



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	23.07.2018	18/60/119

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	29.08.2018	Öffentlich
Vorberatung	HA	13.09.2018	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	27.09.2018	Öffentlich

Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung B-Plan Nr. 25 Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Planzeichnung und Begründung Stand: 20.08.2018

Problembeschreibung/Begründung:

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 erfolgt die Vergrößerung der Baufläche Nr. 5 und veränderte Verkehrsflächenausweisung sowie eine Streichung des Baufeldes 3. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist mit den aktualisierten städtebaulichen Zielen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vereinbar.

Einzelheiten der Änderung sind den Anlagen zu entnehmen.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ ohne Umweltbericht durchgeführt.

Der entsprechend erarbeitete, vorliegende Entwurf soll nun den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abstimmung vorgelegt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Finanzierung

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

Veranschlagung 2018	nein	ja, mit €	Produktkonto 51102/5625500
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

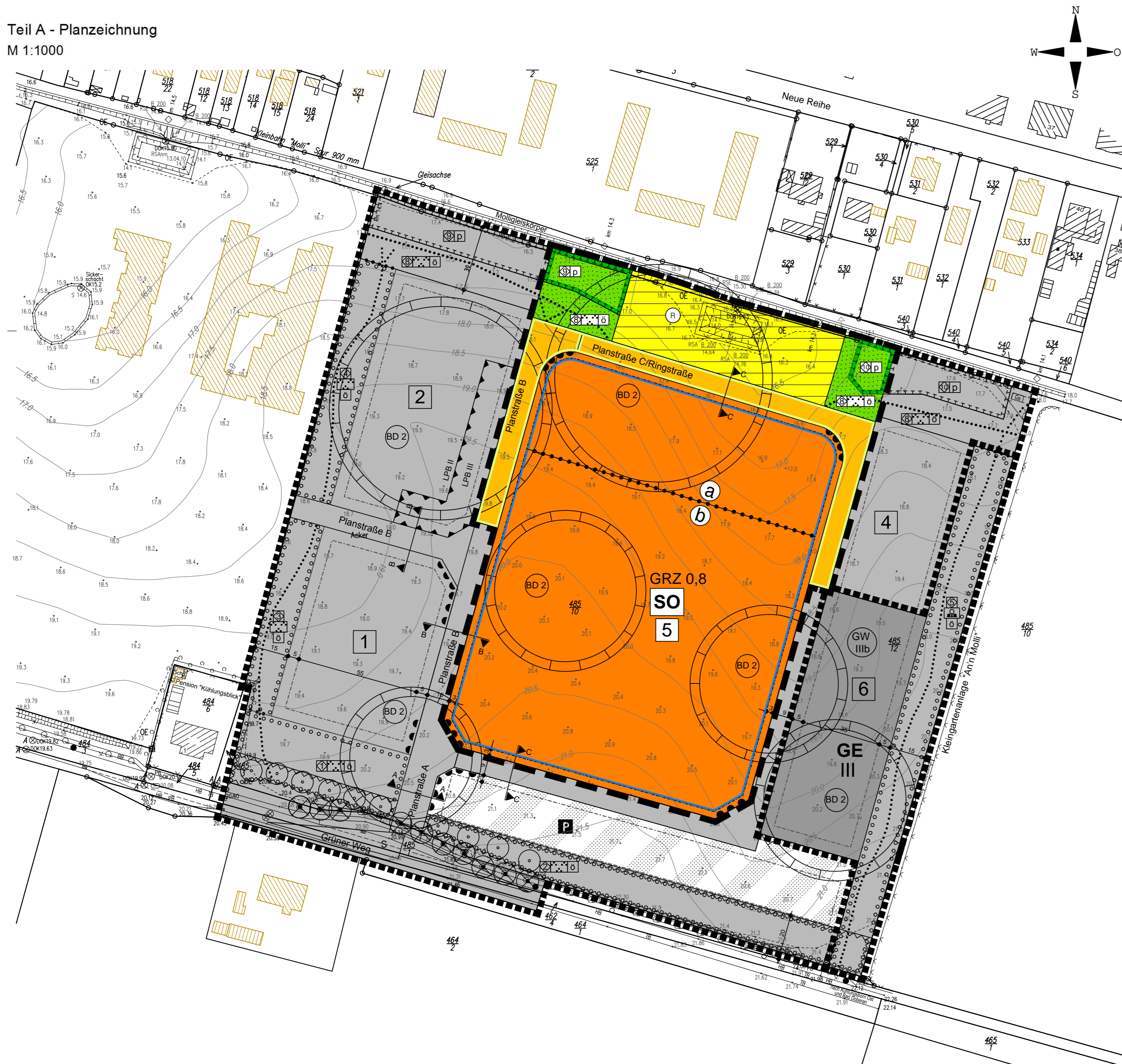
Anlagen:
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Planzeichnung und Begründung Stand: 20.08.2018

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 - Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenvorschrift vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

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

- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Sportplatzanlage

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

- GRZ** Grundflächenzahl

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

- Baugrenze**

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

- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Hauptfußweg**

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

- Flächen für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken**

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen**
- Parkanlage**
- öffentliche Grünflächen**
- private Grünflächen**

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

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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Geltungsbereich der Ursprungsplanung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln**

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen aus Vermessung**
- vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild**
- vorhandene Flurstücksgrenzen**
- Flurstücknummern**
- vorhandene Geländehöhen in m ü. HN**
- Bemaßung in m**
- Straßenquerschnitt**
- 5** Nummer des Baugebietes, mit lfd. Nummerierung
- 5** Nummer der Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche, mit lfd. Nummerierung

3. Darstellungen aus der Ursprungsplanung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8, 11 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: siehe Tabelle

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

- GH** max. Gebäudehöhe als Höchstmaß über Straßenniveau
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung**
- P** Öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Streubestwiese**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen**
 - Bäume, Neupflanzungen**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Lärm** (Lärmpegelbereich (LPB) III: <math>L_{\text{Aeq}} < 60 \text{ dB(A) tags}</math> (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB))
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Sichtdreieck**
- GW** Schutzgebiet für Grundwasser- Trinkwasserschutzzone IIIb
- SO** Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmalen
- b** Bereiche der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel

4. Nachrichtliche Übernahmen

- Planungslagen:**
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Wiack, Kühlungsborn, Stand: 2010.
Rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 i.d.F. der 1. Änderung.
Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DEM-V, eigene Erhebungen.

Unverbindliche Planerläuterung

- Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist:
- die Vergrößerung des Baufeldes Nr. 5 SO "Sportplatzanlage" und damit einhergehend die Verlagerung der Planstraße B nach Norden sowie die Verlagerung der Planstraße C/Ringstraße nach Norden
 - die Wegfall des Baufeldes Nr. 3 SO "Touristische Mehrfachnutzung, Sport- und Freizeitanlagen"
 - die Anpassung der Größe des Regenrückhaltebeckens im Norden gemäß tatsächlichem Bedarf sowie
 - der entsprechende Ersatz von ehemals festgesetzten Ausgleichsflächen.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 der Landesbaurechtsverordnung (L-BAuV) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 215, S. 343) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgenden Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen", gelegen zwischen Grünem Weg und Schmalspurbahn, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 25, 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).

I. Änderungen

Im Punkt 1 - Art und Maß der baulichen Nutzung - wird folgende Festsetzung der Ursprungsplanung inhaltlich ergänzt (fett gedruckt):

1.4 Im Baugebiet Nr. 5 der Planzeichnung sind zulässig:

- Sportplatzanlage mit Laufbahn,
- Kunststoffsportplätze,
- funktionsbezogene Gebäude (z.B. Tribünen, Sanitärräume) und Anlagen (z.B. Beleuchtungs- und Fahnenmasten, Anzeigebild, Balknetze) sowie
- Parkplätze

Der Punkt 6 - Immissionsschutz - wird wie folgt teilweise neu gefasst:

6.1 Analog zur Ursprungsplanung i.d.F. der 1. Änderung gelten die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weiterhin fort. Die normals festgesetzten Flächen SO 3 und SO 5 werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 als Bereiche a und b festgesetzt.

Bezeichnung	IFSP _{Tag} a/R	IFSP _{Tag} b/R	IFSP _{Nacht}
Bereich a	62	59	50
Bereich b	62	61	0

II. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen sowie die Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 25 i.d.F. der 1. Änderung gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

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.

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

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 unerwartet 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.

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine umgeborene Grünlandfläche östlich des Grenzgebietes an der Gemeindegrenze zu Wittenbeck auf dem städtischen Flurstück 376/4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn in einer Größe von 5.236 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und als eine naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln. Um eine vollständige Verbuschung der Fläche zu verhindern, ist die Fläche einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

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

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der lägerichtigen Darstellung der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... den
(Siegel) Öffentlich best. Vermessener
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den
(Siegel) Der Bürgermeister

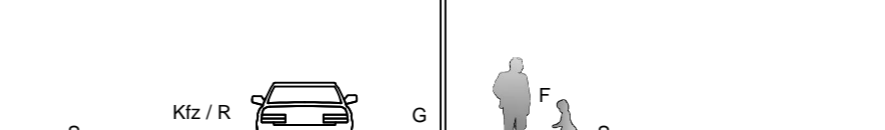
Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

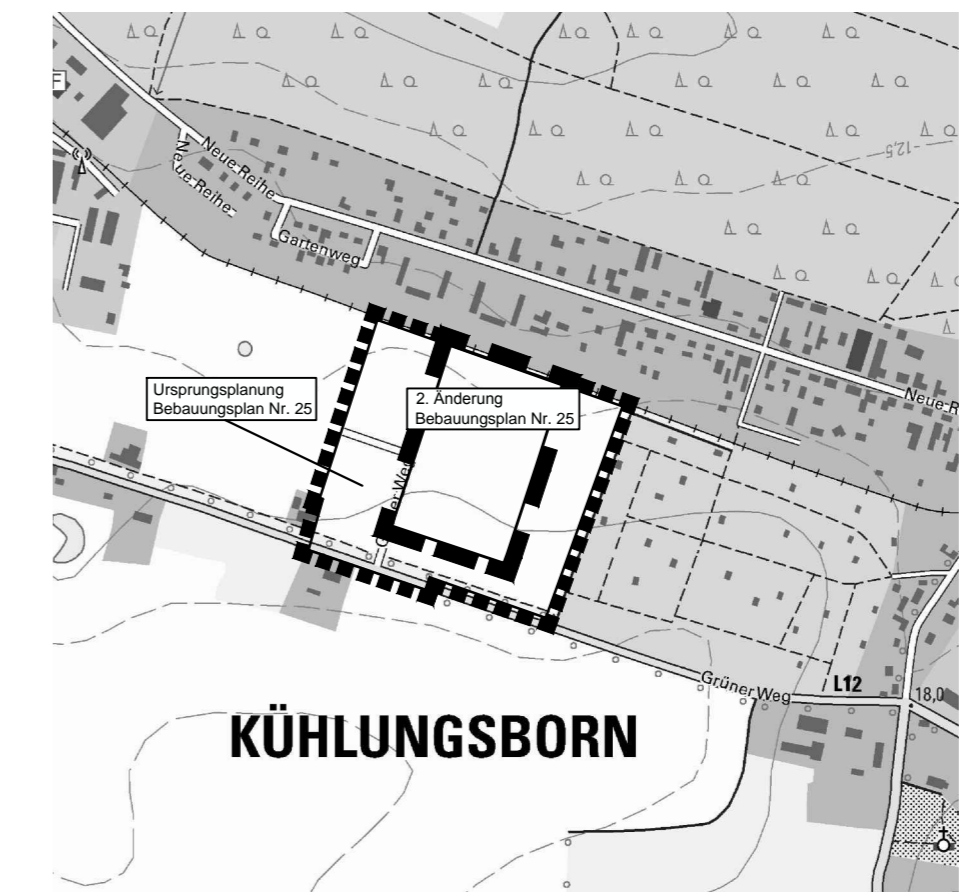
Planstraße A - Schnitt A-A



Planstraße B - Schnitt B-B



Planstraße C / Ringstraße - Schnitt C-C



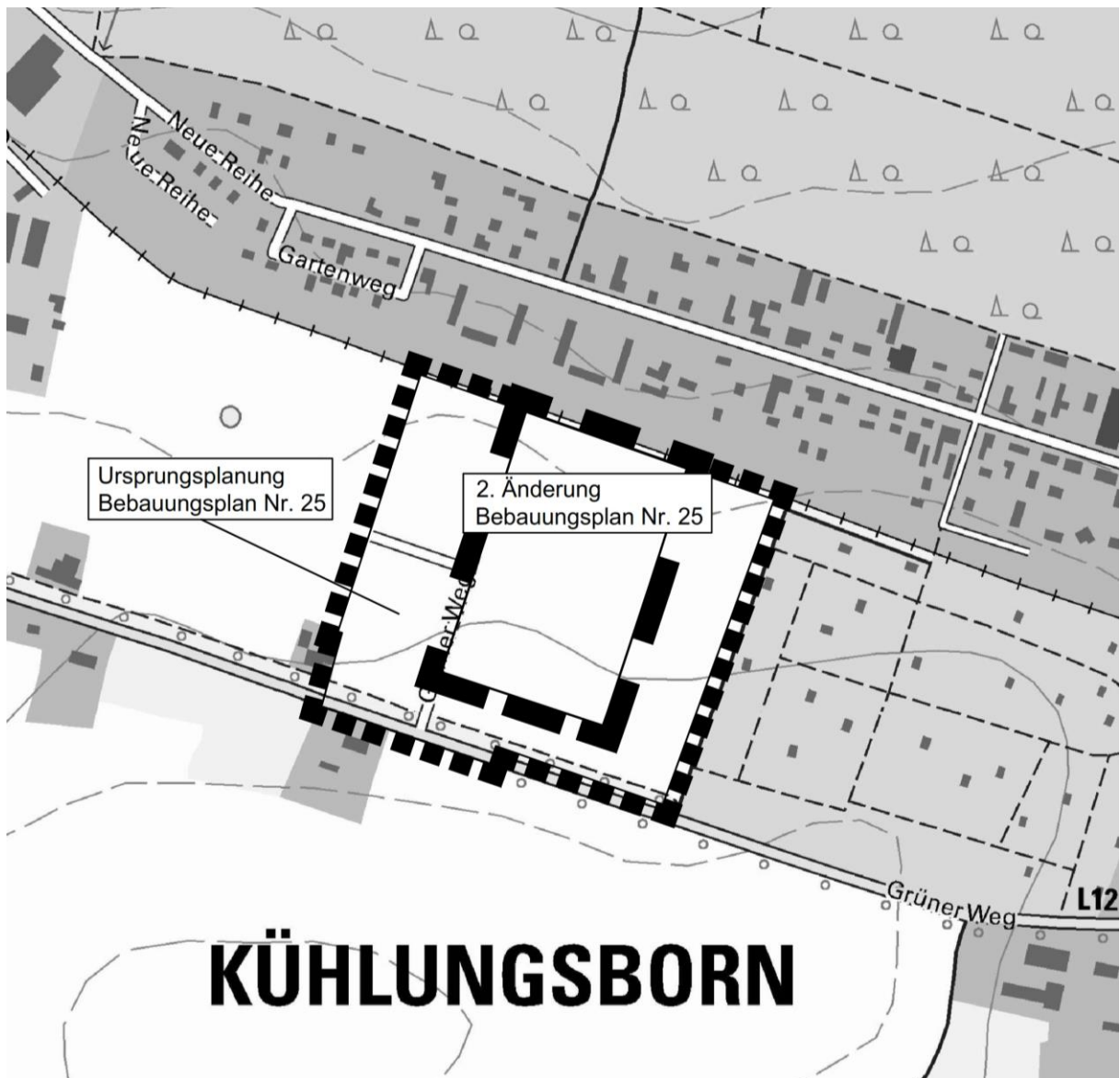
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25

"Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

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

ENTWURF

Bearbeitungsstand 20.08.2018



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © Geo Basis - DE/M-V 2018

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25

"Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

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

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 20.08.2018

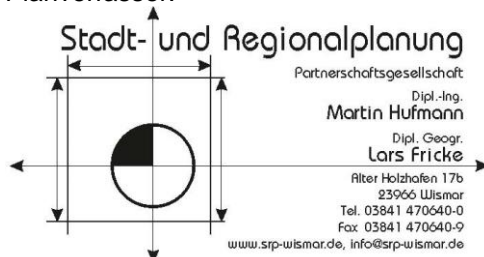
Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Begründung zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren	3
2. Gebietsabgrenzung	4
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen	4
4. Inhalte der Änderung.....	5
5. Flächenbilanz	7
6. Grünordnung	7
7. Sonstiges	8

Planverfasser:



1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren

Der Planungsanlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ergibt sich aus dem Wunsch der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, im vorgesehenen Bereich der Sportplatzanlage nicht nur eine Rasenspielfläche, sondern eine Sportplatzanlage mit Laufbahn und Tribüne zu ermöglichen und den dafür notwendigen Platz im Bebauungsplangebiet vorzuhalten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 ist bereits ein Baufeld für den Bau eines Sportplatzes festgesetzt. Nunmehr ergibt sich durch die veränderte Planung jedoch ein größerer Platzbedarf, weshalb das Baufeld erweitert werden soll. Alternative Standorte können für die Planung ausgeschlossen werden, weil im Bebauungsplan Nr. 25 bereits Flächen für Sport- und Freizeitanlagen vorgesehen sind und sich an anderer Stelle im Stadtgebiet keine alternativen Flächen befinden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht durchgeführt werden. Die vormals geplante Nutzung wird auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Statt zwei Baufeldern für eine Sportplatzanlage sowie weitere touristische bzw. Sport- und Freizeitanlagen soll nunmehr ein größeres Baufeld für eine ausreichend große Sportplatzanlage mit Laufbahn geschaffen werden. Daher handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die einen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 i.d.F. der 1. Änderung neu ordnet, jedoch nicht grundsätzlich ändert.

Der seit Ende 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, 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 2016 aufgrund dringenden Bedarfs eine Gewerbegebietsfläche ausgewiesen.

Die Neuordnung der Ausgleichsmaßnahmen, die von den Änderungen betroffen sind, wird unter Punkt 6 dieser Begründung erläutert.

2. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet liegt zentral im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 und umfasst die vormals festgesetzten Baugebiete 3 und 5, Abschnitte der Planstraße C/Ringstraße und der Planstraße B östlich des Baugebietes 5 sowie das Regenrückhaltebecken im Norden.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Schmalspurgleise der Bäderbahn,
- im Osten durch das Baugebiet 4 und das Gewerbegebiet Nr. 6,
- im Süden durch die Planstraße C und die angrenzende Parkplatzfläche und
- im Westen durch bereits zum Teil realisierte Abschnitte der Planstraße B.

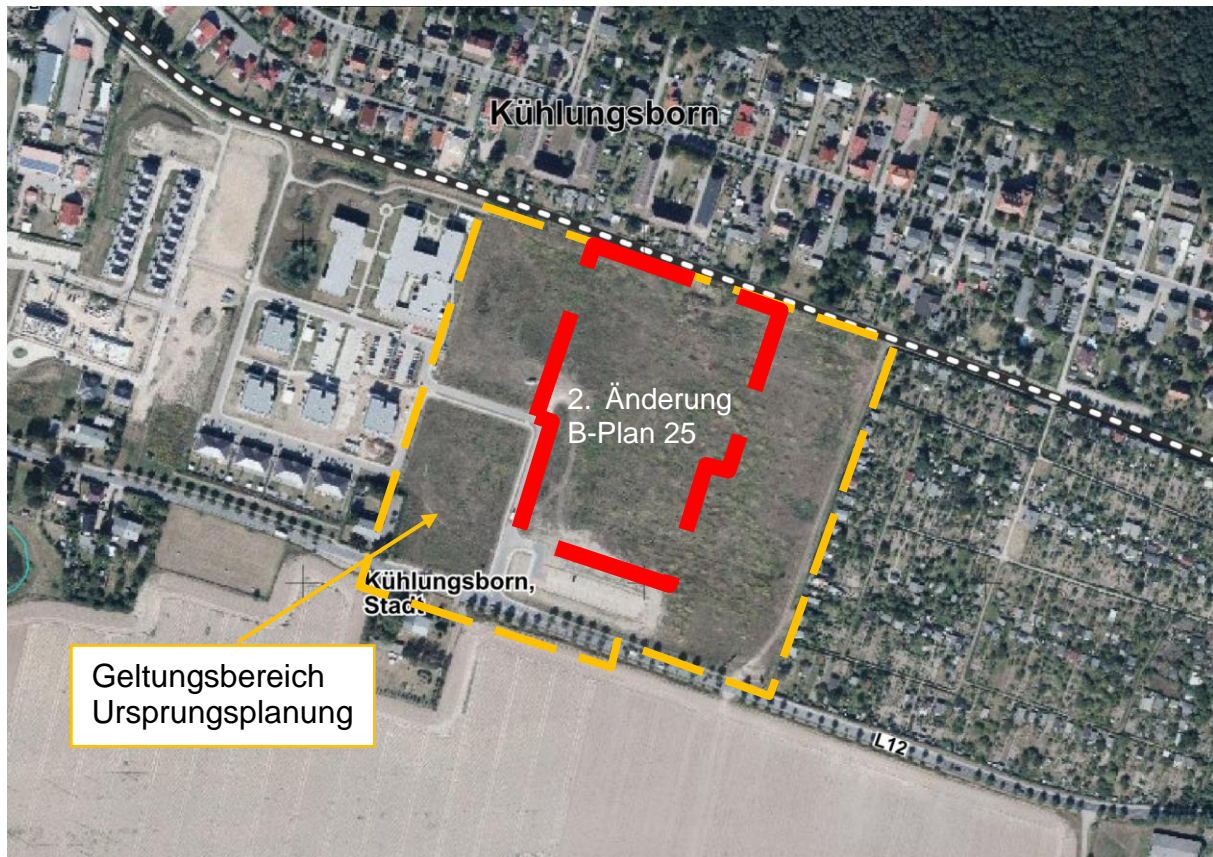


Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, © GeoBasis DE/M-V 2018.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 25 ist seit Ende 2011 rechtswirksam und hat seitdem eine Änderung widerfahren. Im Osten des Plangebietes wurde eine Teilfläche des sonstigen Sondergebietes Nr. 4 gemäß § 11 BauNVO in ein Gewerbegebiet gemäß § 6 BauNVO umgewidmet, um einem ortsansässigen Unternehmen die Erweiterung des Betriebsstandortes zu ermöglichen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 als Sondergebiet Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen dargestellt. Die Festsetzungen der geplanten Änderung weichen somit nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn, Stand: 2010, die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 i.d.F. der 1. Änderung, die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis-DE/M-V 2018 sowie eigene Erhebungen verwendet.

4. Inhalte der Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den zentralen Teilbereich der Ursprungssatzung. In diesem Bereich soll das vormals geplante Baugebiet Nr. 5 nach Norden erweitert werden, um Platz für eine große Sportplatzanlage mit Laufbahn zu ermöglichen. Um dieses Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes zu realisieren, fällt das vormals festgesetzte Baugebiet Nr. 3 ersatzlos weg. Außerdem werden die Planstraßen B und C an das vergrößerte Baugebiet Nr. 5 angepasst, indem sie nach Norden verlängert bzw. verlagert werden.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird im Zentrum des Geltungsbereiches ein vergrößertes Baugebiet Nr. 5 festgesetzt. Dieses dient weiterhin der Umsetzung einer Sportplatzanlage. Zulässig sind gemäß Ursprungsplanung:

- eine Sportplatzanlage,
- eine Kunstrasenspielfläche,
- funktionsbezogene Gebäude (z.B. Tribünen, Sanitärräume) und Anlagen (z.B. Beleuchtungs- und Fahnenmasten, Anzeigetafeln, Ballnetz).

Diese Festsetzung wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt. Zulässig sind nun ebenfalls eine Laufbahn sowie die notwendigen Parkplätze für den Sportplatzbetrieb. Dadurch kann gewährleistet werden, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 ein ausreichend großer Platz für den Bau einer modernen Sportplatzanlage vorgehalten werden kann. Das Baugebiet Nr. 3 war ursprünglich für touristische Mehrfachnutzung sowie Sport- und Freizeitanlagen vorgesehen. Der Wegfall dieses Baufeldes ist aufgrund der ähnlichen Nutzung unproblematisch.

Die Planstraßen verlaufen, wie in der Ursprungsplanung, um das Baufeld herum. Die Planstraße B im Osten des Baugebietes wird entsprechend nach Norden verlängert, die Planstraße C/Ringstraße wird nach Norden verlagert, sodass weiterhin eine Umfahrung der Sportplatzanlage, unter anderem auch für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge möglich ist.

Zusätzlich wird die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" im Norden des Plangebietes entsprechend des berechneten Bedarfes vergrößert. Im Rahmen der voranschreitenden Erschließungsplanung für das Bebauungsplangebiet Nr. 25 ergab sich nunmehr ein gesteigerter Bedarf, dies wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der Ursprungsplanung unverändert übernommen. Die ursprünglichen städtebaulichen Ziele gelten somit unverändert fort. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf maximal 0,8 begrenzt. Weitere Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften wurden für das Baugebiet Nr. 5 nicht getroffen und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Situation ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen. In den Baugebieten der Planzeichnung sowie auf dem geplanten Parkplatz sind lärmemittierende Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weder tags (werktags sowie an Sonn- und Feiertagen außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten) noch nachts überschreiten.

Für die Sportplatzanlage wurden in der Ursprungsplanung nur IFSP für den Tagzeitraum festgelegt, da ein Betrieb der Anlage zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht stattfindet. Dies wird sich auch künftig nicht ändern. Dadurch ist für den Nachtzeitraum mit keiner Verschlechterung der immissionsschutzrechtlichen Situation für die nördlich angrenzende Wohnbebauung zu rechnen.

Im Tagzeitraum gelten weiterhin die festgesetzten IFSP der Baugebiete 3 und 5 analog zur Ursprungsplanung fort, die im Bebauungsplan als Bereiche a und b bezeichnet sind. Die Einhaltung dieser Werte muss im Baugenehmigungsverfahren der Sportplatzanlage nachgewiesen werden.

Tab. 1: Festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

Bezeichnung Fläche	IFSP_{tags, a. R.}	IFSP_{tags, i. R.}	IFSP_{nachts}
Bereich a	62	59	50
Bereich b	62	61	0

5. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 hat eine Größe von etwa 3,3 ha. Die Flächen unterteilen sich wie folgt:

Tab. 2: Flächenmaße innerhalb des Plangebietes, gerundete Werte

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Sonstiges Sondergebiet SO 5	24 900 m ²
Verkehrsflächen	2 950 m ²
Planstraße B	1 100 m ²
Planstraße C/Ringstraße	1 850 m ²
Grünflächen	2 050 m ²
Öffentliche Parkanlage Nr. 8	1 000 m ²
Private Maßnahmenfläche Nr. 9	630 m ²
Private Maßnahmenfläche Nr. 10	420 m ²
Versorgungsanlage Regenrückhaltebecken	3 200 m ²
Summe Geltungsbereich	33 100 m²

6. Grünordnung

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 umfassend geprüft. Mit der hier betrachteten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 erfolgt eine teilweise Überplanung bzw. Umwidmung von Grün- und Maßnahmenflächen mit anderen Zweckbestimmungen. Diese sind nachfolgend erläutert:

Für das Baugebiet Nr. 3 wurden die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" Nr. 6 und Nr. 7 mit einer Größe von je 675 m² als Ausgleich festgesetzt. Diese entfallen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 zugunsten einer größeren Sportplatzanlage. Außerdem wird mit Umsetzung der 2. Änderung die Parkanlage Nr. 8 verkleinert.

Für das Baugebiet Nr. 5 wurden in der Ursprungsplanung die Maßnahmenflächen Nr. 9 und Nr. 10 als Ausgleichsflächen festgesetzt. Aufgrund der Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens, wird die Maßnahmenfläche Nr. 9 nunmehr verkleinert. Die Ausgleichsfläche Nr. 10 verändert sich nicht. Dadurch ergibt sich folgendes Kompensationsdefizit:

Tab. 3: Berechnung des entstehenden Kompensationsdefizites

	m ² KFÄ
Naturnahe Parkanlage Nr. 6	- 675
Naturnahe Parkanlage Nr. 7	- 675
Naturnahe Parkanlage Nr. 8	- 5 916
Maßnahmenfläche Nr. 9	- 3 205
Kompensationsdefizit	- 10 471

Das so entstandene Kompensationsdefizit ist auf der städtischen Sammelausgleichsfläche am Gnittbarg zu ersetzen. Diese Sammelausgleichsfläche wurde bereits im Ursprungsplan für einen Teil des Kompensationserfordernisses genutzt. Im Ursprungsplan wurde eine Wertstufe von 2 und Kompensationswertzahl von 2,0 sowie ein Leistungsfaktor von 1,0 angewandt. Dies wird auf die 2. Änderung übertragen.

Tab 4.: Externer Ausgleich

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent (in m ²)
Externe Maßnahme (Gnittbarg)	5 236	2,0	1,0	10 472

Für diese Maßnahme wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche östlich des Gnittbarges an der Gemeindegrenze zu Wittenbeck auf dem städtischen Flurstück 376/4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn in einer Größe von 5 236 m² dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und als eine naturnahe Wiesenfläche zu entwickeln. Um eine vollständige Verbuschung der Fläche zu verhindern, ist die Fläche einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

Die weiteren umweltrelevanten Festsetzungen sowie externe Ausgleichsmaßnahmen gelten auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 fort.

Artenschutzrechtlichen Belange

Die Belange des Artenschutzes sind von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht betroffen.

7. Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen sowie die sonstigen Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 25 i.d.F. der 1. Änderung gelten für die Satzung über die 2. Änderung unverändert weiter fort.

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.

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Kozian, Bürgermeister