



## Öffentliche Bekanntmachung

### Sitzung des Bauausschusses

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Mittwoch, 23.01.2019, 18:30 Uhr
<b>Raum, Ort:</b>	Versammlungsraum des Bauhofes (Zur Asbeck)

---

### Tagesordnung

#### Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Eröffnung der Sitzung
2. Änderungsanträge und Feststellung der Tagesordnung
3. Billigung der Sitzungsniederschrift vom 24.10.2018 - Beschlusskontrolle
4. Informationen der Verwaltung
5. Anfragen der Ausschussmitglieder
6. Beschlussvorlage der CDU-Fraktion: Beleuchtung Onkel-Bräsig-Weg
7. Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 2. Änderung B-Plan Nr. 25 "Sondergebiet Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"
8. Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"
9. Entwurfs- und Auslegungsbefehl zur 4. Änderung B-Plan Nr. 32 "Cubanzestr./Ecke Wittenbecker Landweg"
10. Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Kopfsituation Ost"
11. Entwurfs- und Auslegungsbefehl zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Kopfsituation Ost"
12. Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Rüdiger Kozian  
Bürgermeister

Ostseebad Kühlungsborn, den 15.01.2019



öffentlich

## Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
CDU-Fraktion	Philipp Reimer	27.11.2018	18/CDU/202

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status

### Bezeichnung: Beschlussvorlage der CDU-Fraktion: Beleuchtung Onkel-Bräsig-Weg

#### Beschlussvorschlag:

Der Hauptausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

Der Bürgermeister wird beauftragt, zusätzliche Straßenlaternen im Onkel-Bräsig-Weg zu installieren.

#### Problembeschreibung/Begründung:

Im Onkel-Bräsig-Weg / Ecke Riedenweg (Parkplatz) sollten zusätzlich Straßenlaternen errichtet werden, da die Sicherheit bzw. Verkehrssicherheit nicht gegeben ist. Auf diesem Teilstück gehen täglich viele Anwohner. Vor allem in der dunklen Jahreszeit kann man in diesem Bereich schlecht bzw. gar nicht einsehen und die Unfallgefahr steigt beachtlich. Deshalb ist es sinnvoll, hier Straßenlaternen zu installieren.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

#### Anlagen:

Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

## Beschlussvorlage der CDU-Fraktion

TOP \_\_\_\_\_

öffentlichnicht öffentlich

Fraktion	Vorlagenersteller	Datum
CDU-FRAKTION		
↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungstermin	↓ Beschlussempfehlung
(KWA)		
FA		
BA		
HA		

Bezeichnung: **Beleuchtung Onkel-Bräsig-Weg****Beschlussvorschlag:**

Der Bürgermeister wird beauftragt zusätzliche Straßenlaternen im Onkel-Bräsig-Weg zu Installieren.

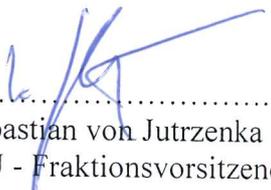
**Begründung:**

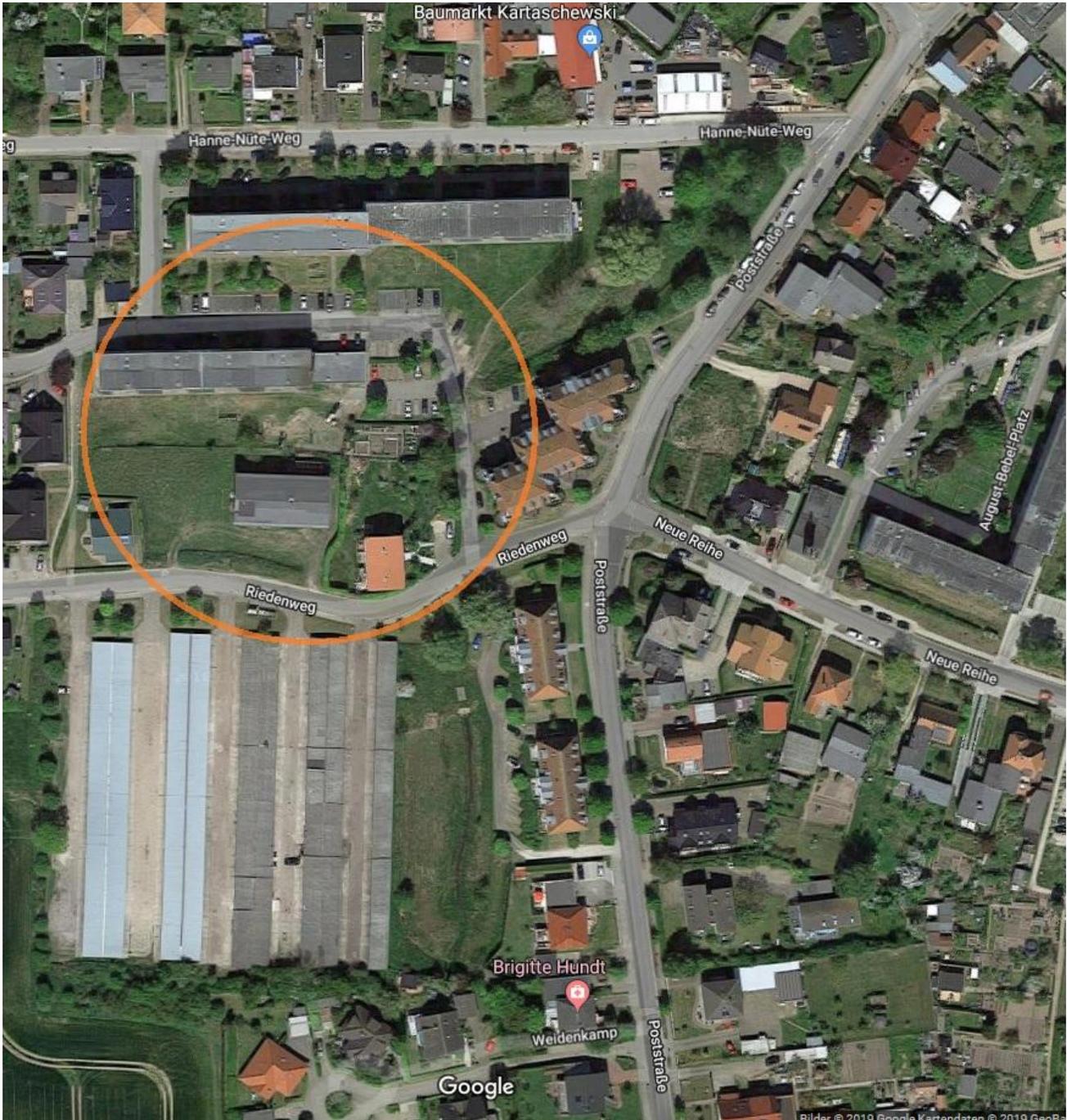
Im Onkel-Bräsig-Weg / Ecke Riedenweg (Parkplatz) sollten zusätzlich Straßenlaternen errichtet werden, da die Sicherheit bzw. Verkehrssicherheit nicht gegeben ist. Auf diesem Teilstück gehen und täglich viele Anwohner. Vor allem in der dunklen Jahreszeit kann man in diesem Bereich schlecht bzw. gar nicht einsehen und die Unfallgefahr steigt beachtlich. Deshalb ist es sinnvoll hier Straßenlaternen zu installieren.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen? *ja*

  
 .....  
 Stefan Sorge  
 CDU - Fraktion

  
 .....  
 Sebastian von Jutrzenka  
 CDU - Fraktionsvorsitzender











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			

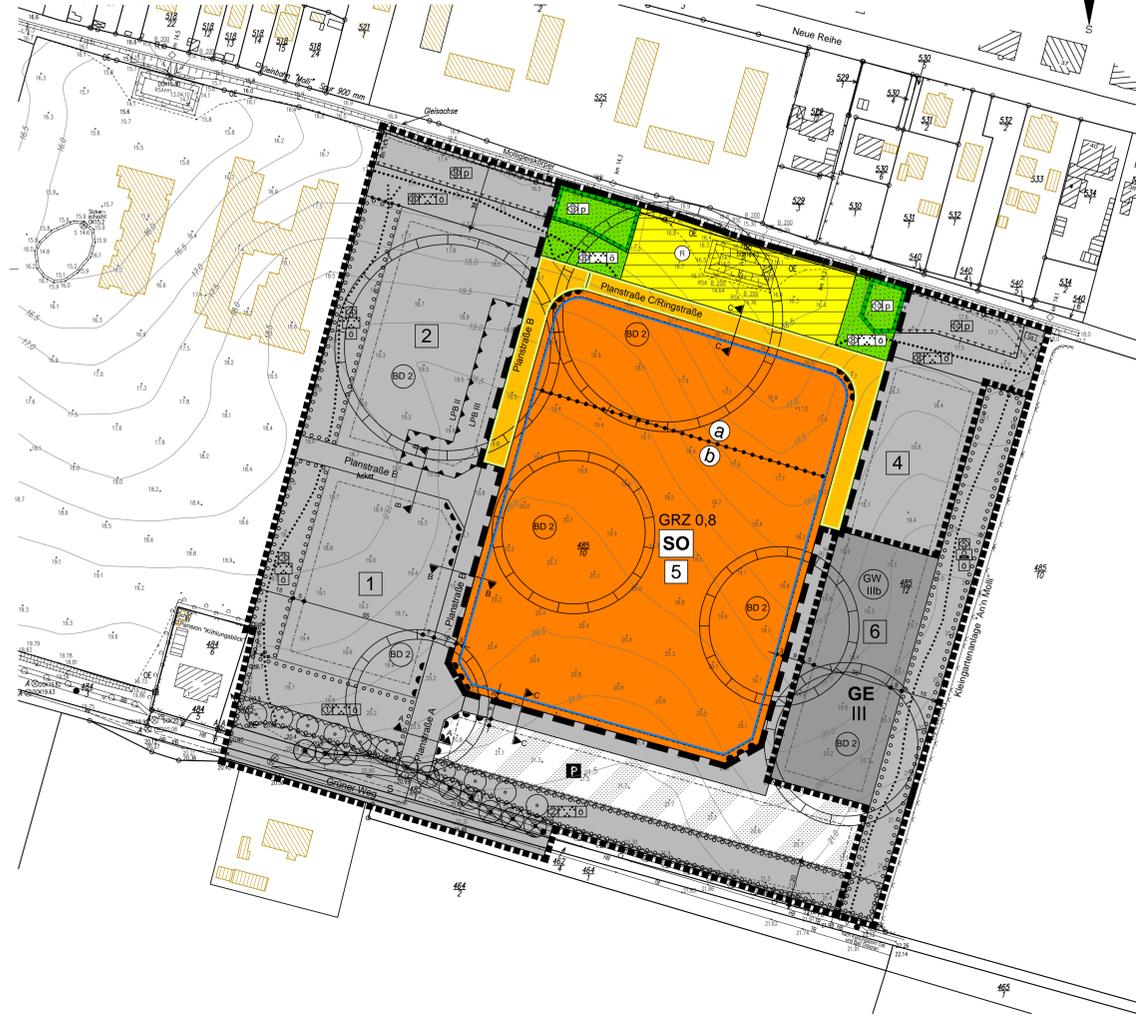
Anlagen:

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen aus Vermessung

vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. NN

Bemaßung in m

Straßenquerschnitt

5 Nummer des Baugebietes, mit lfd. Nummerierung

8 Nummer der Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche, mit lfd. Nummerierung

3. Darstellungen aus der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, §§ 8, 11 BauNVO)

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)

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 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>2</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>100</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 zwischen Grünem Weg und Schmalspurgrüen, 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 Bauzustandsverordnung 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
- Kunststrassenpflanze
- funktionsbezogene Gebäude (z.B. Tribünen, Sanitäräume) und Anlagen (z.B. Beleuchtungs- und Firmenmasten, 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.

#### III. 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 Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Döberan. Gemäß § 13b Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LVWAG) 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 Bodendenkmäle 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 Bodendenkmäle 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 Bodendenkmäle 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 Bodendenkmäle 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 Grünlages am 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.

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.

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

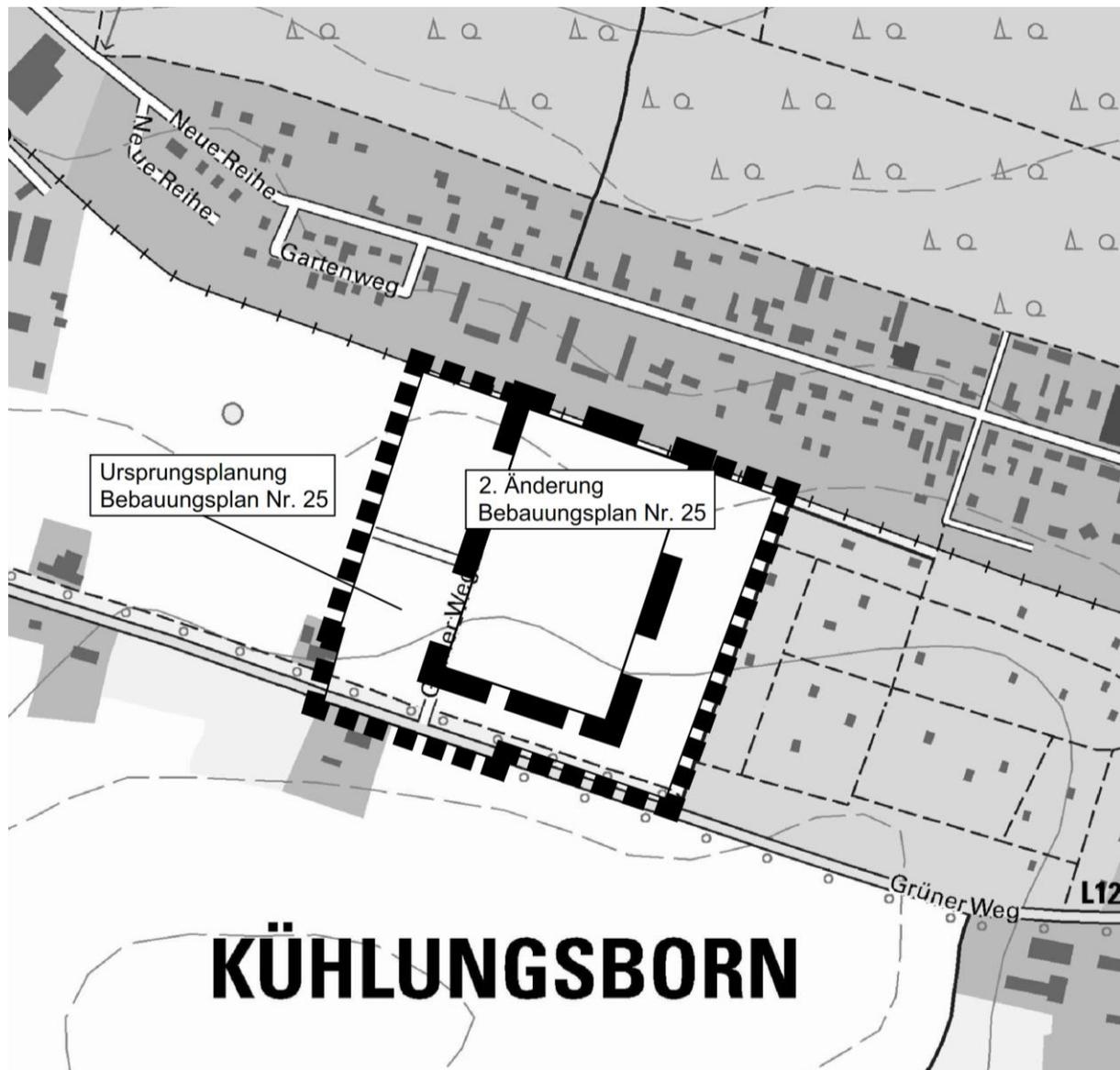
Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde gebilligt.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über 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.

Die Satzung über die 2.



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 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:

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
"Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

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:

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
"Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

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



## Beschlussvorlage der Verwaltung

nichtöffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	14.01.2019	19/60/012

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	23.01.2019	Öffentlich
Vorberatung	HA	14.02.2019	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	28.02.2019	Öffentlich

**Bezeichnung: Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32  
"Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß §§ 2 und 8 i.V.m. § 13 BauGB

2. Planungsziele:

- Verkleinerung und Verschiebung des ausgewiesenen Baufeldes auf dem Grundstück Wiesengrund 1a

- Änderung der max. Wohnungsanzahl im WA 1 bei II-geschossiger Bauweise von 3 WE auf 5 WE für das straßenseitige Baufeld sowie Veränderung der beiden Baufelder: Vergrößerung straßenseitiges Baufeld um 25,34 m<sup>2</sup> auf 217,20 m<sup>2</sup> sowie geringfügige Verschiebung, Verkleinerung des rückwärtigen Baufeldes um 25,35 m<sup>2</sup> auf 199,65 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Cubanzestr. 27

3. Gebietsabgrenzung: Die Geltungsbereiche umfassen einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32: Cubanzestraße 27, Flurstück 367 (Geltungsbereich 2) und Wiesengrund 1a Flurstück 363/a, (Geltungsbereich 1), Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn gemäß Übersichtsplan (siehe Anlage)

4. Mit der Planung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung aus Wismar beauftragt.

5. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereich der 4. Änderung B-Plan Nr. 32

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat sich nach Beratungen über die Änderungsanträge der Grundstückseigentümer und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen.

**Geltungsbereich 1:**

Das Flurstück 363, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn wird geteilt. Auf dem Flurstück 363/a (rückwärtiger Teil) soll ein EFH errichtet werden. Der B-Plan Nr. 32 weist auf dem hinteren Bereich ein Baufenster aus. Die neue Grundstücksgrenze verläuft durch das Baufeld. Um das Grundstück sinnvoll bebauen zu können und um den auf dem Grundstück befindlichen alten Baum erhalten zu können soll das Baufeld in südliche Richtung verschoben werden. Im Rahmen der Änderung wird das Baufeld von 181m<sup>2</sup> auf 150 m<sup>2</sup> verkleinert.

**Geltungsbereich 2:**

Der Grundstückseigentümer möchte das ehemalige Wohnhaus abbrechen und eine Neubebauung mit einem Wohnhaus mit 5 WE vornehmen. Die derzeit festgesetzte Wohnungsanzahl muss daher geändert werden. Weiterhin soll das vordere Baufeld um 25,34 m<sup>2</sup> vergrößert und geringfügig nach Süden verschoben werden um den Abstand zu nördlichen Grundstücksgrenze auf 3 m zu erhöhen. Das rückwärtige Baufeld soll um 25,35 m<sup>2</sup> verkleinert werden.

Die vorgenannten Änderungen sind unter Berücksichtigung der näheren Umgebung städtebaulich vertretbar.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 erfolgt im vereinfachten Planverfahren nach § 13 BauGB. Die Kosten des B-Planverfahrens tragen die Antragsteller. Mit der Ausarbeitung der Änderung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen?

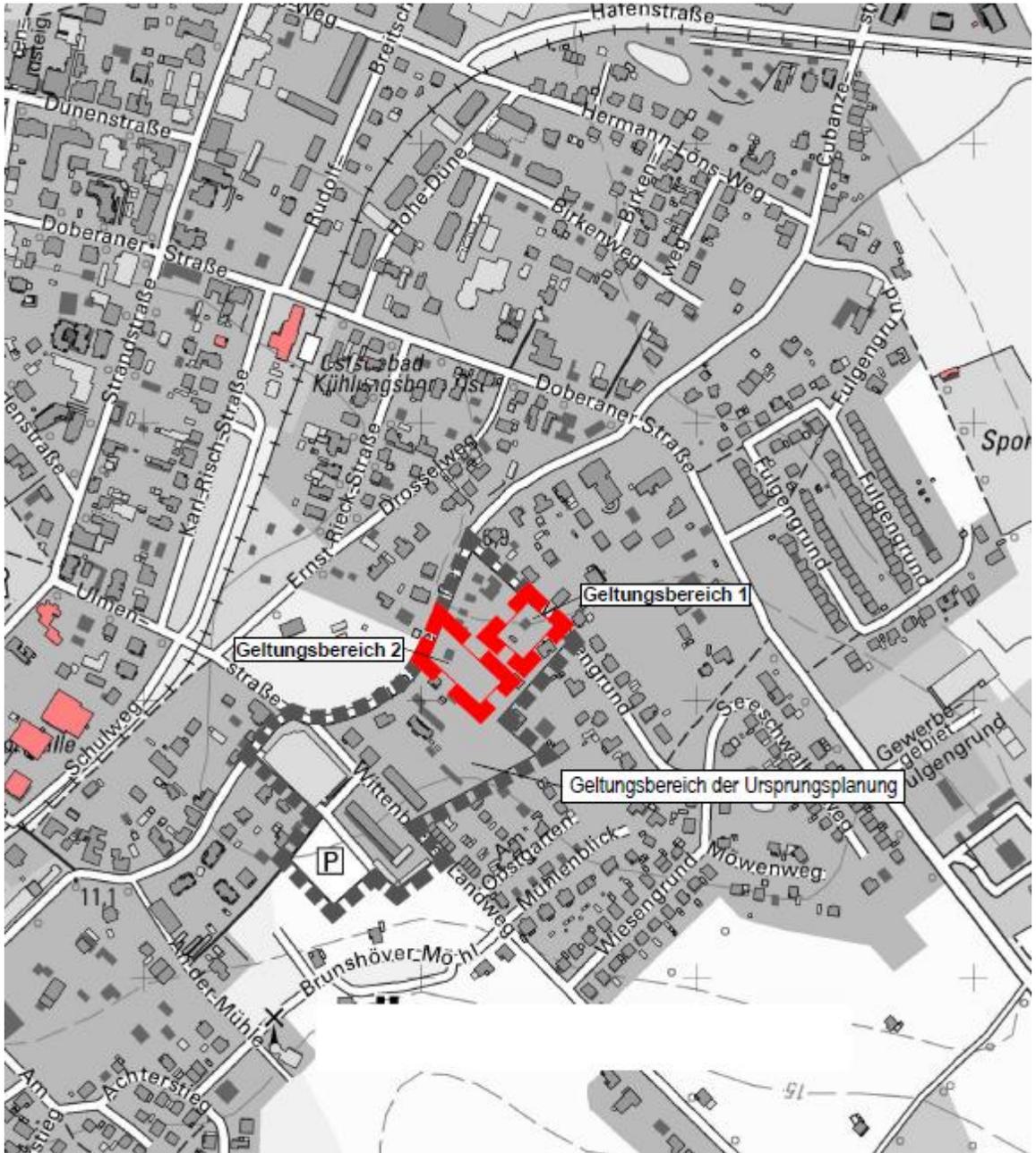
 Ja Nein

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

Anlagen:

Anlage: Geltungsbereich 4. Änderung B-Plan Nr. 32

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss  
4. Änderung B-Plan Nr. 32





öffentlich

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	14.01.2019	19/60/013

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	23.01.2019	Öffentlich
Vorberatung	HA	14.02.2019	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	28.02.2019	Öffentlich

**Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 4. Änderung B-Plan Nr. 32 "Cubanzestr./Ecke Wittenbecker Landweg"**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn:

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 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: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einschließlich Begründung – Entwurf vom 10.01.2019

Problembeschreibung/Begründung:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wird aufgrund von zwei geplanten Vorhaben erforderlich, das nicht mit den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übereinstimmen, jedoch städtebaulich vertretbar und gewünscht sind.

Über die Inhalte der Änderungen für die Grundstücke Wiesengrund 1a und Cubanzestr. 27 wurde im Bauausschuss und Hauptausschuss der Stadt beraten und dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 zugestimmt.

Die Stadtvertreterversammlung hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

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

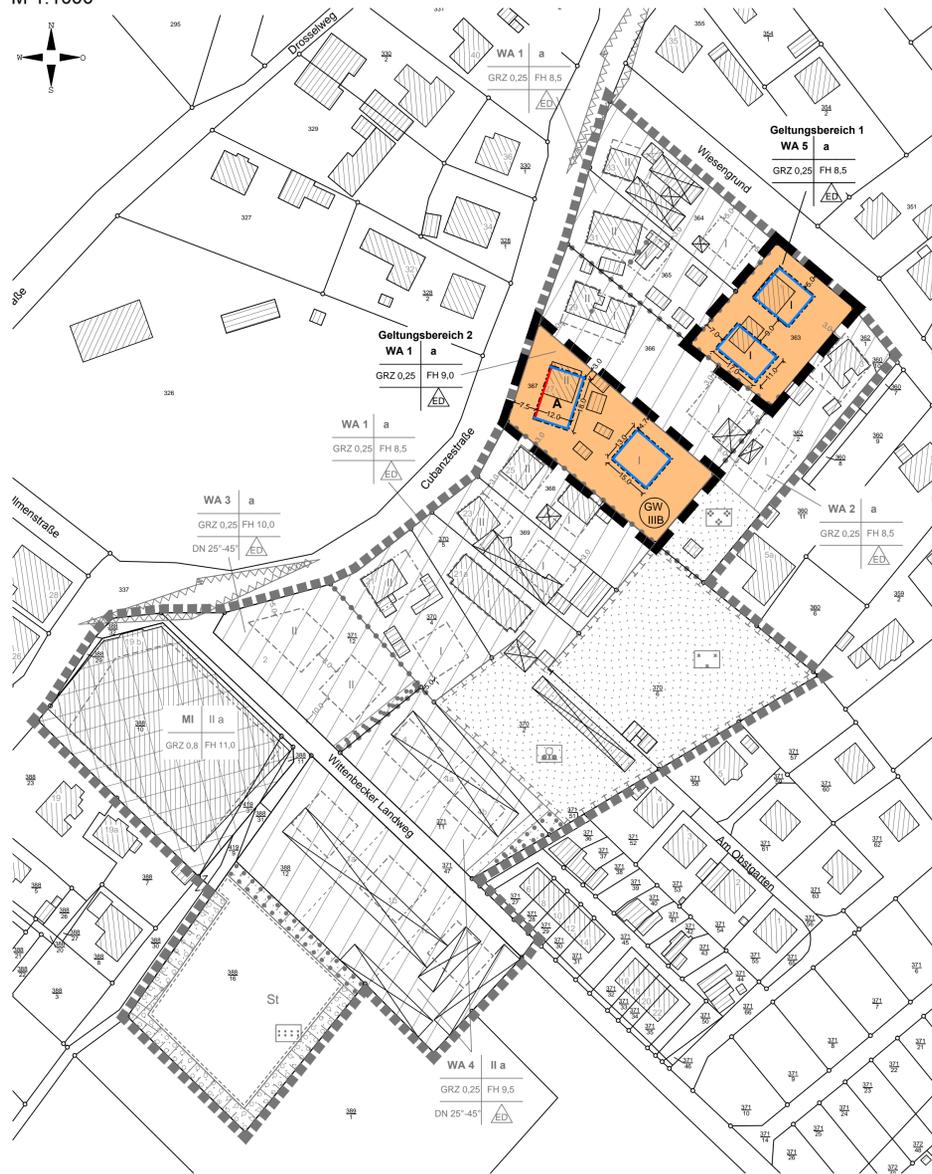
Nein

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

Anlagen:  
Entwurf zur 4. Änderung B-Plan Nr. 32 (Planzeichnung und Begründung)

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße / Ecke Wittenbecker Landweg"

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), TOP 9

**1. Festsetzungen**  
**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
**WA 1** Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)  
Geltungsbereich 1 + 2

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

GRZ Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)  
a abweichende Bauweise  
▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
— Baulinie  
— Baugrenze

**Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
GW III B Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone III B

**Sonstige Planzeichen**  
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**  
— vorhandene bauliche Anlagen  
— vorhandene Flurstücksgrenzen  
— Flurstücksnummern  
— Bemaßung in m

**3. Festsetzungen der Ursprungsplanung**  
**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 BauNVO)  
WA 1 Allgemeines Wohngebiet mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)  
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
— Straßenverkehrsfläche  
**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
— Grünfläche  
— Streuobstwiese, öffentlich  
— Wiese, privat  
— Abschirmgrün, privat  
— Grünflächen - Hausgarten, privat

**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  
— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
— Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## Preambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg" erlassen. Die Ortliche Bauvorschriften sind am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> erfolgt.

## Teil B – Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Die Nummerierung erfolgt gem. Ursprungsplanung:

- Unter Punkt 4 des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 3. Änderung wird folgender Unterpunkt 4.5 eingefügt:
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
4.5 Im WA 1 sind im Baufeld mit der Bezeichnung A in erster Reihe je Einzelhaus bei einer zweigeschossigen Bauweise 5 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig. In zweiter Reihe ist je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.
- Alle sonstigen Festsetzungen, die sonstigen Hinweise sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 i.d.F. der 3. Änderung gelten für die Satzung über die 4. Änderung unverändert weiter fort.

## Hinweise

- Die Hinweise des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 3. Änderung gelten unverändert fort.
- Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseestraße 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.

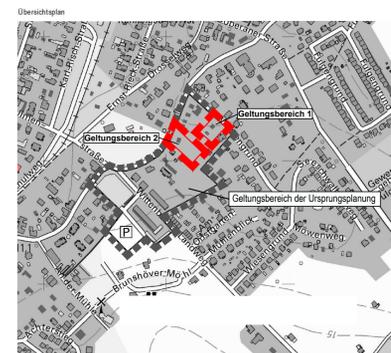
## Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde am ..... gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> erfolgt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertreterversammlung hat am ..... den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszeitraum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> bekannt gemacht worden. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 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 bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
..... den ..... (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurde gebilligt.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, 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 sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/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 (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

## Sonstige Planzeichen

— St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze, privat  
— Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
— — Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)  
× künftig fortfallend

**Plangrundlagen:**  
Digitale topographische Karte, Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2018, rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 32 sowie sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

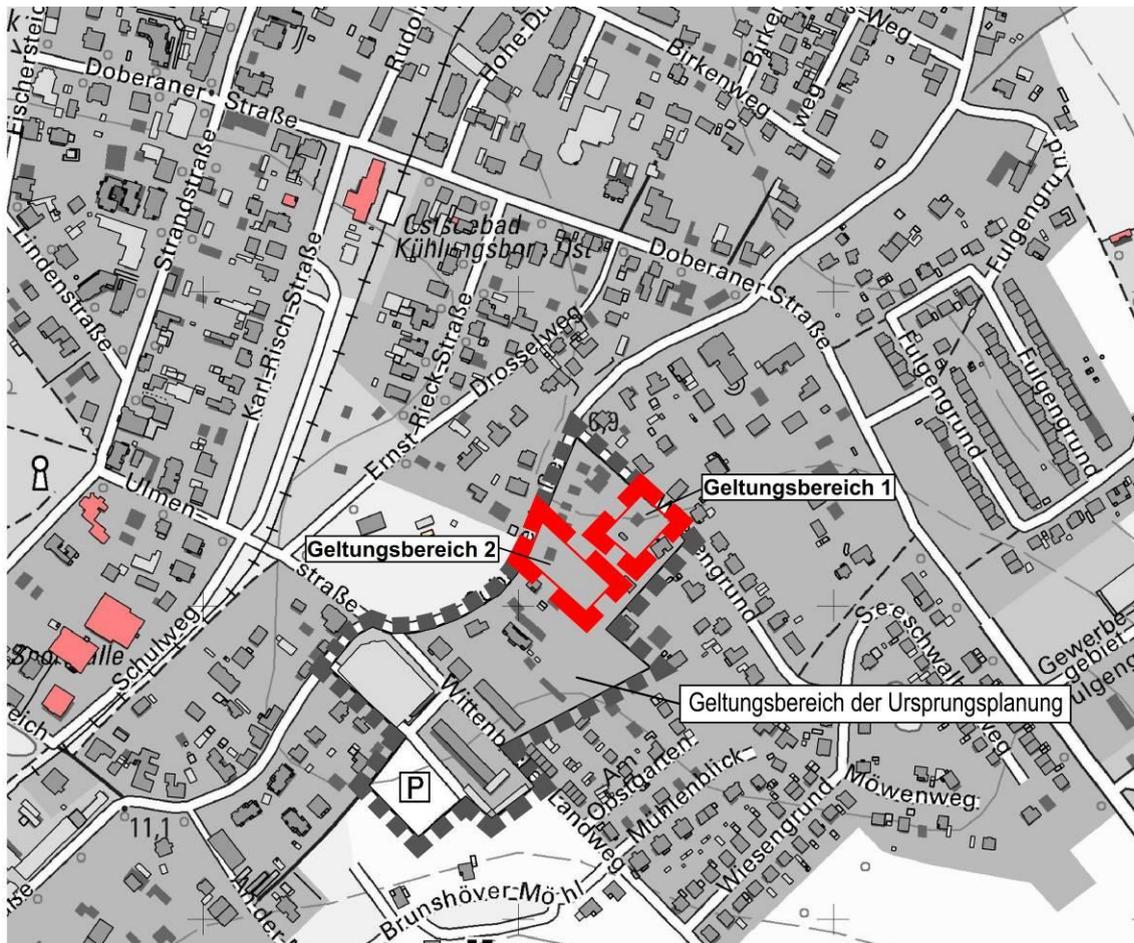


## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Grundstücken Cubanzestraße 27 und Wiesengrund 1a

Entwurf  
Bearbeitungsstand 10.01.2019





Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2018

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend zwei Teilbereiche des  
Bebauungsplanes Nr. 32 mit den Grundstücken Cubanzestraße 27 und  
Wiesengrund 1a

## Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 10.01.2019

## 1. Anlass der Planänderung/Planverfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 bezieht sich auf zwei Einzelgrundstücke, für die planungsrechtliche Feinsteuerung erfolgen soll. Im Wesentlichen betrifft dies jeweils eine geringfügige Verschiebung der Baufelder und eine moderate Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten im Rahmen einer zweigeschossigen Bauweise für das straßenseitige Baufeld in der Cubanzestraße 27. Dadurch wird eine zweckmäßigere Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Eine signifikant höhere bauliche Verdichtung erfolgt dadurch nicht, da keine Erhöhung der Grundflächenzahlen vorgesehen ist. Insbesondere die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen entspricht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Wesentliche Änderungen sind mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 32 nicht verbunden. Das städtebauliche Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung bleiben im Wesentlichen unverändert. Ebenso ergeben sich durch die 4. Änderung des B-Plans Nr. 32 keine Änderungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht. Insofern gelten die nicht von der 4. Änderung betroffenen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 32 in der Fassung der 3. Änderung weiterhin unverändert fort.

Die geplanten Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, sodass ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 1 Abs. 3 und 8 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die städtebauliche Konzeption und die Erschließung des Gebietes wurden nicht wesentlich geändert.

## 2. Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 liegt in Kühlungsborn Ost und umfasst zwei Teilbereiche der Ursprungssatzung mit den Grundstücken Cubanzestraße 27 und Wiesengrund 1a.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn - 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32  
 "Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg"



Lage der Geltungsbereiche, Luftbild: © GeoBasis DE/M-V 2018

### Geltungsbereich 1

Im Geltungsbereich 1 wird das südliche Baufenster geringfügig in Richtung Süden und Osten verschoben und gleichzeitig verkleinert. Dadurch soll nach einer geplanten Grundstücksteilung die Einhaltung von Grenzabständen sowie eine gleichmäßige Ausnutzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht werden. Insgesamt wird diese jedoch nicht erhöht.

### Geltungsbereich 2

Im Geltungsbereich 2 wird das straßenseitige Baufenster geringfügig in Richtung Süden verschoben. Damit wird der baurechtlich vorgeschriebene Mindestabstand von 3 m eines Neubaus zur nördlichen Grundstücksgrenze gewährleistet. Bisher wurde das Bestandsgebäude zugrunde gelegt. Dieses kann jedoch aus statischen und wirtschaftlichen Gründen nicht erhalten werden. Das straßenseitige Baufeld wird leicht vergrößert. Das rückwärtige Baufenster wird dafür entsprechend verkleinert, bleibt in seiner Lage aber gleich.

Mit der Erhöhung der zulässigen Anzahl der Wohnungen für eine zweigeschossige Bauweise von 3 auf 5 wird der Zielsetzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn entsprochen, im Stadtgebiet vermehrt Wohnungen zu schaffen.

### 3. Umweltbelange

Umweltbelange sind durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 umfassend und abschließend bearbeitet. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die Baufenster leicht verschoben. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Weitere umweltrelevante Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 32 gelten auch für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Planes unverändert fort.

### 4. Sonstiges

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 i.d.F. der 3. Änderung, die nicht von der 4. Änderung betroffen sind, gelten unverändert fort. Dies gilt auch für die Hinweise und für die Begründung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

..... Kozián, Bürgermeister

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

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



öffentlich

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	14.01.2019	19/60/014

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	23.01.2019	Öffentlich
Vorberatung	HA	14.02.2019	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	28.02.2019	Öffentlich

### Bezeichnung: **Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Kopfsituation Ost"**

#### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Kopfsituation Ost“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß §§ 2 und 8 i.V.m. § 13 BauGB
2. Planungsziel: Änderung der Art der baulichen Nutzung, Änderung der Geschossigkeit
3. Gebietsabgrenzung: Der Geltungsbereich umfasst ein bisher unbebautes Grundstück am Bürgerweg/Ecke Rudolf-Breitscheid-Straße (Bürgerweg 3), Flurstück 193/20, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn gemäß Übersichtsplan (siehe Anlage)
4. Mit der Planung wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung aus Wismar beauftragt.
5. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: Übersichtsplan Geltungsbereich der 4. Änderung B-Plan Nr. 5

#### Problembeschreibung/Begründung:

Auf dem Grundstück Bürgerweg 3 ist der Neubau einer Pflegeeinrichtung geplant. Neben der im Bebauungsplan Nr. 5 festgeschriebenen Schaffung von mindestens 20 Tagespflegeplätzen sollen auch Wohnungen mit Service bzw. für betreutes Wohnen angeboten werden. Da diese bisher im SO 11 nicht zulässig sind, wird eine Änderung bezüglich der Art der baulichen Nutzung erforderlich, indem „Wohnen mit Service (betreutes Wohnen)“ in den Nutzungskatalog für das SO 11 aufgenommen wird. Damit kann das Pflegeangebot zeitgemäß und nachfragegerecht ergänzt werden.

Um die o.g. Angebotserweiterung zu ermöglichen und gleichzeitig die ursprüngliche Anforderung von mindestens 20 Tagespflegeplätzen zu erfüllen, wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse für die Gebäudegrundfläche teilweise von 3 auf 4 erhöht.

Um die Ausprägung des 4. Geschosses als Staffelgeschoss zu sichern, wurden konkrete Festsetzungen in der Planzeichnung getroffen. Ein größerer Rücksprung wurde für den westlichen Gebäudeteil und ein kleinerer Rücksprung für den östlichen Teil festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass sich der Gebäudekörper einsprechend der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung in das räumliche Umfeld einfügt.

Finanzielle Auswirkungen?

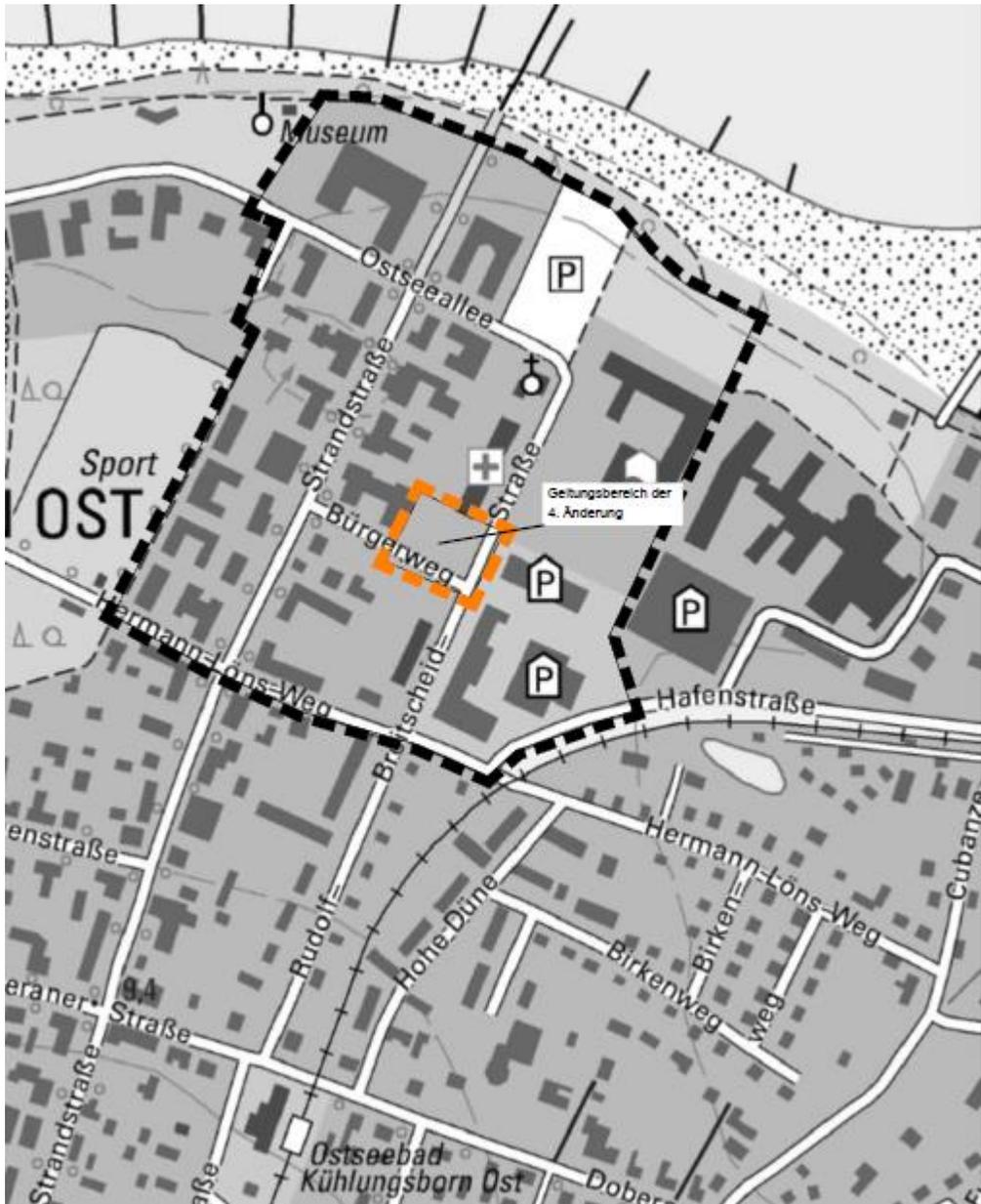
Ja

Nein

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

Anlagen:  
Übersichtsplan Geltungsbereich 4. Änderung B-Plan Nr. 5

Anlage: Geltungsbereich der 4. Änderung B-Plan Nr. 5





## Beschlussvorlage der Verwaltung

nichtöffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	15.01.2019	19/60/015

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
	BA	23.01.2019	Öffentlich
	HA	14.02.2019	Nichtöffentlich
	SVV	28.02.2019	Öffentlich

### Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Kopfsituation Ost"

<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>billigt den vorliegenden Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost" und den Entwurf der Begründung dazu.</li> <li>Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 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.</li> <li>Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.</li> </ol> <p>Anlage: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einschließlich Begründung – Entwurf vom 03.01.2019</p>
---

<p>Problembeschreibung/Begründung:</p> <p>Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird aufgrund eines geplanten Vorhabens erforderlich, das nicht mit den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übereinstimmt, jedoch aufgrund der geringen Änderungen städtebaulich vertretbar und gewünscht ist. Über die Inhalte der Änderung für das Grundstück Bürgerweg 3 wurde im Bauausschuss und Hauptausschuss der Stadt beraten und dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 zugestimmt. Die Stadtvertreterversammlung hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. 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.</p>
---

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Gesamtkosten der Jährliche Folgekosten Maßnahme / Folgekosten	<b>Finanzierung:</b>		
	Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen	Einmalige oder jährliche laufende

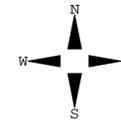
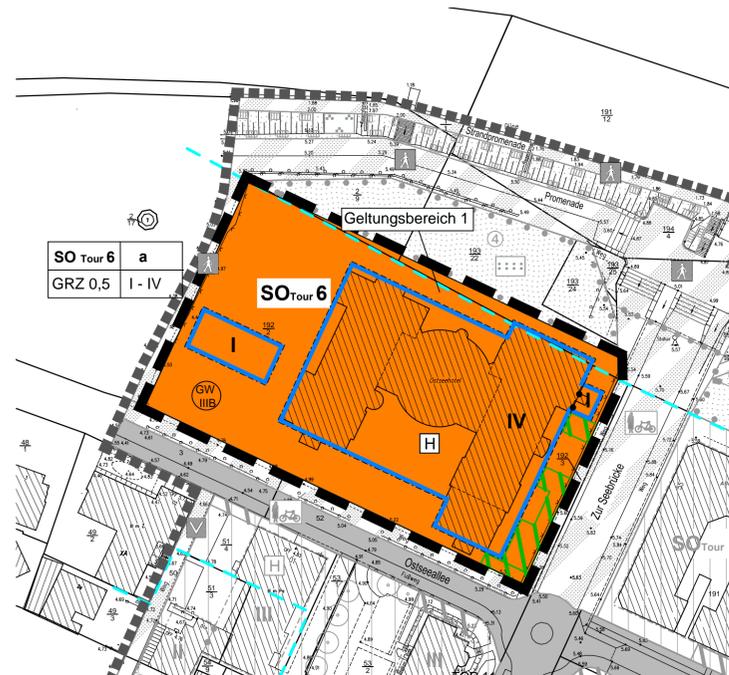
(Beschaffungs-Folgekosten)		(Zuschüsse/Beiträge)		<b>Haushalts- belastung</b>
€	€	€	€	(Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten) €
Veranschlagung 2019	nein	ja, mit €	Produktkonto	
Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlagen:

4. Änderung B-Plan Nr. 5 Entwurf der Planzeichnung und Begründung vom 03.01.2019

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Kopfsituation Ost"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:1000



## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom ..... folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost", beidseitig der Strandstraße, zwischen Hermann-Löns-Weg und Seebücke in Kühlungsborn Ost, 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Die Festsetzungen unter Punkt 1.7 zum Baufeld 11 in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden folgendermaßen geändert:

- Im Sonstigen Sondergebiet für Pflege - Baufeld 11 der Planzeichnung - sind zulässig:
- Pflegeheim
  - Altenheim
  - Wohnen mit Service (Betreutes Wohnen).

Dabei sind im SO 11 mindestens 20 Tagespflegeplätze zu schaffen.

2. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 3. Änderung gelten unverändert fort.

## Hinweise

- Die Hinweise des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 3. Änderung gelten unverändert fort.
- 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.
- Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde am 06.12.2018 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> erfolgt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am ..... den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Zusätzlich waren die Unterlagen im Auslegungszentrum im Internet verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/bekanntmachungen> bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 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

(4) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den ..... (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

(5) 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

(6) Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde gebilligt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

(8) 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 sowie im Internet unter <http://stadt-kuehlungsborn.de/buergerservice/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 (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung 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<sub>Tour</sub>** Sonstiges Sondergebiet für Tourismus (§ 11 BauNVO)
- SO<sub>Pflege</sub>** Sonstiges Sondergebiet für Pflegeheim / betreutes Wohnen (§ 11 BauNVO)
- H** Hotel

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

- GRZ Grundflächenzahl
- I - IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- DN zulässige Dachneigung

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bemaßung in m
- begrünter Vorgarten

### 3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- SW III B** Schutzgebiet für Grundwasser - Schutzzone III B

### Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- Geltungsbereich der Fremdenverkehrsatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nach § 22 BauGB

### 4. Darstellungen aus der Ursprungsplanung

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

- SO<sub>Klinik</sub>** Sonstiges Sondergebiet für Klinik (§ 11 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg
- Fuß- und Radweg
- Einfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage, privat
- Hausgarten, privat

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

- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- Altlastenverdachtsflächen

### 2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

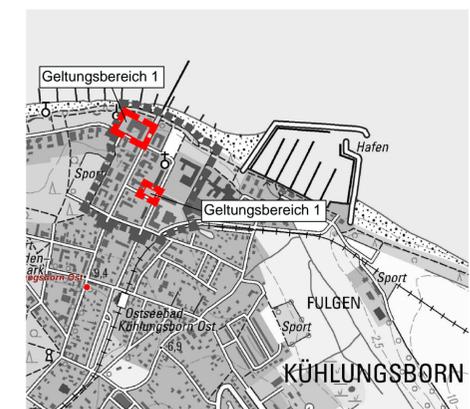
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

### 3. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Altlastenverdachtsflächen

### Plangrundlagen:

Lage- und Höhenplan vom 4.12.2000, Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn; Lage- und Höhenplan Strandpromenade vom 12.6.2007, Vermessungsbüro Krätchel, Rostock; Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 27.06.2013; Topographische Karte Maßstab 1:10000, © GeoBasis DE/MV 2018; Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 3. Änderung; Unterlagen des Baumtes Kühlungsborn; eigene Erhebungen

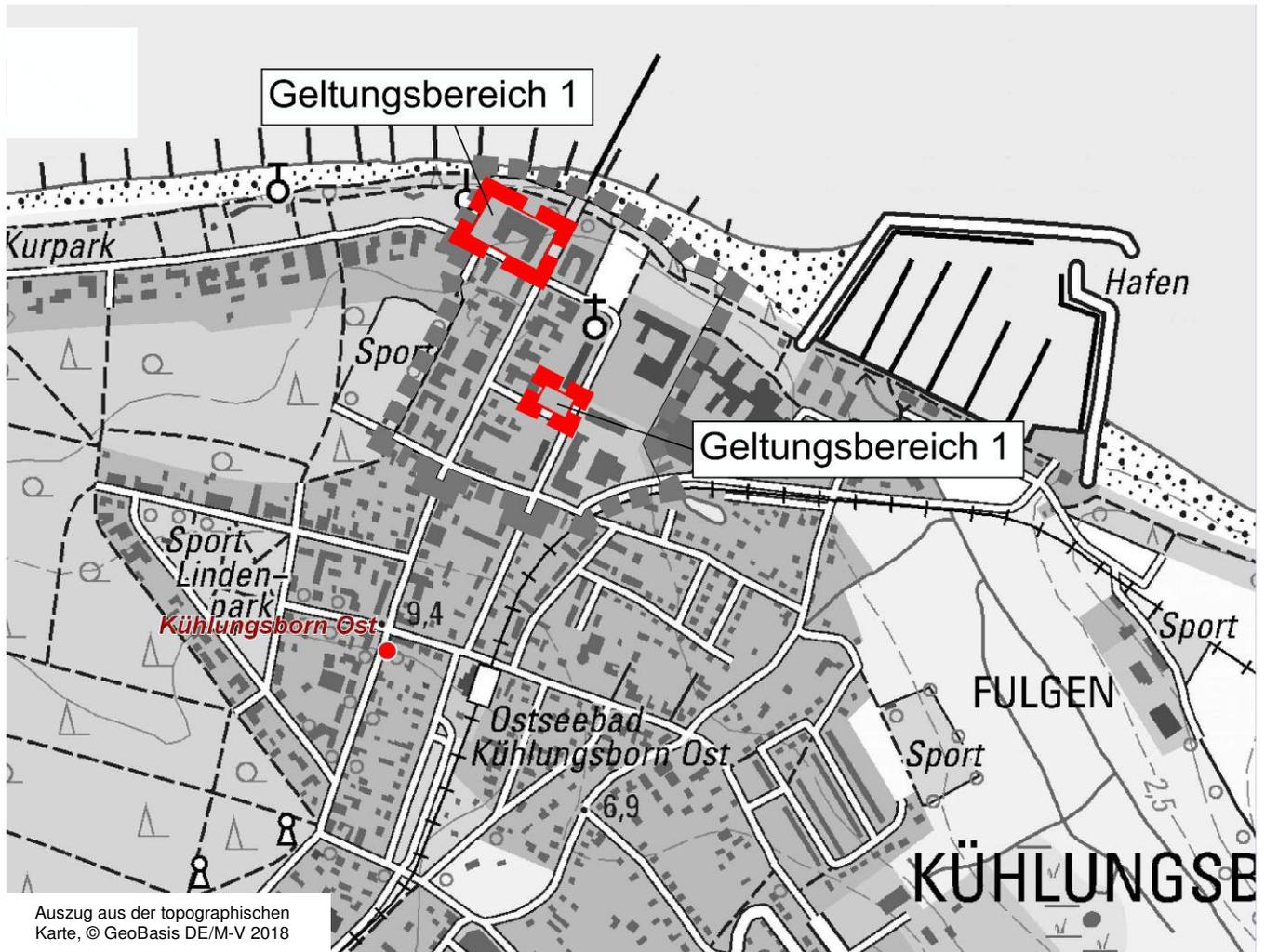


## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "Kopfsituation Ost"

legen beidseitig der Strandstraße, zwischen Hermann-Löns-Weg und Seebücke in Kühlungsborn Ost gelegen beidseitig der Strandstraße, zwischen Hermann-Löns-Weg und Seebücke in Kühlungsborn Ost, umfassend zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 5 mit den Grundstücken Zur Seebücke 1 und Bürgerweg 3

Entwurf

Bearbeitungsstand 03.01.2019



## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "Kopfsituation Ost"

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 03.01.2019

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost"

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Planungsziele**

Im Rahmen der 3. Änderung wurde der Bebauungsplan Nr. 5 umfangreich an neue städtebauliche Anforderungen und Zielsetzungen für das Plangebiet angepasst. Ein wichtiger Punkt für die Stadt war der Schutz vor Fehlentwicklungen, die zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können, wie z.B. die Umnutzung von Hotels in andere Nutzungen, die Vernichtung von Vorgärten oder die Errichtung von unangepassten Nebenanlagen. Außerdem erfolgte eine Anpassung der Planung an zwischenzeitlich realisierte Vorhaben. Zusätzlich wurden Änderungen in die Planung aufgenommen, die auf veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung basierten und z.B. die örtlichen Bauvorschriften betrafen.

Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bauungsplanes wird lediglich für zwei Bereiche eine städtebauliche Feinsteuerung erforderlich. Zum einen betrifft dies das Hotelgebäude Zur Seebrücke 1 und zum anderen ein bisher unbebautes Grundstück im Bürgerweg 3. Die Änderungen, die aufgrund dieser Planungsziele erfolgen, werden im Kap. 3 im Einzelnen erläutert.

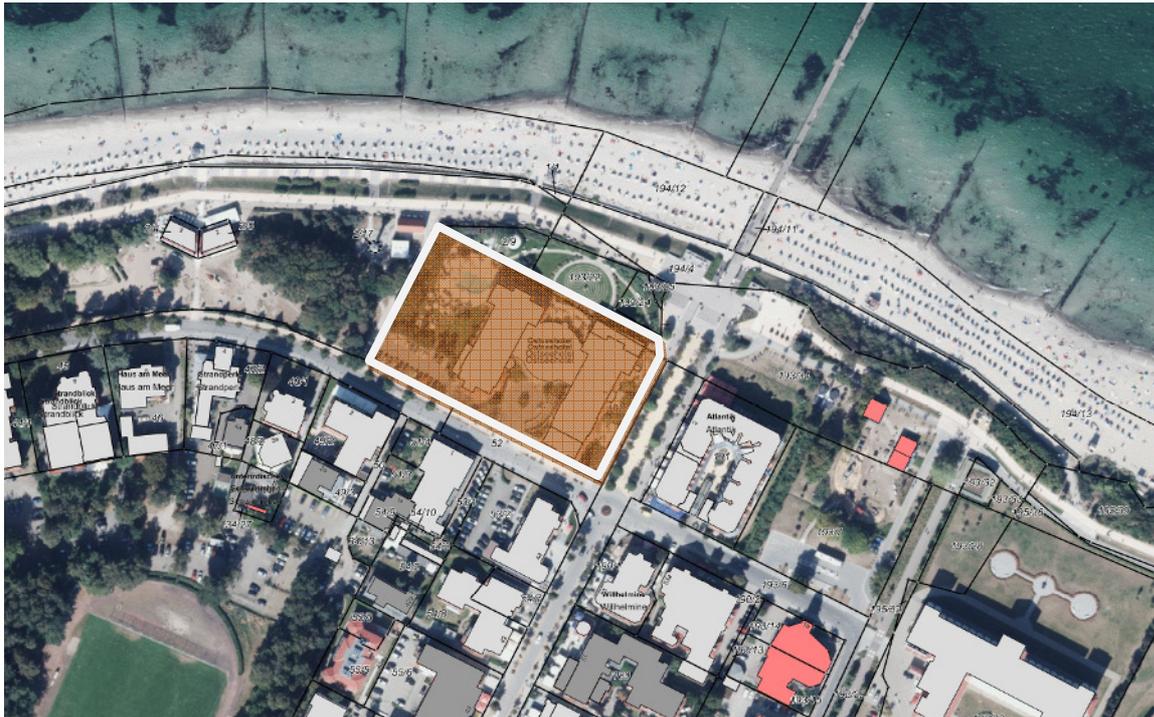
Wesentliche Änderungen sind mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 5 nicht verbunden. Das städtebauliche Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung bleiben im Wesentlichen unverändert. Ebenso ergeben sich durch die 4. Änderung des B-Plans Nr. 5 keine Änderungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht. Insofern gelten die nicht von der 4. Änderung betroffenen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 3. Änderung weiterhin unverändert fort.

Die geplanten Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht, sodass ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 1 Abs. 3 und 8 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die städtebauliche Konzeption und die Erschließung des Gebietes wurden nicht wesentlich geändert.

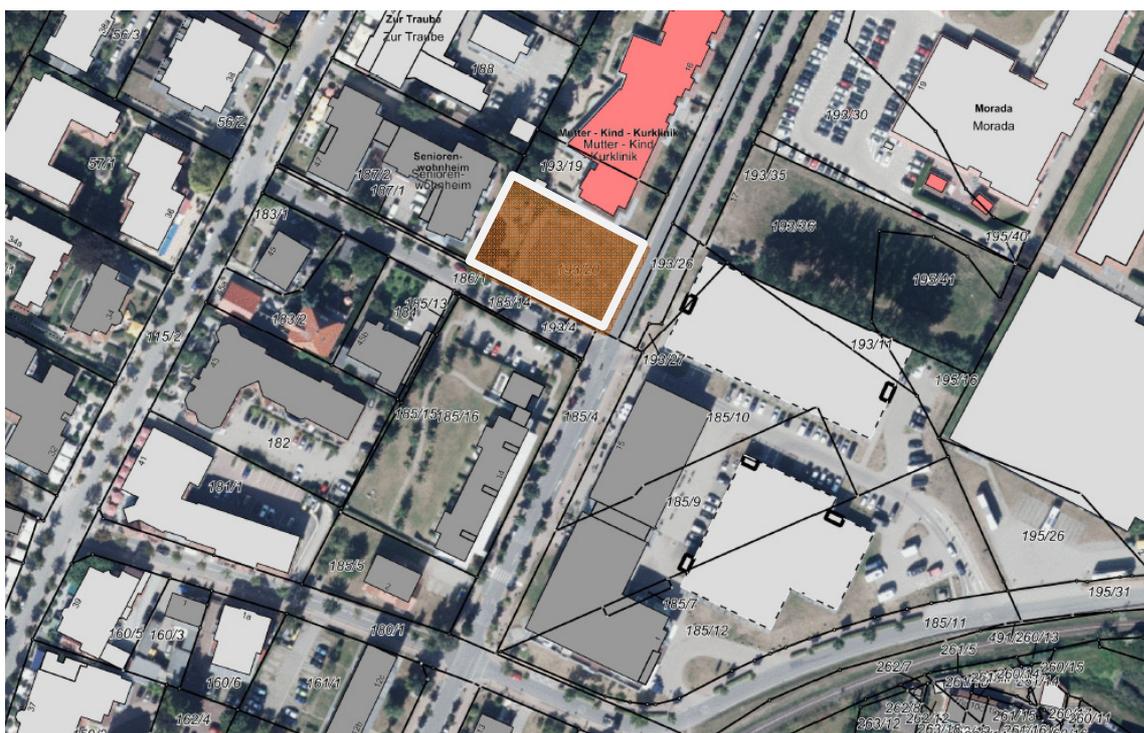
#### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 5. Der Geltungsbereich 1 umfasst das Gelände des Ostseehotels zwischen Ostseeallee und Promenade (Zur Seebrücke 1). Der Geltungsbereich 2 umfasst ein bisher unbebautes Grundstück am Bürgerweg/Ecke Rudolf-Breitscheid-Straße (Bürgerweg 3).

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost"



Luftbild mit Geltungsbereich 1 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5; Luftbild © GeoBasis-DE/MV 2018.



Luftbild mit Geltungsbereich 2 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5; Luftbild © GeoBasis-DE/MV 2018.

### 1.3 Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 5 wurde am 23.6.2006 rechtswirksam. Mit der 1. Änderung, die am 16.5.2008 rechtswirksam wurde, erfolgte die Übernahme der Fremdenverkehrsatzung nach § 22 BauGB in die B-Plan-Satzung. Die 2. Änderung umfasste eine komplette Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 5, da große städtebauliche

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost"

Vorhaben aufgenommen werden mussten und engere bauliche und gestalterische Festsetzungen getroffen werden sollten, um bauliche Fehlentwicklungen und eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden. Die 2. Änderung wurde am 17.06.2010 bekannt gemacht. Durch die 3. Änderung wurden folgende Planungsziele verfolgt: Festbeschreibung der vorhandenen Hotelnutzungen zum dauerhaften Erhalt, Zulassen von nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie von Dauerwohnungen im SO 9 Einzelhandel (Möwenpark-Center), Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften entsprechend aktueller Zielstellungen der Gestaltung und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen, Darstellung von erhaltenswerten, begrünten Vorgartenbereichen. Rechtskraft erlangte diese Änderung 2016.

Die vorliegende Planänderung erfolgt nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Der Zulässigkeitsmaßstab wird im Vergleich zum Bestand außerdem nicht wesentlich verändert. Zusätzliche negative Umweltauswirkungen sind mit der Änderung nicht verbunden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts besteht demnach nicht (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

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

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

Als Plangrundlagen dienen: Lage- und Höhenplan vom 4.12.2000, Vermessungsbüro Wieck, Kühlungsborn; Lage- und Höhenplan Strandpromenade vom 12.6.2007, Vermessungsbüro Krätschel, Rostock; Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 27.06.2013; Topographische Karte im Maßstab 1:10000, ©GeoBasis DE-MV, 2018; der Bebauungsplan Nr. 5 in der Fassung der 3. Änderung sowie sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn (Lagepläne, Bauanträge). Weiterhin wurden eigenen Bestandsaufnahmen durchgeführt.

## **2. Änderungsinhalte**

### **Geltungsbereich 1**

Die Hotelbetreiber planen im Bereich der nordöstlichen Gebäudeseite den Eingangsbereich zur Gastronomie und zur Hotelbar durch einen Anbau prägnanter und funktionaler zu gestalten. Planungsrechtliche Voraussetzung dieser Baumaßnahme ist die

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost"

Anpassung der Baugrenzen. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird daher das bestehende Baufeld um eine Fläche von 6,0 m x 9,0 m erweitert.

In dieser Erweiterungsfläche ist ein maximal eingeschossiger Anbau zulässig. Durch die ergänzende Festsetzung der maximalen Anzahl der Geschosse soll ausgeschlossen werden, dass zukünftig weitergehende Veränderungen der Gebäudekubatur vorgenommen werden, die die städtebauliche Achse Strandstraße-Seebrücke beeinträchtigen könnten.

Die Planänderung fügt sich in das grundlegende städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 5 ein. Durch die planungsrechtliche Nachsteuerung kann der Bereich im Vorfeld der Seebrücke weiterentwickelt werden.

### **Geltungsbereich 2**

Für das bisher unbebaute Grundstück im Geltungsbereich 2 ist im Bebauungsplan Nr. 5 ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO für ein Pflegeheim oder Altenheim Wohnen festgesetzt (SO 11). Nunmehr ist auf dem Grundstück der Neubau einer Pflegeeinrichtung geplant. Neben der im Bebauungsplan Nr. 5 festgeschriebenen Schaffung von mindestens 20 Tagespflegeplätzen sollen auch Wohnungen mit Service bzw. für betreutes Wohnen angeboten werden. Da diese bisher im SO 11 nicht zulässig sind, wird eine Änderung bezüglich der Art der baulichen Nutzung erforderlich, indem „Wohnen mit Service (betreutes Wohnen)“ in den Nutzungskatalog für das SO 11 aufgenommen wird. Damit kann das Pflegeangebot zeitgemäß und nachfragegerecht ergänzt werden.

Um die o.g. Angebotserweiterung zu ermöglichen und gleichzeitig die ursprüngliche Anforderung von mindestens 20 Tagespflegeplätzen zu erfüllen, wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse für die Gebäudegrundfläche teilweise von 3 auf 4 erhöht. Um die Ausprägung des 4. Geschosses als Staffelgeschoss zu sichern, wurden konkrete Festsetzungen in der Planzeichnung getroffen. Ein größerer Rücksprung wurde für den westlichen Gebäudeteil und ein kleinerer Rücksprung für den östlichen Teil festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass sich der Gebäudekörper einsprechend der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung in das räumliche Umfeld einfügt.

### **3. Sonstiges**

Alle übrigen Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 3. Änderungen gelten unverändert fort.

Die in der Satzung genannten Verordnungen und Gesetze können im Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseeallee 20, 18225 Kühlungsborn, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....

Der Bürgermeister

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Kopfsituation Ost"

Planverfasser:

