



öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	10.10.2016	16/60/115

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	02.11.2016	Öffentlich
Vorberatung	HA	24.11.2016	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	08.12.2016	Öffentlich

**Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 25  
Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen - Gast: Herr Fricke**

Beschlussvorschlag:

### Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

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

Anlage:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Planzeichnung Stand: 30.11.2016
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Begründung Stand: 30.11.2016

Problembeschreibung/Begründung:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 erfolgt die Umwandlung einer Fläche mit einer Größe von 5.000 m<sup>2</sup> im Baufeld 4 in ein Gewerbegebiet zur Ansiedlung von nicht-störendem Gewerbe. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist mit den aktualisierten städtebaulichen Zielen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vereinbar.

Einzelheiten der Änderung sind den Anlagen zu entnehmen.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ ohne Umweltbericht durchgeführt. Es handelt sich hier im Wesentlichen um eine Überplanung des vorhandenen Bestandes. Eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen erfolgt durch die Änderung nicht, da lediglich die Nutzung der Baufläche verändert wird, Grünflächen werden nicht verändert, so dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

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

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaleinsatz, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
9.266,53 €	€	€	€	€

Veranschlagung 2016	X nein	ja, mit €	Produktkonto 51102/5625500
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:  
 Anlage 1: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
 Planzeichnung - Entwurf vom 30.11.2016  
 Anlage 2: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Begründung –  
 Entwurf 30.11.2016

# SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

## über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 - Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen

zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis in Kühlungsborn

Teil A - Planzeichnung

M 1:1250

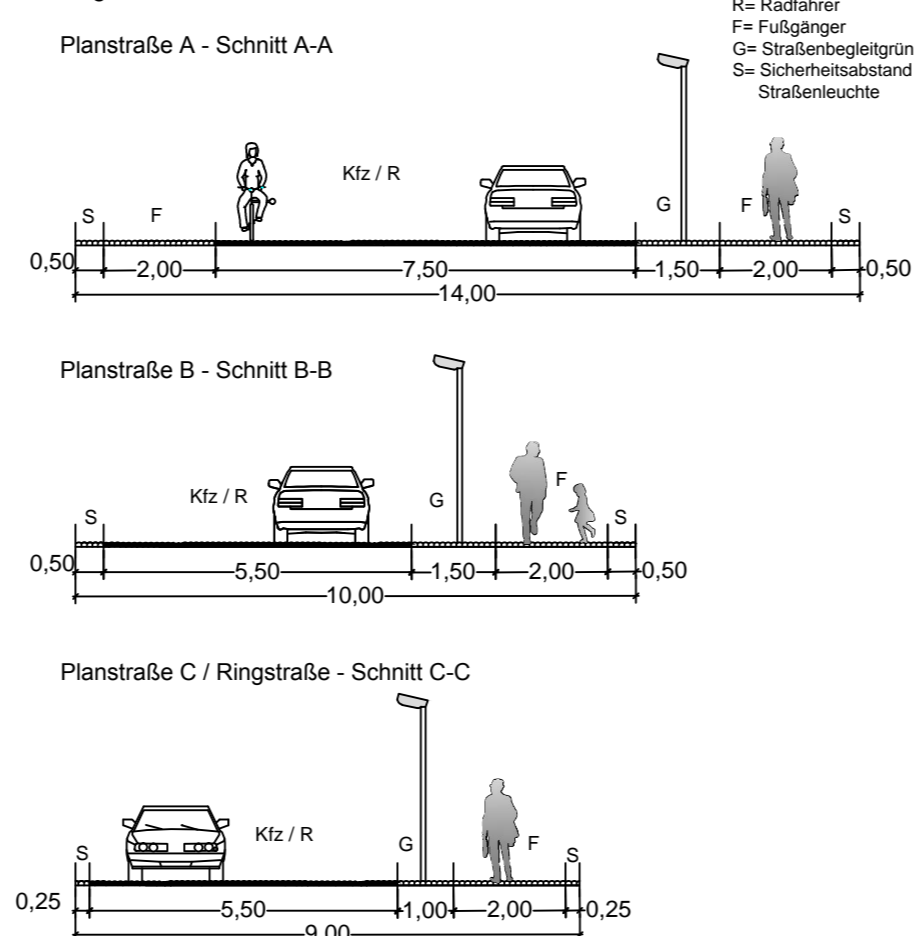


**Tabelle Nr. 1**

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO	Grundfläche (GRZ)	max. Gebäudehöhe über OK Straße in m	max. Gebäudehöhe über HN in m
1	SO <sub>tour</sub>	Touristische Mehrfachnutzung, Sport- u. Freizeitanlagen	0,80	12,00	30,50
2	SO <sub>JH</sub>	Jugendherberge	0,80	12,00	30,50
3	SO <sub>tour</sub>	Touristische Mehrfachnutzung, Sport- u. Freizeitanlagen	0,80	12,00	31,00
4	SO <sub>tour</sub>	Touristische Mehrfachnutzung, Sport- u. Freizeitanlagen	0,80	12,00	31,00
5	SO <sub>sp</sub>	Sportplatzanlage	0,80	-	-
6	GE		0,80	12,00	31,00

Plangrundlagen:  
Rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25, Architektur- und Planungs-  
büro Dr. Mohr, Rostock sowie Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn

**Empfohlene Straßenquerschnitte**  
Angaben in m



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

#### 1. Festsetzungen

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

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: siehe Tabelle

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

- GRZ Grundflächenzahl
- GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß über Straße/ HN
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptfußweg

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

- Flächen für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage
- Streuobstwiese
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche)
- 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:  $c_{\text{L}} \leq 60 \text{ dB(A)}$  (Lärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

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

### Planerläuterung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird eine Teilfläche des festgesetzten sonstigen Sondergebietes Nr. 4 nach § 11 BauNVO in ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO umgewidmet.

### Präambel

Aufgrund des § 10 LV m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschließung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgenden Satz über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen", gelegen zwischen Grünem Weg und Schmalspurgleis, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 im östlichen Geltungsbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1549).

#### I. Änderungen

In Punkt 1 - Art und Maß der baulichen Nutzung - werden folgende Festsetzungen eingefügt:

- 1.7 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Gewerbebetriebe aller Art - mit nachfolgenden Ausnahmen - Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig; Betriebsbetriebe, Ferienwohnungen, Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- 1.8 Ausnahmsweise können in dem Gewerbegebiet (GE) maximal 4 Wohnungen für Aufwächter- und Betriebspersonen sowie für Einzelhandelsbetriebe, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Die Punkte 5 und 7 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - werden wie folgt ergänzt:

5.6 Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden wie folgt zugeordnet:

Baugebiete 4 und 6: Maßnahmenfläche (s) (anteilig bezogen auf die Grundstücksfläche)

- 7.1 Innerhalb der mit einem Pflanzgabel gekennzeichneten Grünflächen - Parkanlage, öffentlich - sind auf jeweils mindestens 10 % der Grünfläche heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Außerdem ist je 300 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Außerhalb von Pflanzungen verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen und dürfen maximal 2 mal pro Jahr gemäht werden. Innerhalb der mit einem Pflanzgabel gekennzeichneten Grünfläche Nr. 5 - Streuobstwiese, öffentlich - ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es erfolgt die fachgerechte Pflanzung von Obstbäumen als Regelhochstamm, Kronenansatz > 1,80 m Mindeststärke 10/12 auf Wildling oder stark wachsender Unterlage veredelt. Pro 100 m<sup>2</sup> sind mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Wilderwischschutz ist vorzusehen. Die Wiese ist aus einer Rasensaatmischung mit hohem Kräuteranteil herzustellen, ein- bis zweimal im Jahr zu mähen (Ende Juni und nach der Obstreife). Das Mähgut ist teilweise als Mulchmaterial für die Obstbäume zu verwenden. Überschüssiges Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

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

- 6.1 In den Baugebieten SO 1 - SO 5 und GE 6 der Planzeichnung sowie auf dem geplanten Parkplatz sind lärmemittlernde Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) weder tags (werktags sowie am Sonntag und Feiertagen) außerhalb der Ruhezeiten (FS<sub>Tag</sub>) noch nachts überschreiten. Die genannten Zeitzeilen beziehen sich auf folgende Zeitabschnitte:  
Montag - Samstag, außerhalb der Ruhezeiten (FS<sub>Tag</sub>) 7 - 13 und 15 - 20 Uhr  
Sonntage, außerhalb der Ruhezeiten (FS<sub>Tag</sub>) 7 - 13 und 15 - 20 Uhr  
Montag - Samstag, innerhalb der Ruhezeiten (FS<sub>Nacht</sub>) 6 - 8 und 20 - 22 Uhr  
Sonntage, innerhalb der Ruhezeiten (FS<sub>Nacht</sub>) 7 - 9, 13 - 15, 20 - 22 Uhr  
Nachts (FS<sub>Nacht</sub>) 22 - 6 Uhr, Sonn-Feiertag 7 - 13 Uhr

**Tabelle: Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel IFSP**

Bezeichnung IFSP <sub>Tag</sub> s <sub>IFSP</sub>	IFSP <sub>Tag</sub> s <sub>IFSP</sub>	IFSP <sub>Nacht</sub> s <sub>IFSP</sub>
Fläche	Fläche	Fläche
SO 1	57	52
SO 2	57	53
SO 3	62	59
SO 4	63	59
SO 5	62	61
GE 6	63	59
Parkplatz	57	57

Die Einhaltung der IFSP ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den Immissionsorten, die aus den jeweiligen IFSP ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen der geplanten Anlage/Einrichtung eingehalten werden. Die Schallausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind zwingend nach DIN 130 9613 ohne Berücksichtigung von C<sub>ref</sub> aber mit Berücksichtigung der Boden-Meteorologiedämpfung vorzunehmen. Die Emissionshöhen sind mit 2 m anzusetzen. Die IFSP beziehen sich jeweils auf die gesamte Baugebietfläche. Die Ermittlung der Beurteilungspegel der geplanten Einrichtungen hat entsprechend der Sportanlagenrichtlinienverordnung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen (Berücksichtigung von vorhandenen oder geplanten Abschirmungen) zu erfolgen.

#### II. Sonstige Festsetzungen

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

#### III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten ausschließlich für das festgesetzte Gewerbegebiet (Baugebiet Nr. 6):

1. Die Fassaden mehrgeschossiger Gebäude sind unterschiedlich mit hellem Glattritt, Holz oder Keramik zu gestalten. Ein Materialpaar darf das Maximum von 70 % der Fassadenflächen eines mehrgeschossigen Gebäudes nicht überschreiten.
2. Aufgeständerte Dach-Solaranlagen dürfen die Höhe der Attika nicht überschreiten.
3. Grundstückseinfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Zäunen/Mauern mit außen vorgesetzten Laubholzhecken aus heimischen Arten oder als dauerhaft mit Rankpflanzen begrünzte Zäune oder Mauern zulässig. Dabei sind Mauern als Grundstückseinfriedung nur bis zu einer Gesamtlänge je Grundstück von insgesamt 50 m zulässig.
4. Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten und sind einzuhausen.
5. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
6. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtskräftig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

#### Hinweise

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, Normen und Richtlinien sind im Baumat der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, Ostseallee 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde am ..... gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

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

- (2) Die Stadtvertreterversammlung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

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

- (3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu 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. Die öffentliche Auslegung ist am ..... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Es wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

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

- (4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 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

- (5) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten 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

- (6) Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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

- (7) Die 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde gebilligt.

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

- (8) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

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

- (9) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

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



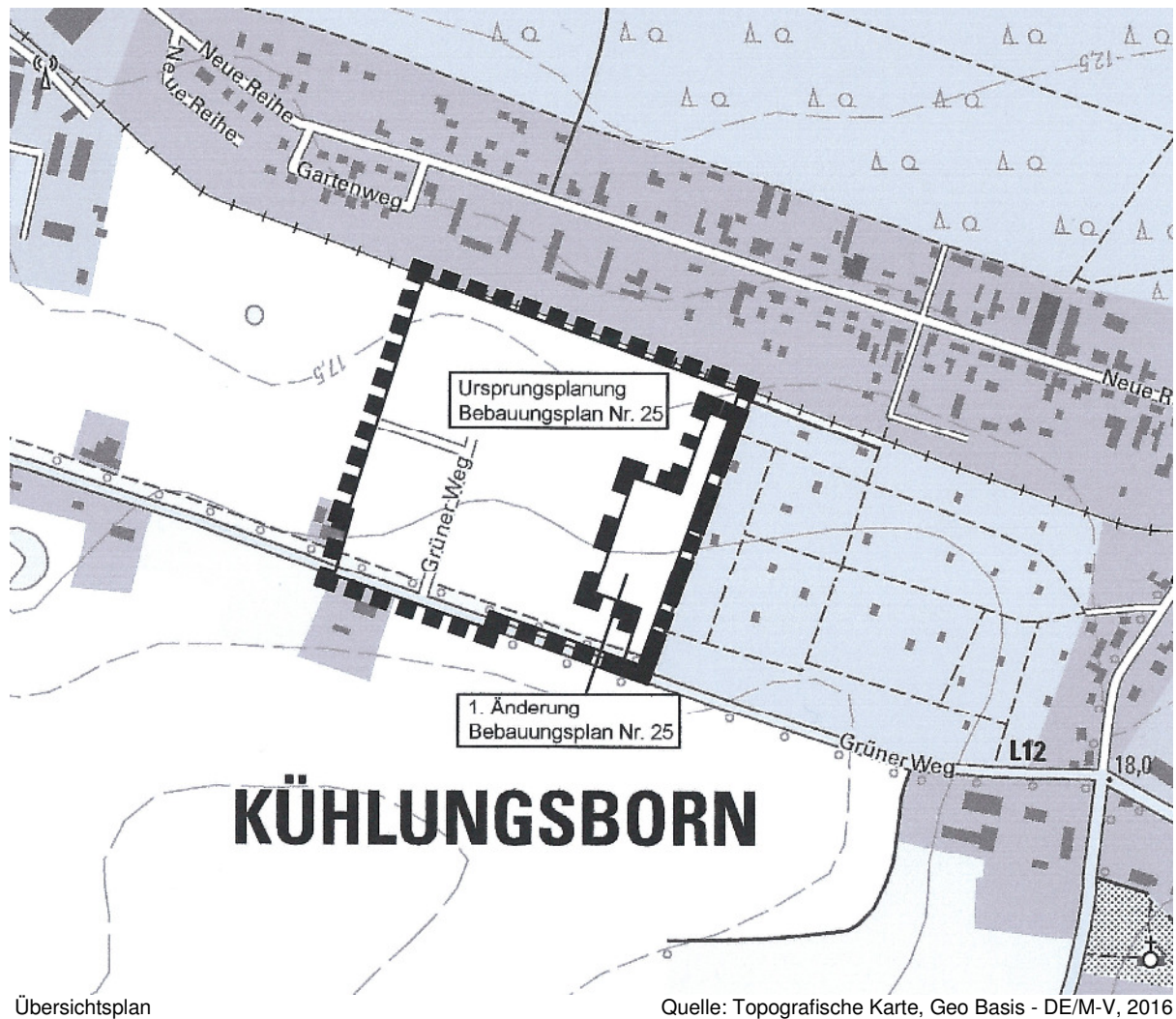
Auszug aus der topographischen Karte. Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016

## SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

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

Entwurf

Bearbeitungsstand 30.11.2016



# **SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25**

## **"Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"**

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

### **Begründung**

Entwurf

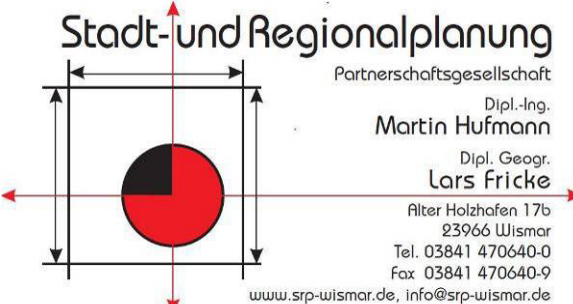
Bearbeitungsstand 30.11.2016

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25

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

Planverfasser:

**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing.  
**Martin Hufmann**  
Dipl. Geogr.  
**Lars Fricke**  
Alter Holzhafen 17b  
23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0  
Fax 03841 470640-9  
[www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de), [info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de)



## **1. Planungsanlass und Planungsziele**

Der Planungsanlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 folgt aus dem Wunsch eines ortsansässigen Unternehmens, seinen Betriebsstandort zu erweitern. Es handelt sich um ein Unternehmen, das im Wesentlichen Dienstleistungen für Schwertransporte und Baustelleneinrichtungen erbringt (keine Spedition). Auf der Grundlage der Ausprägung der gewerblichen Tätigkeit und des Flächenbedarfs von 3.500 - 5.000 m<sup>2</sup> wurden geeignete Flächen im Gemeindegebiet gesucht. Alternative Standorte sind nicht vorhandenen bzw. lassen sich aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht kurzfristig realisieren. Es sollen im Wesentlichen Verwaltungsräume und Lagerhallen bzw. Lager- und Arbeitsflächen sowie Inhaber- bzw. Mitarbeiterwohnungen entstehen.

Eine Fläche, die den Anforderungen des Betriebes sowie den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt entspricht und auch kurzfristig verfügbar wäre, wurde im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 am Grünen Weg gefunden.

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 Freianlagen zur Mehrzwecknutzung, z.B. Fußballschule, Trendsportarten, Musikveranstaltungen, Bootslager,
- die Neuanlage von Parkflächen für die Kleingartenanlage „Am Molli“.

Die Ursprungsplanung hat den Zweck, solche Angebote für den Tourismus zu schaffen, die es in Kühlungsborn noch nicht gibt und die wegen ihrer spezifischen Ausprägung nicht für Innenstadtlagen geeignet sind. Auf einer stadteigenen 8,2 ha großen und zentral gelegenen Fläche sollen großflächige Gebäude und Anlagen mit Synergieeffekt entstehen können. Dabei sollten durch die Ortsrandlage mögliche Konflikte mit empfindlichen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die geplante Unternehmensansiedlung ist daher mit den o.g. Nutzungen kompatibel. Für touristische Vorhaben verbleiben ausreichend große Flächen im B-Plan-Gebiet zur Verfügung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 umfasst für die Gewerbeansiedlung eine südliche Teilfläche des Sondergebietes Nr. 4 im östlichen Plangebiet. Darüber hinaus sollen in diesem Zusammenhang veränderte Festsetzungen für die östliche Grünfläche in Abgrenzung zur Kleingartenanlage getroffen werden. Die Grünfläche ist daher ebenfalls Bestandteil der 1. Änderung.

## **2. Gebietsabgrenzung**

Das Plangebiet liegt östlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 zwischen der festgesetzten Planstraße und der Kleingartenanlage.

## Lage des Plangebietes:



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 (Quelle: Geo Basis - DE/M-V, 2016)

### 3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 25 ist seit Ende 2011 rechtswirksam. Er hat seitdem keine Änderungen erfahren. Für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Planes ist im Ursprungsplan ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Touristische Mehrfachnutzung, Sport- und Freizeitanlagen" festgesetzt. Zulässig sind:

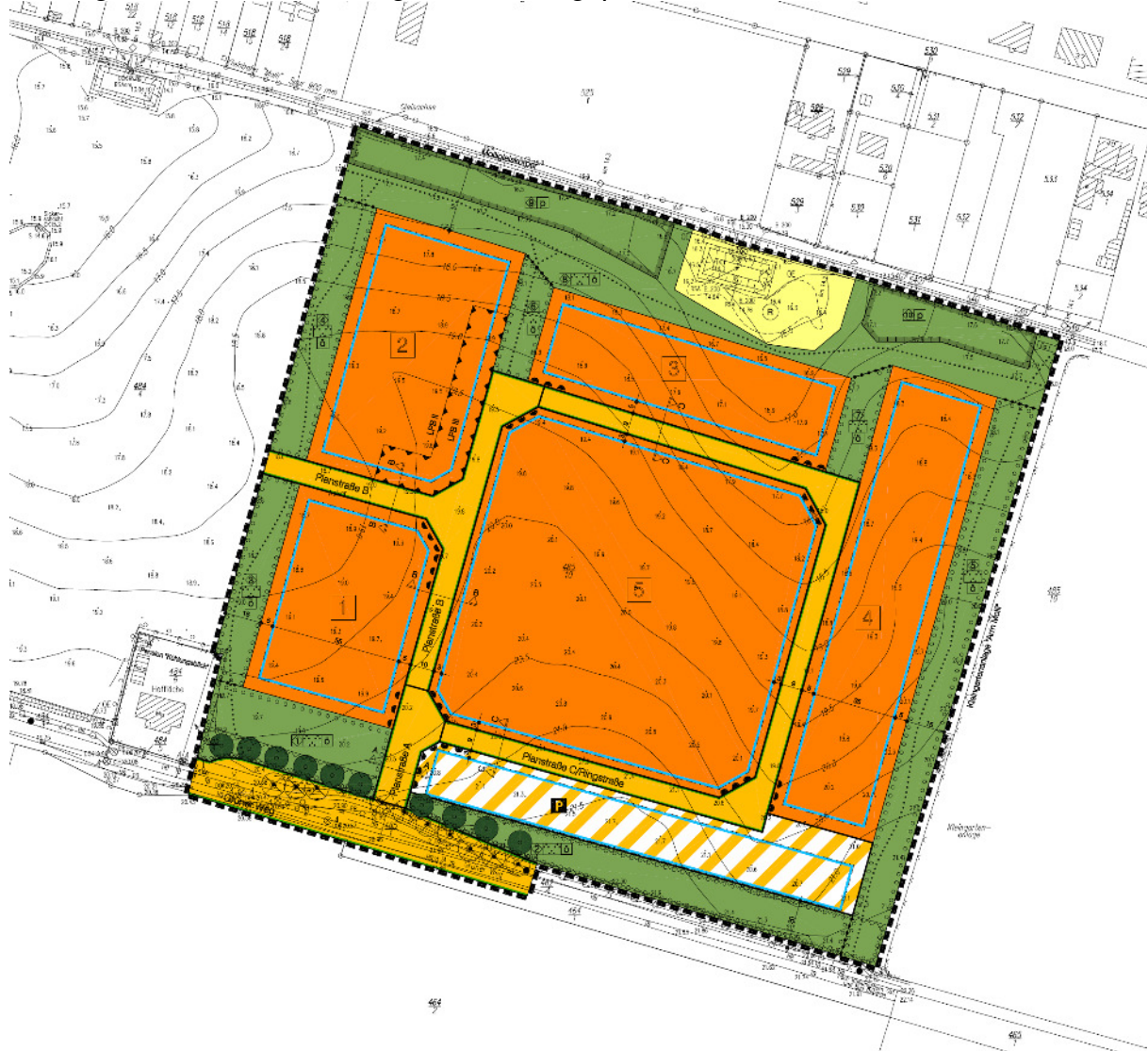
- Gebäude für touristische Mehrfachnutzungen,
- Sport- und Freizeitanlagen,
- Stellplatzanlagen sowie
- Bootshallen mit kleinen Service-Einrichtungen im Gebäude mit maximal 200 m<sup>2</sup> je Service.
- Ausnahmsweise zulässig sind 4 Wohnungen für Aufsichts- Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 als Sondergebiet dargestellt. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Da es sich um eine Bebauungsplanänderung nach den Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwick-

lung) handelt, ist der Flächennutzungsplan zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Grünfläche wurde als öffentliche Parkanlage festgesetzt, die naturnah zu gestalten ist.

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25:



Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen



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

Als Plangrundlagen wurden die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25, Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr, Rostock, und sonstige Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn verwendet.

#### **4. Inhalte der Änderung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst, wie schon dargestellt, einen östlichen Teilbereich der Ursprungssatzung. Von dem betroffenen Sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Touristische Mehrfachnutzung, Sport- und Freizeitanlagen" (SO<sub>Tour</sub> mit der lfd. Nr. 4) wird der südliche Bereich in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO umgewidmet. Durch diese Änderung werden zusätzlich zu den bisher zulässigen Nutzungen: Gebäude für touristische Mehrfachnutzungen, Sport- und Freizeitanlagen, Stellplatzanlagen sowie Bootshallen mit kleinen Service-Einrichtungen im Gebäude - auch sonstige Gewerbebetriebe – mit Ausnahmen - zulässig. Für den nördlichen Bereich, außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bleibt die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes bestehen.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Gewerbebetriebe aller Art - mit nachfolgenden Ausnahmen - Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Damit eine Beeinträchtigung von benachbarten Nutzungen und des Charakters des Gesamtgebietes ausgeschlossen werden kann, sind Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) unzulässig.

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten (GE) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der Ursprungsplanung unverändert übernommen. Die ursprünglichen städtebaulichen Ziele gelten somit unverändert fort. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt 12,0 m über Gelände und die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf maximal 0,8 begrenzt. Ergänzend wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei begrenzt. Weitere Vollgeschosse würde eine zu starke Höhenentwicklung am Ortsrand von Kühlungsborn bewirken, die nicht mit den umgebenden Nutzungen vereinbar ist.

Bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Situation werden keine Änderungen vorgenommen. In den Baugebieten SO 1 - SO 5 und GE 6 der Planzeichnung sowie auf dem geplanten Parkplatz sind lärmemittierende Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weder tags (werktags sowie an Sonn- und Feiertagen außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten)

noch nachts überschreiten. Die Regelungen für das Sondergebiet Nr. 4 gelten nun unverändert auch für das Gewerbegebiet (GE). Somit ist der Schutz von benachbarten Nutzungen, wie z.B. der östlich angrenzenden Kleingartenanlage, nach wie vor gewährleistet.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 umfassend und abschließend geprüft. Die ursprünglich für das Baugebiet SO Nr. 4 festgesetzte Ausgleichsmaßnahme in der östlich angrenzenden Maßnahmenfläche Nr. 5 gilt nunmehr anteilig auch für das Gewerbegebiet. Vorgesehen ist die Anpflanzung von Bäumen als Streuobstwiese. Mit einem Baum je 100 m<sup>2</sup> Fläche wird ein höherer Anteil an Bäumen realisiert als in der Ursprungsplanung mit einem Baum je 300 m<sup>2</sup> Fläche innerhalb einer parkartigen Anlage.

Die Festsetzungen zur Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen gelten auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.

## **5. Sonstiges**

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

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

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Karl, Bürgermeister