



öffentlich

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	14.01.2019	19/60/011

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	23.01.2019	Öffentlich
	HA	14.02.2019	Nichtöffentlich

**Bezeichnung: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 2. Änderung B-Plan Nr. 25 "Sondergebiet Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage.
2. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Sondergebiet Jugendherberge, Sport und Freizeitanlagen" gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlagen: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Planzeichnung, Begründung und **Abwägung**, Stand 04.01.2019

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 27.09.2018 die Aufstellung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Sondergebiet Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen“ beschlossen. Anschließend wurde ebenfalls am 27.09.2018 der Entwurf einschließlich Begründung mit Änderungen gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Hintergrund der Änderung sind aktuelle städtebauliche relevante Vorhaben, die ihren Eingang in den Bebauungsplan finden sollen. Die Änderungen sind im Einzelnen den Anlagen zu entnehmen. Das Planverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 hat in der Zeit vom 29.10.2018 bis 30.11.2018 öffentlich ausgelegt und wurde an betroffene Behörden, sonstige Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Stellungnahme versendet. Aus der öffentlichen Auslegung resultierten keine grundlegenden Planänderungen. Die eingegangenen Stellungnahmen können der Abwägung entnommen werden. Nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird die 2. Änderung des B-

Planes Nr. 25 durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Finanzielle Auswirkungen?                       Ja                       Nein

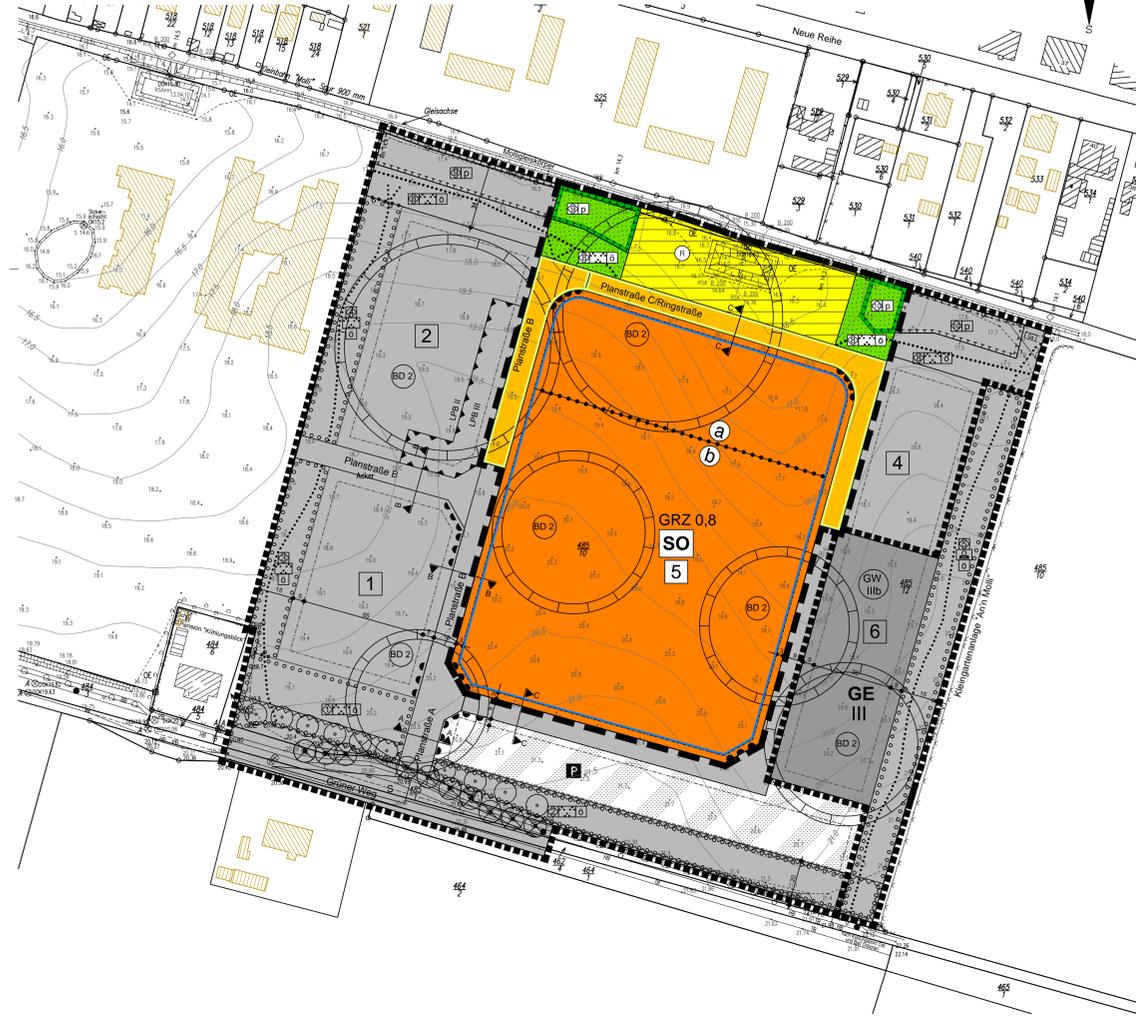
Gesamtkosten der Jährliche Folgekosten Maßnahme / Folgekosten <small>(Beschaffungs-Folgekosten)</small>		Finanzierung:		
		Eigenanteil <small>(i.d.R. = Kreditbedarf)</small>	Objektbezogene Einnahmen <small>(Zuschüsse/Beiträge)</small>	Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung <small>(Mittelabfluss,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

Anlagen:  
 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn –  
 Planzeichnung, Begründung und **Abwägung**, Stand 04.01.2019

# 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 Planzeichenerklärung 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 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Sportanlage

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

GRZ Grundflächenzahl

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptzufahrt

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

Flächen für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

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 BauNVO)

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 BauNVO)

Geltungsbereich der Ursprungsplanung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln

Streuobstwiese

vorhandene bauliche Anlagen aus Vermessung

vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. NN

Bemaßung in m

Straßenquerschnitt

Nummer des Baugebietes, mit lfd. Nummerierung

Nummer der Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche, mit lfd. Nummerierung

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: siehe Tabelle

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

GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß über Straße/ HN

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

Streuobstwiese

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

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: <= 60 dB(A) tags (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

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

Sichtdreieck

4. Nachrichtliche Übernahmen

Schutzgebiet für Grundwasser- Trinkwasserschutzzone IIIb

Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmälern

Bereiche der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel

Plangrundlagen:

Legen- und Höhenplan, Vermessungsbüro Wierck, Kühlungsborn, Stand: 2010,

Rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25, 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<sub>1</sub> "Sportanlage" und damit einhergehend die Verlängerung der Planstraße B nach Norden sowie die Verengung der Planstraße C/Ringstraße nach Norden
- der Wegfall des Baufeldes Nr. 3 SO<sub>1</sub> "Touristische Mehrzweck-, 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 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 16. Oktober 2016 (GVBl. M-V 2016, S. 344) 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 ... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen" erlassen, welche zwischen Grünweg und Schmalspurgelie, 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:

- Sportanlage
- Kunstrasenspielfläche
- funktionsbezogene Gebäude (z.B. Tribünen, Sanitäräume) und Anlagen (z.B. Beleuchtungs- und Farnenmasten, Anzeigetafeln, Bahnhöfe) sowie
- Parkplätze.

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

6.1 Aufgrund der neuen Flächengrößen ergeben sich folgende zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP):

Bezeichnung	IFSP <sub>Tag, NR</sub>	IFSP <sub>Nacht, NR</sub>	IFSP <sub>Nacht, SO</sub>
SO 5a	61	58	49
SO 5b	62	61	0

#### II. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen sowie die Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 25 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, Ostseestraße 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserversorgung Kühlungsborn-Bad Döberan. Gemäß § 13b Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LVWVG) 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.

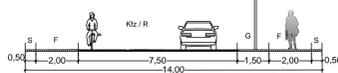
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch 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 unvermutet weitere Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine umgebrochene Grünfläche östlich des Grillplatzes an der Gemeindegrenze zu Wittenbeck auf dem städtischen Flurstück 376/4, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn in einer Größe von 5.236 m<sup>2</sup> dauerhaft aus der Bewirtschaftung zu nehmen und als eine naturnahe Wiesenflechte zu entwickeln. Um eine vollständige Verbuschung der Fläche zu verhindern, ist die Fläche einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

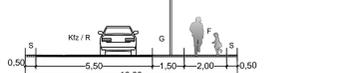
### Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

Planstraße A - Schnitt A-A



Planstraße B - Schnitt B-B



Planstraße C / Ringstraße - Schnitt C-C



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fehle

Landesamt für  
Innere Verwaltung  
Tel: 0384 280000

IFSP-Verfahren nach ISO 15926-1

### Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde am 27.09.2018 gefasst. Die erstellte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.10.2018 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

(Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am 27.09.2018 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

(Siegel) Der Bürgermeister

(3) 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 29.10.2018 bis zum 30.11.2018 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist am 18.10.2018 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

(4) 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 15.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

(Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am .....

wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der lagegerechten 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. Vermesser

(6) 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

(7) 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

(8) 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

(9) 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 Erlasschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .....

in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

(Siegel) Der Bürgermeister

(10) 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 Erlasschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .....

in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

(Siegel) Der Bürgermeister

(11) 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 Erlasschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .....

in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

(Siegel) Der Bürgermeister



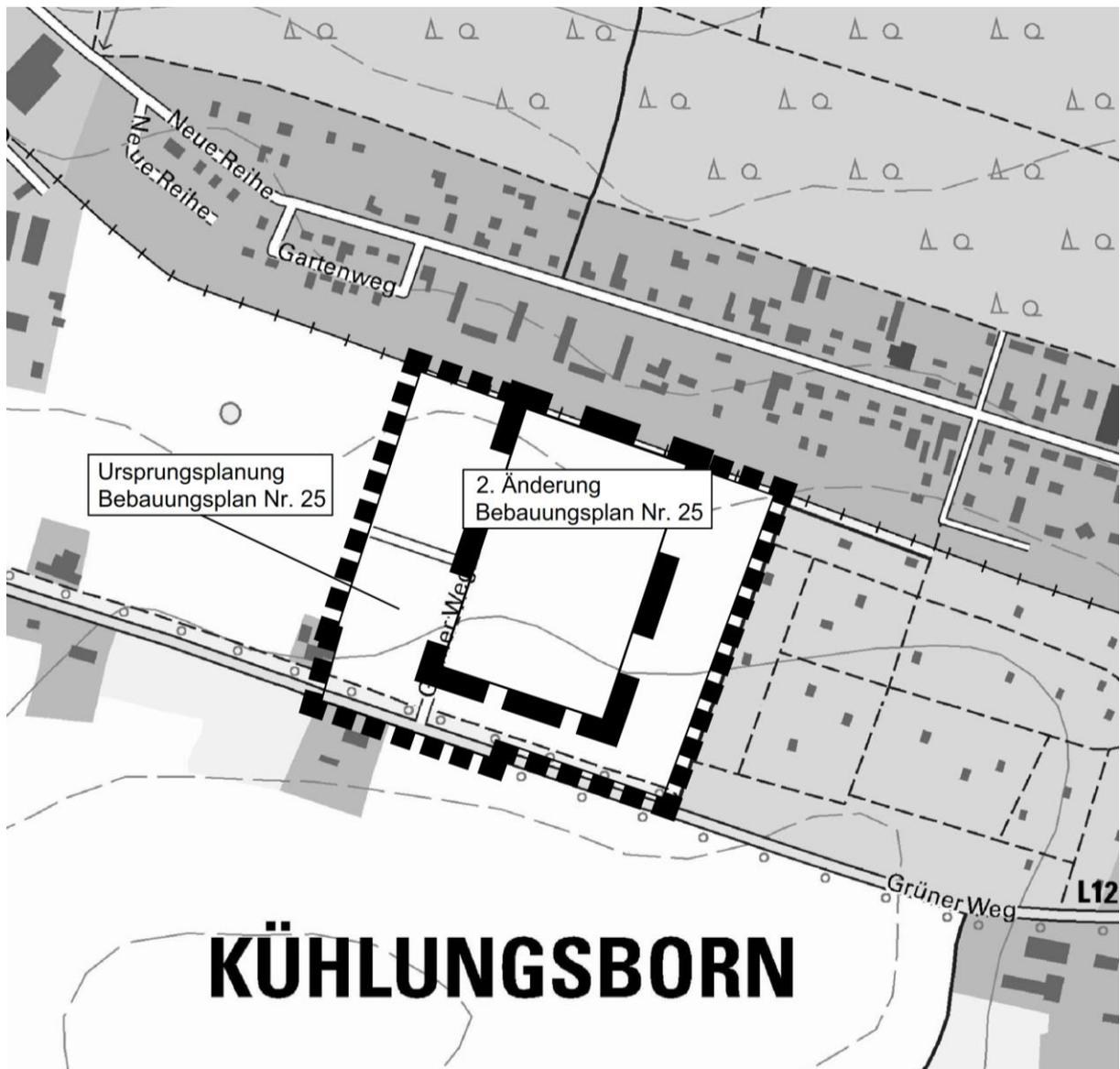
Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © Geo Basis - DEM V 2018

### SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

liegen zwischen Grünweg und Schmalspurgelie, umfassend einen Teilbereich der Ursprungsplanung

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 04.01.2019



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**

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 04.01.2019

## 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.....	5
4. Inhalte der Änderung.....	5
5. Immissionsschutz.....	6
6. Flächenbilanz.....	7
7. Grünordnung.....	7
8. Sonstiges.....	9

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

[info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de) [www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de)

## **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 Sportanlage 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 zukünftig ein größeres Baufeld für eine ausreichend große Sportanlage geschaffen werden. Daher handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die einen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 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.

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde am 27. September 2018 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. Oktober 2018 ortsüblich bekannt gemacht. Ebenso am 27. September 2018 wurde der Entwurf der Planung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung fand zwischen dem 29. Oktober 2018 und dem 30. November 2018 im Bauamt der Stadt Kühlungsborn statt. Seitens der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Im gleichen Zeitraum wurde auch die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Seitens des Landkreises Rostock wurde darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Lärmkontingente nicht entsprechend der Ursprungsplanung festgesetzt werden können. Durch eine erneute Überprüfung der Lärmkontingente wurden im Rahmen der Abwägung neue Lärmkontingente für die Sportplatzanlage festgesetzt. Diese werden im Kapitel 5 näher erläutert. Außerdem wurde seitens des Amtes für Straßenbau und Verkehr angeregt, zwischen dem Fahrbahnrand der Planstraße C und dem SO 5 einen Sicherheitsstreifen mit einer Breite von 0,50 m statt 0,25 m anzulegen. Dieser Hinweis wurde beachtet und in der Planzeichnung entsprechend angepasst.

## 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. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wurde am 20. April 2017 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung steht derzeit noch aus. 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 (GVObI. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. 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, 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 Sportanlage 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 Geltungsgebietes ein vergrößertes Baufeld Nr. 5 festgesetzt. Dieses dient weiterhin der Umsetzung einer Sportanlage. 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 neben einer Sportanlage auch 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 Sportanlage 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. Seitens des Amtes für Straßenbau und Verkehr wurde im Rahmen der TÖB-Beteiligung angeregt, zwischen dem Fahrbahnrand der Planstraße C und dem SO 5 einen Sicherheitsstreifen mit einer Breite von 0,50 m statt 0,25 m anzulegen. Dieser Hinweis wurde beachtet und in der Planzeichnung entsprechend angepasst.

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.

## **5. Immissionsschutz**

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat sich im Rahmen der Abwägung erneut mit den Lärmkontingenten auseinandergesetzt und das Büro LS Lärmschutz Seeburg, Rostock für eine Überprüfung der Lärmkontingente beauftragt. Aufgrund der neuen Flächengröße des SO 5 ergeben sich folgende zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) für die Bereiche a und b:

Tab. 1: Emissionskontingente des B-Plans Nr. 25 und 2. Änderung. Quelle: LS Lärmschutz Seeburg, Rostock, 2018.

Bezeichnung	Fläche		Schallemissionen					
	Nutzung	Größe [m <sup>2</sup> ]	IFSP [dB(A)/m <sup>2</sup> ]			L <sub>WA</sub> [dB(A)]		
			Tag a.R.	Tag i.R.	Nacht	Tag a.R.	Tag i.R.	Nacht
<b>B25</b>								
SO 3	Sport	5.151	62	59	50	99,1	96,1	87,1
SO 5	Sport	18.278	62	61	0	104,6	103,6	0
<b>B25 2. Änderung</b>								
SO 5a	Sport	6.491	61	58	49	99,1	96,1	87,1
SO 5b	Sport	18.418	62	61	0	104,7	103,7	0,0

Die Fläche SO 5a ist 1 340 m<sup>2</sup> größer als die Fläche SO 3. Bei gleichem Schallleistungspegel der Fläche müssen die IFSP um 1 dB vermindert werden. Die Änderungen der Flächengröße SO 5b gegenüber der Fläche SO 5 sind schalltechnisch nicht relevant. Bei gleichem IFSP ändert sich der Schallleistungspegel der Fläche um 0,1 dB. Diese Änderung ist hinsichtlich der Beurteilung als nicht relevant einzustufen. Die IFSP müssen nicht geändert werden.

## 6. 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 <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet SO 5	24 900 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	2 950 m <sup>2</sup>
Planstraße B	1 100 m <sup>2</sup>
Planstraße C/Ringstraße	1 850 m <sup>2</sup>
Grünflächen	2 050 m <sup>2</sup>
Öffentliche Parkanlage Nr. 8	1 000 m <sup>2</sup>
Private Maßnahmenfläche Nr. 9	630 m <sup>2</sup>
Private Maßnahmenfläche Nr. 10	420 m <sup>2</sup>
Versorgungsanlage Regenrückhaltebecken	3 200 m <sup>2</sup>
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>33 100 m<sup>2</sup></b>

## 7. 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 m<sup>2</sup> als Ausgleich festgesetzt. Diese entfallen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 zugunsten einer größeren Sportanlage. 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

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

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

<b>Kompensationsmaßnahme</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Kompensationswertzahl</b>	<b>Leistungsfaktor</b>	<b>Kompensationsflächenäquivalent (in m<sup>2</sup>)</b>
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 m<sup>2</sup> 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.

## **8. Sonstiges**

Alle sonstigen Festsetzungen sowie die sonstigen Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 25 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.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Kozian, Bürgermeister