



Beschlussvorlage

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	27.02.2017	17/60/042

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	08.03.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	30.03.2017	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	20.04.2017	Öffentlich

Bezeichnung: Abwägungs- und Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgern, die Anregungen vorgebracht haben, das **Abwägungsergebnis** mitzuteilen.
3. Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird gebilligt.

Anlagen:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 einschließlich Begründung Stand 17.02.2017, **Abwägung** Stand 17.02.2017

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 08.12.2016 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Sondergebiet für Jugendherberge, Sport- und Freizeitanlagen" im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 2 u. 8 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Änderung betrifft die Umwandlung einer Fläche von 5.000 m² im Baufeld 4 in ein Gewerbegebiet zur Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe. Der Entwurf der Satzung wurde ebenfalls am 08.12.2016 gebilligt.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 hat in der Zeit vom 02.01.2017 bis 03.02.2017 öffentlich ausgelegen 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 1. Änderung des B-Planes Nr. 25 durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Finanzielle Auswirkungen? Ja

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaf- fungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekos- ten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
9.266,53 €	€	€	€	€

Veranschlagung 2016	X	nein	ja	€	Produktkonto 51102.5625500
Im Ergebnisplan		im Finanzplan			

Anlagen:

1. Änderung B-Plan Nr. 25 einschließlich Begründung und **Abwägung Stand 17.02.2017**

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	Art der baulichen Nutzung	Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO	Grundfläche in qm (GRZ)	max. Gebäudehöhe über OH über HN in m	max. Gebäudehöhe über HN in m
1	SO ₁ trw	Touristische Mehrfachnutzung, Sport- u. Freizeitanlagen	0,80	12,00	30,50
2	SO ₁ h	Jugendherberge	0,80	12,00	30,50
3	SO ₁ trw	Touristische Mehrfachnutzung, Sport- u. Freizeitanlagen	0,80	12,00	31,00
4	SO ₁ trw	Touristische Mehrfachnutzung, Sport- u. Freizeitanlagen	0,80	12,00	31,00
5	SO ₁ h	Sportplatzanlage	0,80	-	-
6	GE		0,80	12,00	32,00

Hinweise

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

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Ausweitung der Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

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
P	Öffentliche Parkfläche
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
---	Hauptzufahrt

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

Flächen für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	Parkanlage
	Streuwiese
	öffentliche Grünflächen
	private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) (§ 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: <= 60 dB(A) tags (§ 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Geltungsbereich der Ursprungsatzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

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

3. Nachrichtliche Übernahmen

GW IIIb	Schutzgebiet für Grundwasser- Trinkwasserschutzzone IIIb
BD2	Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis von Bodendenkmälern

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 umgewandelt.

Präambel

Aufgrund des § 10 LVwG, § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgenden Satzung 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 Bauinhaltsverordnung 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. 1548).

1. Änderungen

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

- In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von selbständigen Lagerhäusern und selbständigen Lagerplätzen zulässig. Weiterhin sind öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten (GE) maximal 4 Wohnungen für Aufwirts- 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 Punkte 5 und 7 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - werden wie folgt ergänzt:

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

Baugebiete 4 und 6: Maßnahmenfläche 5 (anteilig bezogen auf die Grundstücksfläche)

- Innerhalb der mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Grünflächen - Parkanlage, öffentlich - sind auf jeweils mindestens 10 % der Grünfläche heimische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Außerdem ist je 300 m² Grünfläche ein Baum der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Außerhalb von Bäumen verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen anzulegen und dürfen maximal 2 mal pro Jahr gemäht werden. Innerhalb der mit einem Pflanzgebot 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 m² ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Wilderbschutz ist vorzusehen. Die Wiese ist aus einer Rasensamenmischung mit hohem Kräuteranteil herzustellen und ein- bis zweimal im Jahr zu mähen (Ende Juni und nach der Obsterte). 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:

- 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 in der nachfolgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) weder tags (werktags sowie an Sonn- und Feiertagen außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten) noch nachts überschreiten. Die genannten Teilzeilen beziehen sich auf folgende Zeitabschnitte: Montag - Samstag, außerhalb der Ruhezeiten (FST_{tags, w}) 8 - 20 Uhr Sonn-Feiertag, außerhalb der Ruhezeiten (FST_{tags, w}) 9 - 13 und 15 - 20 Uhr Montag - Samstag, innerhalb der Ruhezeiten (FST_{tags, w}) 8 und 20 - 22 Uhr Sonn-Feiertag, innerhalb der Ruhezeiten (FST_{tags, w}) 7 - 9, 13 - 15, 20 - 22 Uhr Nacht (FST_{nacht}) 22 - 6 Uhr, Sonn-Feiertag bis 7 Uhr

Bezeichnung	IFSP _{tags, w}	IFSP _{tags, w}	IFSP _{nachts}
Fläche	57	52	45
SO 1	57	52	45
SO 2	57	52	44
SO 3	62	59	50
SO 4	63	59	50
SO 5	62	61	0
GE 6	63	59	50
Parkplatz	57	57	49

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 ISO 9613 ohne Berücksichtigung von C_{ref} aber mit Berücksichtigung der Boden-Meteorologiedämpfung vorzunehmen. Die Emissionsorten sind mit 2 m anzusetzen. Die IFSP beziehen sich jeweils auf die gesamte Baugebiete- fläche. Die Ermittlung der Beurteilungspegel der geplanten Einrichtungen hat entsprechend der Sportanlagenlärmrichtlinie 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):

- Die Fassaden mehrgeschossiger Gebäude sind unterschiedlich mit hellem Putzputz, Holz oder Klinker zu gestalten. Ein Materialpaar darf das Maximum von 80 % der Fassadenflächen eines mehrgeschossigen Gebäudes nicht überschreiten.
- Aufgeständerte Dach-Solaranlagen dürfen die Höhe der Attika nicht überschreiten.
- Grundstückseinfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Zäune/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.
- Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten und sind einzuhäusen.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- Wer vorzätzlich 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.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde am 08.12.2016 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 22.12.2016 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 08.12.2016 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 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 LVwG, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2017 bis zum 03.02.2017 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist am 22.12.2016 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 Verwaltungsverfahrensdienstordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.12.2016 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 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

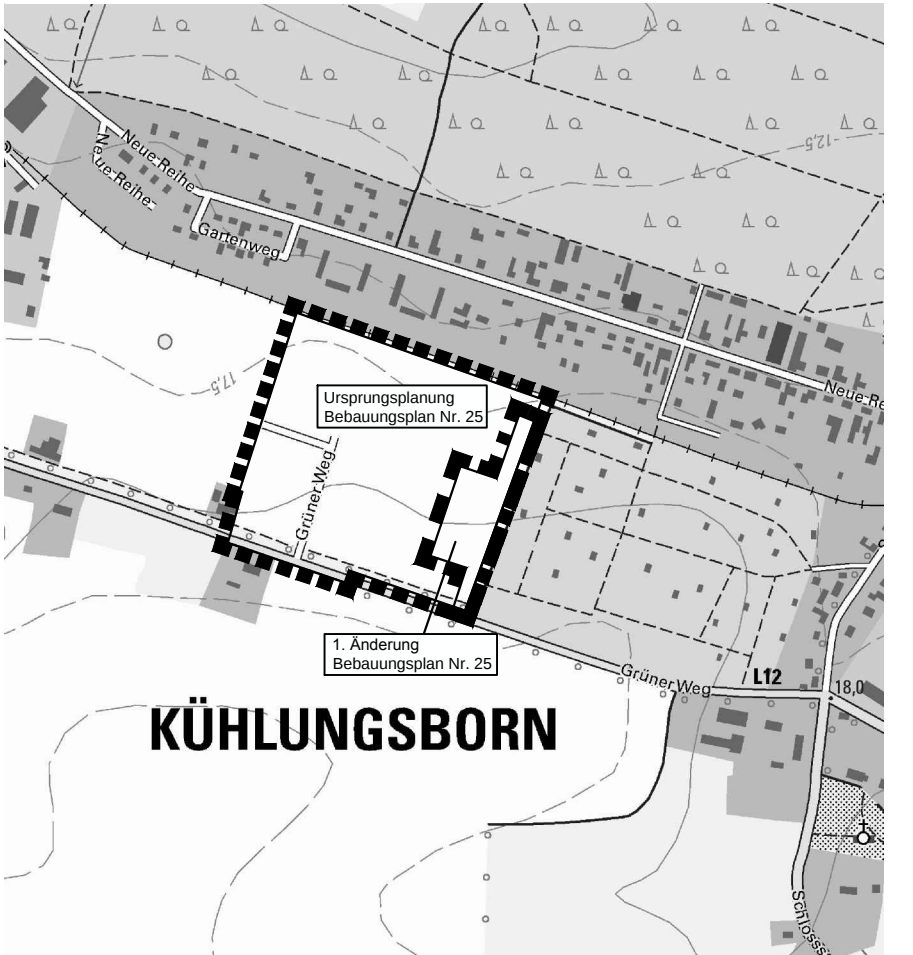
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

- 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 (§ 216 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

Übersichtsplan



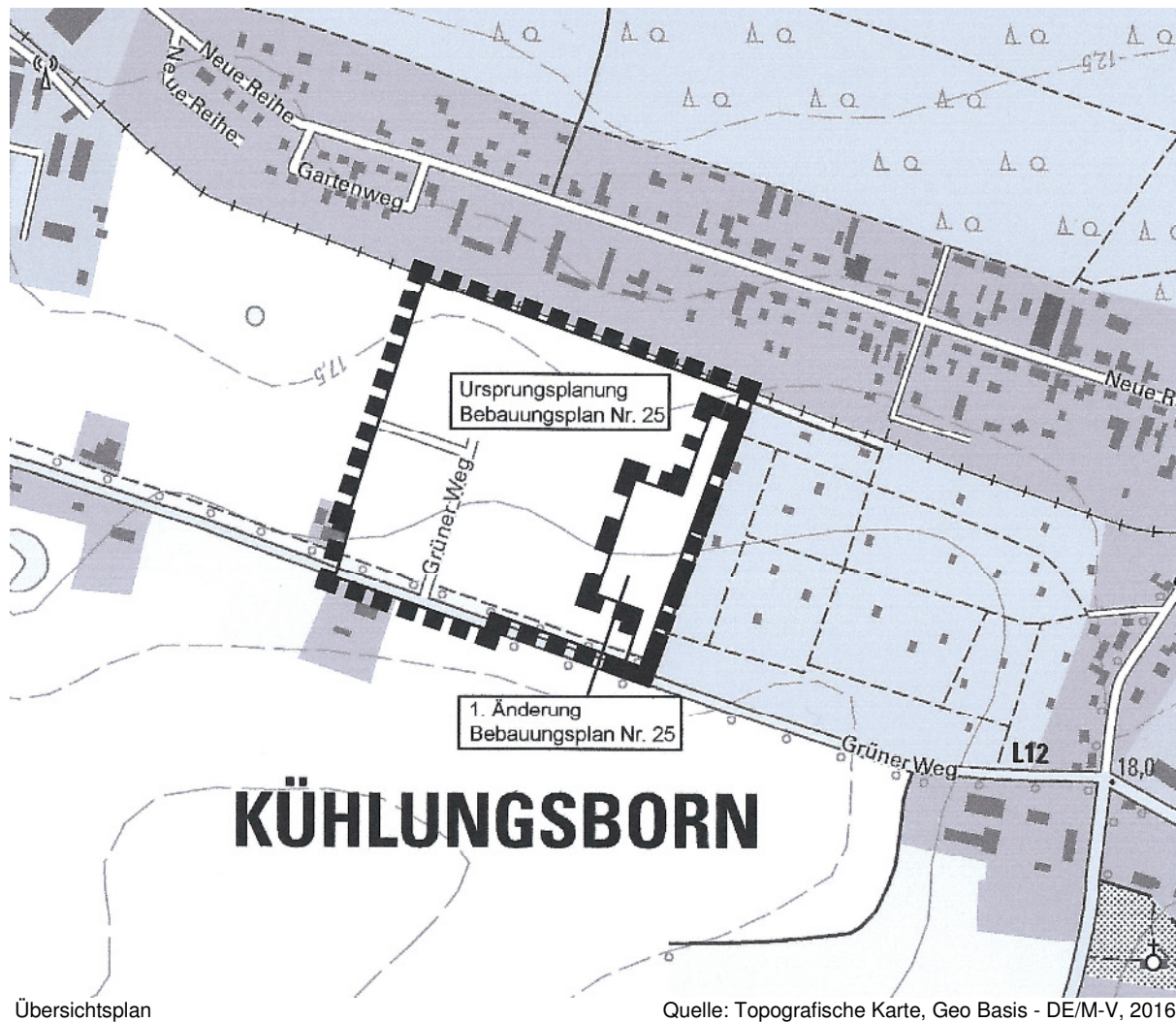
Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DEM-V 2016

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

SATZUNGSBESCHLÜSSE

Bearbeitungsstand 17.02.2017



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

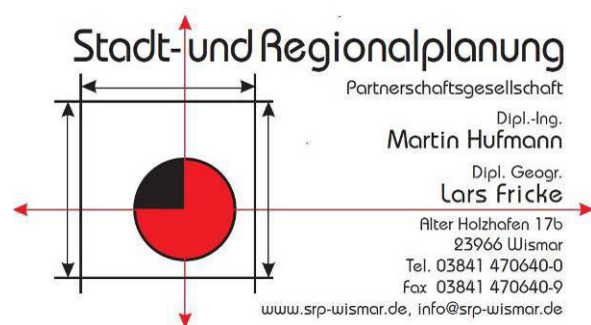
Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 17.02.2017

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	8

Planverfasser:



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 ca. 5.000 m² 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 untergeordnet dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohnungen 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 Sportplätzen und Freizeitanlagen, Hallen und Freianlagen zur Mehrzwecknutzung, z.B. Fußballschule, Trendsportarten, Musikveranstaltungen,
- Bootslagerhallen,
- Stellplatzflächen.

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 der stadteigenen 8,2 ha großen Fläche an der Ortsumgehung 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 übrigen B-Plan-Gebiet.

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 C / Ringstraße und der Kleingartenanlage. Es umfasst einen Teil des Flurstücks 485/10, Flur 2 der Gemarkung Kühlungsborn und ist **m² groß**.

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 m² 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:



Quelle: Stadt Kühlungsborn,
Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr,
Rostock

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,
- 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 (GVBl. 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_{Tour} mit der lfd. Nr. 4) wird der südliche Bereich in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO umgewidmet. 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 Ausnahme von selbständigen Lagerhäusern und selbständigen Lagerplätzen zulässig. Betriebszugehörige Lagedhäuser und –plätze sollen durchaus zulässig sein. Die Stadt will allerdings vermeiden, dass die Fläche durch alleinige Lagerhäuser oder Lagerplätze externer Firmen genutzt bzw. *untemutzt* wird.

Weiterhin sind öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und 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) vier 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. Andere, nicht unternehmensbezogene Dauer- oder Ferienwohnungen sind unzulässig. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass an dieser Stelle bereits in der Ursprungsplanung 4 Wohnungen zulässig waren.

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der Ursprungsplanung im Wesentlichen unverändert übernommen. Die ursprünglichen städtebaulichen Ziele gelten somit unverändert fort. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt gemäß Ursprungsplanung 12,0 m über der Oberkante der hergestellten Straße. Die zulässige Höhe ü.HN wird aufgrund der hier anstehenden Geländehöhen von bisher 31,0 m auf 32,0 m erhöht. 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 Schallleistungspegel (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 m² Fläche wird ein höherer Anteil an Bäumen realisiert als in der Ursprungsplanung mit einem Baum je 300 m² Fläche innerhalb einer parkartigen Anlage.

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

Es ergeben sich keine wesentlich veränderten Anforderungen an die Erschließungsstraßen, da z.B. Bootshallen bereits vorher zulässig waren. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die erforderlichen Straßenbreiten und Schleppkurven nochmals überprüft. Sollte sich zeigen, dass z.B. eine verbreiterte Fahrbahn zweckmäßig ist, ist diese Änderung innerhalb des Straßenquerschnitts möglich, so dass eine diesbezügl. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass am Standort Kühlungsborn der Hauptverwaltungssitz des eingangs genannten Unternehmens, nicht jedoch der Hauptlogistikstandort entstehen soll. Daher ist mit nur geringen Lkw-Verkehren zu rechnen.

Schmutz- und Regenwasserkanäle werden in die auszubauende Planstraße C verlegt. Von der erfolgt die geregelte Ableitung. Das Regenwasser wird über das ebenfalls auszubauende Regenrückhaltebecken im B-Plan 25 zum Nachbargebiet B-Plan 46 abgeleitet. Von dort erfolgt die Überleitung in den Stadtwald, wo sich zusätzliche Retentionsflächen befinden. Diese Entsorgung wurde im Zusammenhang mit der Erschließung aller Baugebiete am Grünen Weg vorbereitet.

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

Die Fassaden mehrgeschossiger Gebäude sind unterschiedlich mit hellem Glattputz, Holz und/oder Klinkern zu gestalten. Ein Materialtyp darf das Maximum von 80 % der Fassadenflächen eines mehrgeschossigen Gebäudes nicht überschreiten. Damit soll eine aufgelockerte und hochwertige Fassade mehrgeschossiger Verwaltungsgebäude erreicht werden. Eingeschossige Hallen sind von dieser Festsetzung nicht berührt.

Aufgeständerte Dach-Solaranlagen dürfen die Höhe der Attika nicht überschreiten. Grundstückseinfriedungen sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder Zäune/Mauern mit außen vorgesetzten Laubholzhecken aus heimischen Arten oder als dauerhaft mit Rankpflanzen begrünte Zäune oder Mauern zulässig. Dabei sind Mauern als Grundstückseinfriedung nur bis zu einer Gesamtlänge je Grundstück von

insgesamt 50 m zulässig. Diese Festsetzungen hat die Stadt erlassen, um eine höherwertige Gestaltung des GE-Grundstücks zu gewährleisten.

Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten und sind einzuhausen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Diese Festsetzungen dienen dem Immissionsschutz.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallender Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen,

Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Doberan wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Karl, Bürgermeister