

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

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

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

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

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 27.09.2018

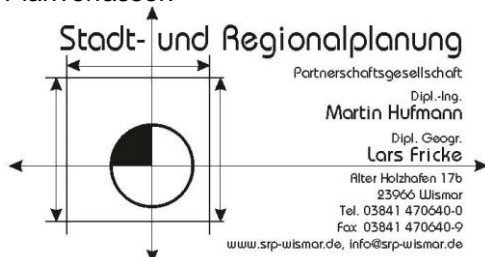
Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Begründung zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25

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

Planverfasser:



1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren

Der Planungsanlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ergibt sich aus dem Wunsch der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, im vorgesehenen Bereich der Sportplatzanlage nicht nur eine Rasenspielfläche, sondern eine 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 i.d.F. der 1. Änderung neu ordnet, jedoch nicht grundsätzlich ändert.

Der seit Ende 2011 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 beinhaltet im Wesentlichen folgende Planungsziele:

- den Neubau einer Jugendherberge,
- den Neubau von Sport- und Freizeitanlagen, Hallen und Freizeitanlagen zur Mehrzwecknutzung, z.B. Fußballschule, Trendsportarten, Musikveranstaltungen, Bootslager,
- die Neuanlage von Parkplatzflächen sowie
- mehrere Maßnahmenflächen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde 2016 aufgrund dringenden Bedarfs eine Gewerbegebietsfläche ausgewiesen.

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

2. Gebietsabgrenzung

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

Das Plangebiet wird begrenzt:

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

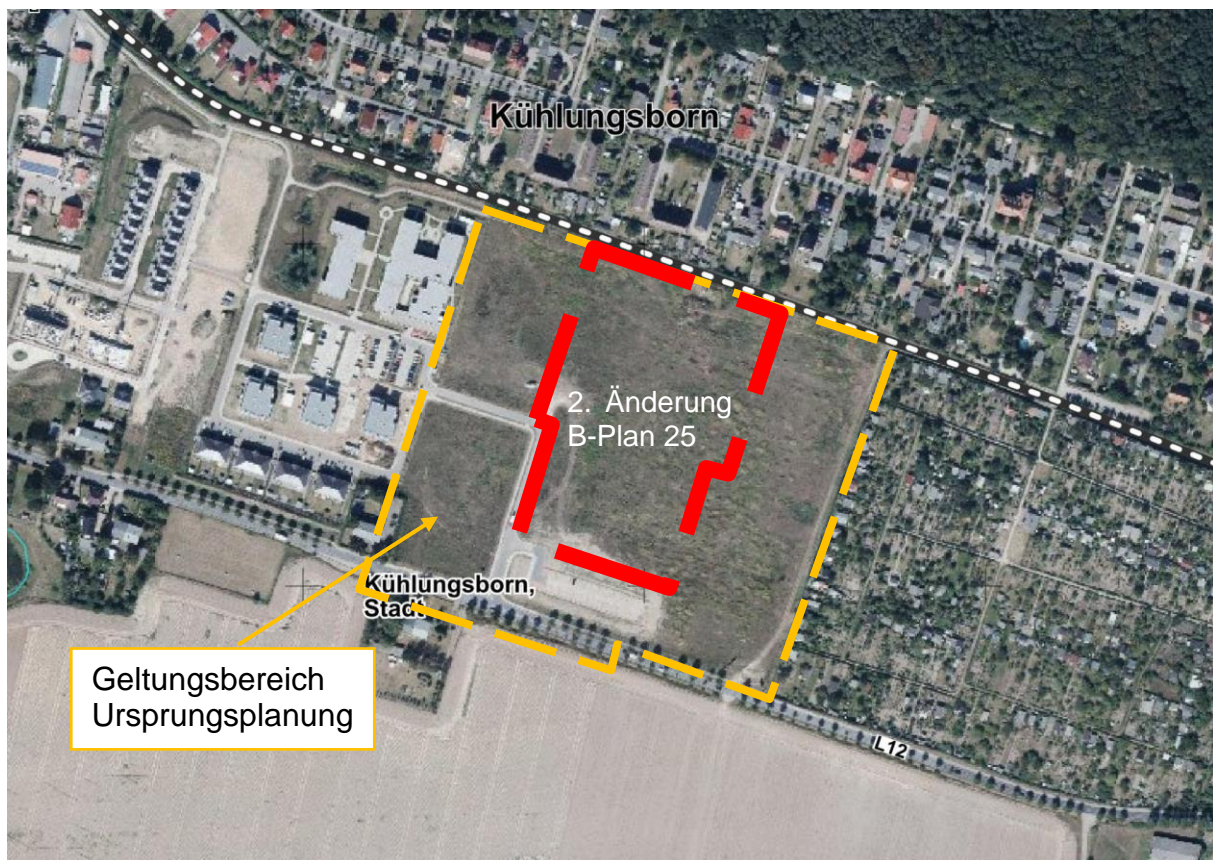


Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, © GeoBasis DE/M-V 2018.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

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

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

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

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

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

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

4. Inhalte der Änderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den zentralen Teilbereich der Ursprungssatzung. In diesem Bereich soll das vormals geplante Baugebiet Nr. 5 nach Norden erweitert werden, um Platz für eine große 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 Geltungsbereiches 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.

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

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

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

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

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

Tab. 1: Festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel

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

5. Flächenbilanz

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

Tab. 2: Flächenmaße innerhalb des Plangebietes, gerundete Werte

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

6. Grünordnung

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

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

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

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

Tab 4.: Externer Ausgleich

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

Für diese Maßnahme wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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

Artenschutzrechtlichen Belange

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

7. Sonstiges

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

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

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

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Kozian, Bürgermeister