sind die ersten 5 Jahre mit einem Dreieck zu sichern.
6.5 Innerhalb des Plangebietes sind drei Obstbäume (je 4 Stellplätze für Kfz ein Baum) mit einer unbefestigten Baumschneibe von 4 bis 6 m² anzupflanzen; dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
7.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist für Außenluftbäume mit Schattvorhängen im Nachstrahlraum eine ausreichende Bepflanzung zu gewährleisten. Dies ist durch besondere Fenstermarkierungen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sicherzustellen.
7.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dürfen Außenwändebereiche nur eingeebnet werden, wenn ein zweiter Außenwändenbereich außerhalb der festgesetzten Fläche vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, sind schallmindernde Maßnahmen im Nahbereich der Außenwände (z.B. Anstrich mit Reflexion auf der lärmbelasteten Gebäudesseite und/oder Verglässungen) umzusetzen, die eine Peggelminderung von drei Tag-Orientierungswerten (M_VVO 6) der zweigleisigen Nutzung (hier: allgemeines Wohngebiet) bewirken.
7.3 Für lärmbelastete Gebäudesseiten kann der maßgebliche Außenlärmpiegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.
- Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich (§12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**
8. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird für den Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensbetreiber im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 BauVO M.V.)**
9.1 Das vierte Vollgeschoss ist nur als Staffelfloßgeschoss. Das Staffelfloßgeschoss muss mindestens an drei Gebäudesseiten um mindestens 1,50 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rückspring entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebildet werden. Dachterrassen oberhalb des obersten Vollgeschosses sind unzulässig.
9.2 Für das Plangebiet sind alleinig Einfriednungen nur als Laubegehölzhecken aus heimischen und standortgerechten Arten vorzuziehen. Für Hecken entlang der öffentlichen Straße „Neue Reihe“ gilt eine maximale Höhe von 0,80 m.
9.3 Die Stellplätze an der nordöstlichen Plangebietsgrenze sind als Offenterrassen herzustellen und in Richtung Osten und Süden vollständig mit einer Wand zu verschließen.
9.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbrenner ist nicht zulässig.
9.5 Die nur außerhalb des Vorgebietbereiches zulässigen Stellplätze von Mietfahrzeugen sind mit einer blickdichten Umkleedung zu versehen.
9.7 Es wird auf § 84 der LBO M.V. verwiesen, wann ordnungsgemäß handelt, vor vorläufiger Eintragung dieser nach § 86 LBO M.V. einreichen. Sondernachweise über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 wurde am 16.10.2025 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 10.12.2025 durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Stadt Ostseebad Kühlungsborn unter www.stadt-kuhlungsborn.de im Bereich „Bekanntmachungen“ erfolgt.
- Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu, wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und war im zentralen Bau- und Planungssportal des Landes M.V. einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeit in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgestellt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Stadt Ostseebad Kühlungsborn unter www.stadt-kuhlungsborn.de im Bereich „Bekanntmachungen“ bekannt gemacht.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Angabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet worden. Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- 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) Die Bürgermeisterin
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 wurde gebilligt. Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich am wird als richtig dargestellt beschrieben. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. den (Siegel) Öffentlich bestellter Vermessender
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgesetzt. Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Internet auf der Homepage der Stadt Ostseebad Kühlungsborn unter www.stadt-kuhlungsborn.de im Bereich „Bekanntmachungen“ 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten. Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Die Bürgermeisterin



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Neue Reihe - Mitarbeiterwohnungen“

umfasst das Grundstück mit Gebäuden und Anlagen Neue Reihe 17, Flurstück 588/1, der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn

ENTWURF

Bearbeitungsstand 14.01.2026