



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	15.01.2016	16/60/203

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	27.01.2016	Öffentlich
Vorberatung	HA	11.02.2016	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	25.02.2016	Öffentlich

Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn billigt:

1. den vorliegenden Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen" und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlage: B-Plan Nr. 17, 4. Änderung, Entwurf vom 16.02.2016 mit Begründung

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 25.02.2016 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 Sondergebiet „Am Bootshafen“ beschlossen.

Das Sondergebiet SO „Blockstufenanlage“ wird um ca. 3,0 m in der Tiefe auf 8,0 m auf einer Länge von ca. 260,0 m erweitert. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird zukünftig folgendes für das Sonstige Sondergebiet SO 6 festgesetzt: Das Gebäude soll durch ein neues Gebäude mit Tiefgarage, öffentlicher Toilette und einem Ladengeschäft sowie einer Gaststätte ersetzt werden. Desweiteren soll der Zugang westlich des SO 6 auf öffentlichen Grund verlegt werden und ist dabei barrierefrei auszuführen.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 einschließlich der Begründung ist öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

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 Haushalts- belastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

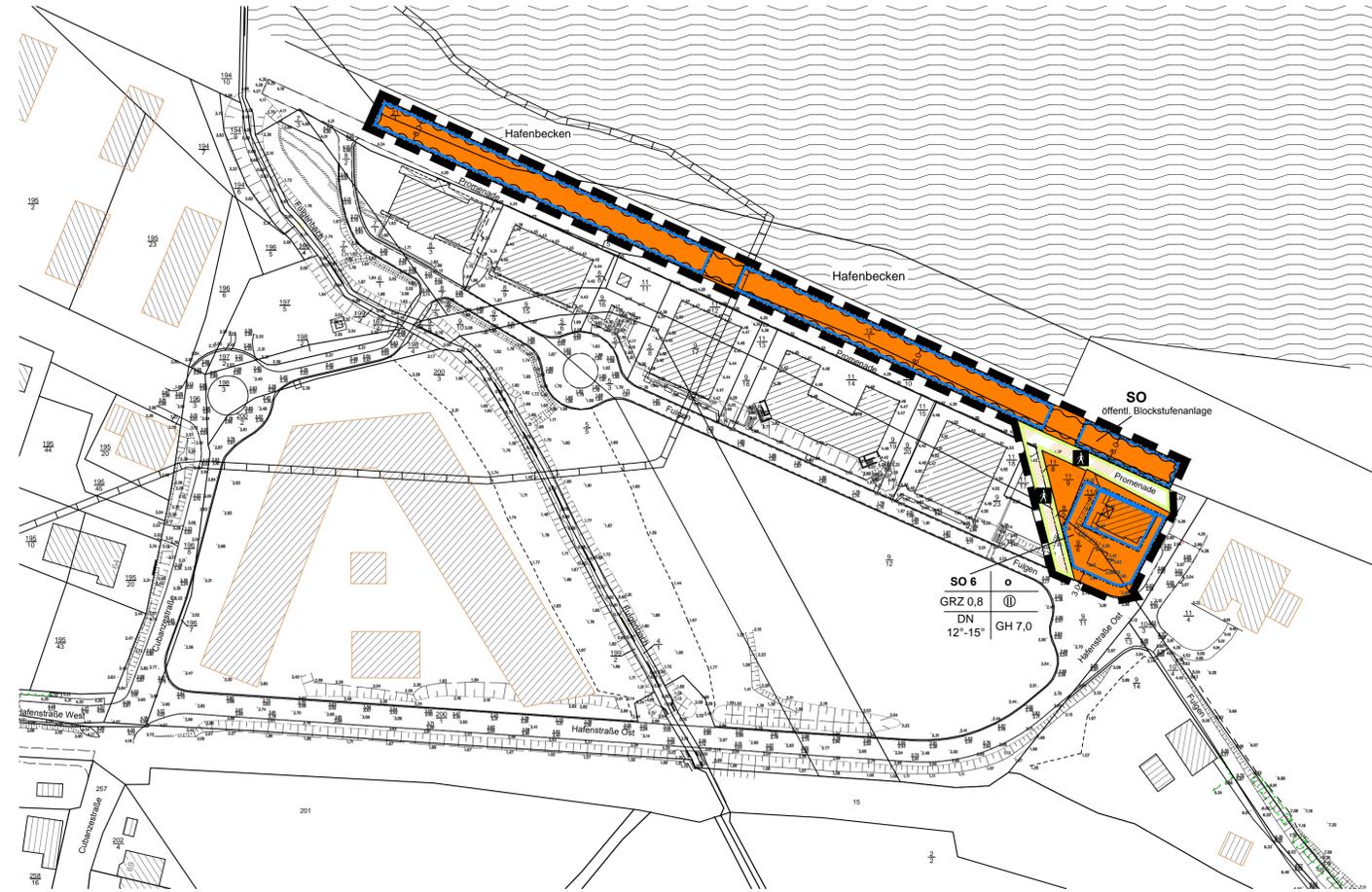
Veranschlagung 2016	nein	ja, mit 5.700,00 €	Produktkonto 51102.56255000
X Im Ergebnisplan	im Finanzplan	Abzüglich eines Privatanteils	

Anlagen:
Anlage: B-Plan Nr. 17, 4. Änderung, Entwurf vom 16.02.2016 mit Begründung

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Bootshafen"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (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, § 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: öffentliche Blockstufenanlagen

SO 6 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Strandversorgung

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

GRZ Grundflächenzahl

Ⓢ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zwingend

GH max. Gebäudehöhe in m

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

o offene Bauweise

DN Dachneigung

— Baugrenze, oberirdisch

— Baugrenze, unterirdisch

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

Ⓢ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Fußweg barrierefrei / Promenade

Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

— Hochwasserschutzanlage

Regelungen des Denkmalschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene bauliche Anlagen

— vorhandene Flurstücksgrenzen

— Flurstücksnummern

— Bemaßung

— Höhenpunkte

— Böschung

— Wasserfläche

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer Wismar 2010; Teilungsentwurf Vermessungsbüro Bauer-Siwiek, Wismar 6.6.2015; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V/GeoBasis DEM-V 2015; Bebauungsplan Nr. 17 in der Fassung der 2. Änderung; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

Hinweise

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 (LWVG) 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 Bodendenkmalfunde in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt- oder Abfalllagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 6 „Strandversorgung“ gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 6 „Strandversorgung“ gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334) wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgenden Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend die Flurstücke 9/5, 9/6, 9/22 teilw., 11/5, 11/8, 11/9, 11/10 teilw., 11/17 teilw., 12/1 teilw. und 21/1 teilw., Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B – Text

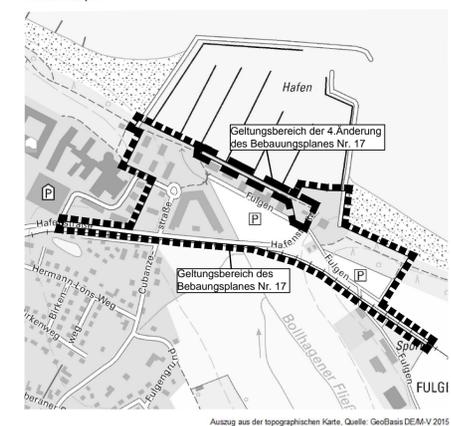
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- Inhalt des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Abgesehen von den nachfolgenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 in der Fassung der 2. Änderung sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften für die Satzung über die 4. Änderung unverändert weiter fort.
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 und 19 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Blockstufenanlagen“ dient der Errichtung von Blockstufenanlagen auf dem Deckwerk des Hafens. Innerhalb dieses Sondergebietes ist ausschließlich die Errichtung von Sitzgelegenheiten als Blockstufenanlagen zulässig. Feste Gebäude und Überdachungen sowie mobile Pavillons und Zelte sind unzulässig. Außerdem sind Treppenaufgänge zum Hafen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ (SO 6) dient einem Gebäude zur Strandversorgung. Dabei sind im Erdgeschoss zwingend öffentliche WC-Anlagen mit barrierefreiem Zugang zur Strandpromenade mit einer Gesamt-Mindestgröße von 85 m² (Brutto-Geschossfläche) für Damen und Herren sowie für Menschen mit Behinderungen zu errichten. Darüber hinaus sind zulässig: ein Ladengeschäft sowie eine Gaststätte. Das 2. Vollgeschoss ist nur als Staffageschoss zulässig, dass gegenüber dem Erdgeschoss hafenseitig um mindestens 1,0 m zurückspringt. Die entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebildet werden. Die Firsthöhe wird auf maximal 7,0 m über dem Bezugspunkt der Geländeoberfläche von 4,40 m üNN und die Dachneigung auf 12°-15° festgesetzt. Abweichend von der Festsetzung Nr. 17 im Ursprungsplan ist die Errichtung einer Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Schallemission des Sonstigen Sondergebietes „Strandversorgung“ ist auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 53 dB(A) pro m² tags und 39 dB(A) pro m² nachts begrenzt.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
 - Die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Blockstufenanlagen“ zulässigen Anlagen sind in Konstruktion, Material und Abmaßen einheitlich auszuführen. Als Materialien sind ausschließlich verzinkte Stahlkonstruktionen mit Holzauflagen und Holzbeplankungen zulässig. Es ist nur FSC-zertifiziertes Bongossi-Tropenholz zulässig.
 - Als Dachendeckung sind im SO 6 ausschließlich rote Tonziegel zulässig.
 - Fassaden sind im SO 6 nur als verputzte Flächen in beige oder gelb zulässig.
 - Werbeanlagen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Blockstufenanlagen“ unzulässig.
 - 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.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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
- Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Ostseebad Kühlungsborn öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde daraufhin gewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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.
Wismar, 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. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.
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 (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan

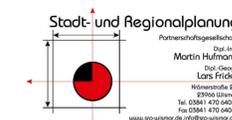


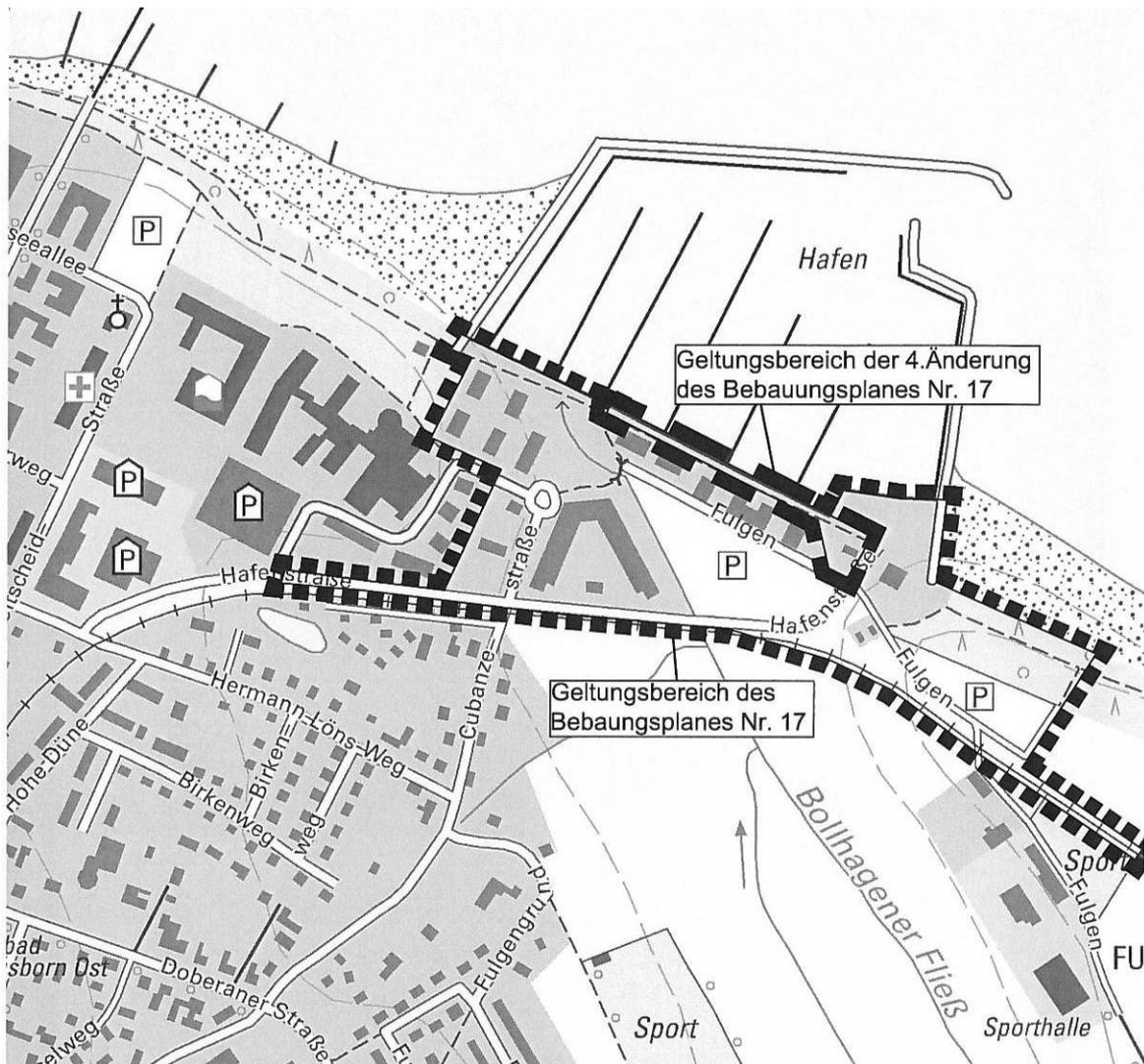
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 "Am Bootshafen"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend die Flurstücke 9/5, 9/6, 9/22 teilw., 11/5, 11/8, 11/9, 11/10 teilw., 11/17 teilw., 12/1 teilw. und 21/1 teilw., Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn

Entwurf

Bearbeitungsstand 16.02.2016





Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 "Am Bootshafen"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend die Flurstücke 9/5, 9/6, 9/22 teilw., 11/5, 11/8, 11/9, 11/10 teilw., 11/17 teilw., 12/1 teilw. und 21/1 teilw., Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 16.02.2016

1. Planungsziele, Geltungsbereich

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“ zu ändern. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Blockstufenanlagen gegenüber der Gastronomie im Hafen, die sich als sehr attraktive Sitzgelegenheiten erwiesen haben, in der Tiefe von 5,0 m auf 8,0 m zu erweitern.

Darüber hinaus ergibt sich aufgrund der 2017 auslaufenden Zweckbindungsfrist die städtebauliche Notwendigkeit, die Nutzung des Gebäudes für die Strandversorgung auf dem privaten Grundstück festzuschreiben und insbesondere die öffentliche WC-Anlage zu sichern. Die Gestaltung soll sich an die vorhandenen Gebäude an der Promenade angleichen.

Westlich davon soll der Zugang zur Promenade auf öffentlichen Grund verlegt und behindertengerecht bzw. barrierefrei ausgeführt werden.

Die Änderungen werden im Kap. 3 im Einzelnen erläutert.

Darüber hinausgehende Änderungen der Ursprungsplanung in der Fassung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 17 sind mit der 4. Änderung nicht verbunden.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst die ca. 260 m lange und 8,0 m breite Fläche auf der Hochwasserschutzanlage nördlich der Promenade am Bootshafen in Kühlungsborn Ost (Flurstücke 12/1 teilw., 11/10 teilw. und 21/1 teilw.) sowie für die Strandversorgung das Baufeld 6 der Ursprungsplanung (Flurstücke 9/6, 11/5, 11/9) und für den Zugang zur Promenade die Flurstücke 9/5, 9/22 teilw., 11/8 und 11/17 teilw., Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn.

2. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 17 für das Sondergebiet „Am Bootshafen“ wurde 2003, in der Fassung der 1. Änderung mit einigen Veränderungen zur Ursprungsplanung 2006 rechtswirksam. Mit dem B-Plan Nr. 17 wurde die Erschließung und Bebauung des Hafengeländes in Kühlungsborn Ost vorbereitet.

Die Blockstufenanlagen waren erstmalig mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 17 planerisch vorbereitet worden.

Die Stadt fasste 2015 einen Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 17, die v.a. die mögliche Bebauung der brachliegenden Fläche nördlich der Hafenstraße, die vorübergehend als Parkplatz genutzt wurde, zum Inhalt hat. Diese Planung wurde aber bisher nicht weiter geführt. Daher wird die vorliegende Planung als 4. Änderung bezeichnet. Sie umfasst mit dem Baufeld 6 und dem Zugang zur Promenade Teilflächen des Aufstellungsbeschlusses der 3. Änderung, die vorgezogen beplant werden sollen.

Die Aufstellung der 4. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Von einer Umweltprüfung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen,

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"

- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334)

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

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.

3. Änderungsinhalte

Sonstiges Sondergebiet SO „Öffentliche Blockstufenanlagen“

Die Blockstufenanlagen gegenüber der Gastronomie im Hafen, die sich als sehr attraktive Sitzgelegenheiten erwiesen haben, sollen erweitert werden. Das B-Plan-Gebiet umfasst daher einen Teil der Hochwasserschutzanlagen im Hafen Kühlungsborn, die aus einer befestigten Granitblockschüttung bestehen. Die Hochwasserschutzanlage wird durch die geplante Erweiterung der öffentlichen Blockstufenanlagen nicht beeinträchtigt, da diese auf die Granitblöcke aufgesetzt werden.

Der bebaubare Bereich innerhalb des ca. 260 m langen Streifens parallel zum Hafenbecken wurde durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind für die Hafengebänge unterbrochen worden.

Die Erweiterung ist eine wichtige Maßnahme für die Tourismuswirtschaft Kühlungsborns insgesamt, da sich der Hafen als hervorragender Standort für Wassersportler und attraktiver Besuchermagnet für Einheimische und Gäste etabliert hat. Die Blockstufenanlagen sollen der Öffentlichkeit frei zugänglich sein.

Die planerischen Voraussetzungen für diese baulichen Anlagen wurden bereits mit der 2. Änderung durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Blockstufenanlage“ geschaffen. Mit der 4. Änderung sollen die öffentlich nutzbaren Blockstufenanlagen nun in der Tiefe von 5,0 m auf 8,0 m erweitert werden.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist ausschließlich die Errichtung von Blockstufenanlagen zulässig. Feste Gebäude und Überdachungen sowie mobile Pavillons und Zelte sind unzulässig. Zur Hafenseite ist ein Glas-Geländer anzubringen und ein ausreichender Abstand zum Hafensteg einzuhalten.

Des Weiteren ist gemäß bisheriger Abstimmungen mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) bei der Anlage der Blockstufenanlagen zu beachten, dass die Funktion des Deckwerkes bei der Montage der Blockstufen nicht beeinträchtigt wird. Die Blockstufenkonstruktion ist im Fußauflagerbereich in geeigneter Weise gegen auflaufenden Seegang zu verankern. Hierfür ist eine Teilverklammerung des Deckwerkes in den Auflagerpunkten zu empfehlen. Erforderlichenfalls sind in der Befestigung Sollbruchstellen für den Fall extremer Seegangsbelastung vorzusehen, die Schäden am Deckwerk verhindern.

Die Ausführungsplanung ist dem StALU MM zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.

Um eine angemessene Gestaltung der Blockstufenanlagen zu gewährleisten, sollen analog zur 2. Änderung zusätzlich örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Demnach sind die zulässigen Anlagen in Konstruktion, Material und Abmaßen einheitlich auszuführen. Als Materialien sind ausschließlich verzinkte Stahlkonstruktionen mit Holzauflagen und Holzbeplankungen zulässig. Ergänzend wird aufgenommen, dass nur FSC-zertifiziertes Bongossi-Tropenholz zulässig ist. Dieses wurde bereits bei den bestehenden Blockstufenanlagen und bei der Seebrücke verwendet. Werbeanlagen sind hier unzulässig. Störende Elemente oder eine „Überfrachtung“ mit Werbeanlagen sollen vermieden werden. 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.

Sonstiges Sondergebiet SO 6 „Strandversorgung“

Das Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Strandversorgung“ (SO 6) dient einem Gebäude zur Strandversorgung. Dabei sind im Erdgeschoss zwingend öffentliche WC-Anlagen mit barrierefreiem Zugang zur Strandpromenade in einer Gesamt-Mindestgröße von 85 m² (Brutto-Geschossfläche) für Damen und Herren sowie für Menschen mit Behinderungen zu errichten. Diese wichtige öffentliche Einrichtung im Hafen von Kühlungsborn soll planungsrechtlich abgesichert werden, auch für den Fall des Ersatzes des vorhandenen Gebäudes. Der Grund dafür ist das Ende der entsprechenden Zweckbindungsfrist für diese Nutzung auf dem privaten Grundstück im Jahr 2017. Darüber hinaus sind ein Ladengeschäft, z.B. mit einem Sortiment für die Strand- oder Hafenversorgung bzw. mit touristischen Angeboten sowie eine Gaststätte zulässig.

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan wurden für das Baufeld 6 nur teilweise übernommen, da sich ein mögliches neues Gebäude an die vorhandene Bebauung an der Promenade anpassen soll. Demnach ist eine Gebäudehöhe von max. 7,0 m bei zwingend zweigeschossiger, offener Bauweise mit einem flach geneigten Dach von 12°-15° Dachneigung zulässig. Als Höhenbezugspunkt gilt die max. zulässige und im Bestand realisierte Geländehöhe von 4,40 m ü.HN. Das zweite Vollgeschoss soll, wie auch bei den übrigen Gebäuden an der Promenade, als Staffelgeschoss hafenseitig um mind. 1,0 m zurückspringen. Die entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebildet werden. Zusätzliche werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die einer gestalterischen Anpassung an die vorhandenen Gebäude dienen. Als Dacheindeckung sind im SO 6 daher ausschließlich rote Tonziegel zulässig. Fassaden sind nur als verputzte Flächen in beige oder gelb zulässig.

Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.7 im Ursprungsplan ist die Errichtung einer Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig. Für das Gebäude und die Tiefgarage wurden analog zur Ursprungsplanung jeweils Baugrenzen ober- bzw. unterirdisch festgesetzt.

Barrierefreier Zugang zur Promenade

Westlich des SO 6 soll der Zugang zur Promenade auf öffentlichen Grund verlegt werden. Der derzeitige Zugang befindet sich auf dem privaten Grundstück des SO 6. Der Stadt ist eine behindertengerechte bzw. barrierefreie Ausführung wichtig, um von der Hafenstraße mit Rollstuhl, Rollator oder Kinderwagen ohne Hindernisse zur Strandpromenade gelangen zu können. Dazu wird die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ der Ursprungsplanung als „Fußweg, barrierefrei“ an die städtischen Grundstücksflächen in einer Breite von 4,78 m angepasst.

4. Immissionsschutz

Aus Gründen des Immissionsschutzes für benachbarte Ferienwohnungen und ein südlich des Geltungsbereiches gelegenes Wohnhaus wurden in der Ursprungsplanung flächenbezogene Schalleistungspegel für die einzelnen Baufelder festgesetzt, um die möglichen Lärmemissionen zu begrenzen. Die Schallemission des Sonstigen Sondergebietes „Strandversorgung“ wurde dabei auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 53 dB(A) pro m² tags und 39 dB(A) pro m² nachts begrenzt. Diese Festsetzung wurde zur Verdeutlichung in die 4. Änderung übernommen.

5. Umweltbelange, Artenschutz

Die Planung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt. Mit der vorliegenden Planung ändert sich das grundlegende städtebauliche Planungskonzept des B-Planes Nr. 17 in der Fassung der 2. Änderung nicht. Eine Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahl erfolgt ebenfalls nicht. In der Ursprungsplanung festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen wurden umgesetzt. Insofern ist ein möglicher Eingriff bereits ausgeglichen.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist ebenfalls anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Eine Bebauung und dauerhafte Nutzung ist bereits vorhanden. Hinsichtlich der künftig möglichen Bebauung ergeben sich keine Anhaltspunkte auf die Beeinträchtigung vorhandener Gehölze oder auf das Vorkommen streng geschützter Arten, da es sich um bereits intensiv genutzte Flächen bzw. Gebäude handelt. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

6. Eigentumsverhältnisse

Das von der Änderung betroffene Grundstück im SO 6 befindet sich in Privatbesitz. Die Promenade, der künftige barrierefreie Strandzugang und das SO Blockstufenanlage sind in städtischem Eigentum.

7. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine wesentliche Veränderung oder Beeinflussung. Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Baumaßnahmen zu beachten.

8. Sonstiges

Abgesehen von den o.g. Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 in der Fas-

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"

sung der 2. Änderung sowie die dort getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften für die Satzung über die 4. Änderung unverändert weiter fort.

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 Bodendenkmalfunde in den nachrichtlich übernommenen Bereichen bekannt. Diese dürften allerdings von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen sein. Vor Beginn von Erdarbeiten muss jedoch die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (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. 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 Vertreters 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt 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.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 6 „Strandversorgung“ gilt die Stellplatzsatzung (Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Kfz) in der zuletzt geänderten Fassung.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 6 „Strandversorgung“ gilt die Satzung zur Gestaltung der Vorgärten der Stadt Ostseebad Kühlungsborn in der zuletzt geänderten Fassung.

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

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen"

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....

Karl, Bürgermeister

Planverfasser:

