



Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	19.10.2016	16/60/125

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	02.11.2016	Öffentlich
Vorberatung	HA	24.11.2016	Nichtöffentlich
Vorberatung	HA	14.11.2019	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	05.12.2019	Öffentlich

Bezeichnung: Entwurf- und Auslegungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Bootshafen"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadtvertreterversammlung billigt den vorliegenden **Entwurf** der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bootshafen“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und den **Entwurf** der Begründung dazu.
2. Der **Entwurf** der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 einschließlich der Begründung ist gemäß § 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: 5. Änderung B-Plan Nr. 17, **Entwurf** Stand 21.10.2016 mit Begründung

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat in ihrer Sitzung am 08.12.2016 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bootshafen“ gemäß §§ 2 und 8 BauGB beschlossen.

Nach mehrfachen Beratungen in den Gremien der Stadt Ostseebad Kühlungsborn wurde einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 im Bereich des Baufeldes 7 zugestimmt.

In der Anlage befinden sich die damaligen Antragsunterlagen, welcher dem Beschluss zu Grunde lagen.

Die bisher festgesetzte Nutzungsart Bootsservice/Hafentourismus mit den zulässigen Nutzungen: Gebäude für maritime Dienstleistungen, Sportvereine und Sportklub wird aus städtebaulichen Gründen angepasst.

Neues Planungsziel: Änderung/Anpassung des Nutzungszwecks vom Sonstigen Sondergebiet für Bootsservice/Hafentourismus (Baufeld 7) in ein Sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr. Zulässig sind ein Betrieb des Beherbergungsgewerbe oder Ferienwohnungen. Insgesamt sind maximal 10 Einheiten zulässig, davon maximal 2 Betreiberwohnungen. Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Details der Änderung sind der Anlage (Entwurf zur 5. Änderung B-Plan Nr. 17) zu entnehmen.

Nach dem Beschluss des vorliegenden Entwurfs durch die Stadtvertretung erfolgt die Versendung an betroffene Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zwecks Einholung der Stellungnahmen sowie die öffentliche Auslegung. Bei der öffentlichen Auslegung wird den Bürgern die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Finanzielle Auswirkungen? Nein

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

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

Anlagen:
 Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bootshafen“ mit Begründung, Stand 21.10.2016
 Planungskonzept (befürwortet durch städtische Gremien)

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Bootshafen"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeicherverordnung (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 7 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Fremdenverkehr

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

GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	max. Firsthöhe in m über Bezugspunkt

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

o	offene Bauweise
DN	Dachneigung
—	Baugrenze

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

—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
---	--------------------------------

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

—	Stromleitung, künftig fortfallend
---	-----------------------------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	Grünflächen, privat
□	Vorgarten
□	Abstandsgrün

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

●	Anpflanzung von Bäumen
---	------------------------

Sonstige Planzeichen

—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

■	vorhandene bauliche Anlagen aus Kataster / Vermessung
■	vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
+	Flurstücksnummern
—	Bemaßung
•	Höhepunkte
■	Böschung
⊗	Baum, künftig fortfallend

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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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 erteilt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt- ablagerungen 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 Bodenausbaus verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 7 "Fremdenverkehr" gilt die Stellplatzsetzung (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.

Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Richtlinien sind im Bauamt 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.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Krättschel, Rostock, 13.05.2016; Topographische Karte GeoBasis DEM-V 2016; Bebauungsplan Nr. 17 in der Fassung der 4. Änderung; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

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).

- Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB, §§ 1, 11 und 16-20 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet Nr. 7 mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dient vorwiegend der Fremdenbeherbergung und der Gastronomie. Zulässig sind ein Beherbergungsbetrieb oder Ferienapartements. Insgesamt sind max. 10 Wohneinheiten zulässig, davon 1 – max. 2 Dauerwohnungen nur als Betriebswohnungen für Betreiber/Inhaber und Betreiber/Inhaber der Anlagen innerhalb des SO 7 oder des angegliederten Reiterhofes und 8 – max. 9 Ferienwohnungen. Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
 - Das 2. Vollgeschoss ist nur als Staffageschoss zulässig, das max. 66 % der Grundfläche des Erdgeschosses aufweisen darf und gegenüber dem Erdgeschoss an mindestens den nordwestlichen, südwestlichen und südöstlichen Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m zurückspringt. Die entstehenden Dachflächen können als Dachterrassen ausgebaut werden.
 - Die Errichtung von Terrassen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 2,0 m überschreiten.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Nebenanlagen ist unzulässig.
 - Die Firsthöhe wird auf maximal 8,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt (12,5 m ü. NN). Als Bezugspunkt gilt die maximal zulässige durchschnittliche Geländehöhe der überbaubaren Flächen von 4,00 m ü. NN. Die Dachneigung darf max. 25° betragen.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Ausgenommen sind Kfz-Stellplätze für Behinderte. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und den straßenseitigen Gebäudeteilen. Die Vorgärten dürfen für Zuwegungen unterbrochen werden.
- Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Schallemission des Sonstigen Sondergebietes „Fremdenverkehr“ ist auf einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 61 dB(A) pro m² tags und 46 dB(A) pro m² nachts begrenzt.
- Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenauswurf ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Der Gebäudeabruch, Bauschutt und Müllablagerungen, sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
 - Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind als Rasenflächen zu gestalten. Die integrierten standortgerechten Sträuchern und Einzelbäumen ist möglich. Im südöstlichen Teil der Grünfläche sind drei standortgerechte, heimische Laubgehölze der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen verschoben werden.
 - Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vorgarten“ ist als Teil des Vorgartenbereichs nach Pkt. 2 gärtnerisch zu gestalten. Er darf für einen befestigten Fußweg unterbrochen werden.
 - Sämtliche Gehölzpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschritte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion** (§ 22 BauGB)

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion gilt für das SO 7 der Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von:

 - Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes)
 - Wohnungs- oder Teilerbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)
 - Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes)

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 des Baugesetzbuches.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 88 (LbauO M-V))
 - Als Dachdeckung sind im SO 7 ausschließlich als nicht glänzende rote oder anthrazitfarbene Ziegel zulässig.
 - Fassaden sind im SO 7 nur mit Glätteputz oder Klinker zulässig. Abweichende Materialien sind bis zu einem Anteil von insgesamt 30 % aller Fassadenflächen zulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Sichtbare Rolllädenkästen sind unzulässig. Fensterlose, ungegliederte Fassadenflächen über 6 m Länge sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern und zu begrünen.
 - Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrüntem Umkleide- oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
 - Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubholzhecken aus heimischen Arten mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
 - Werbeanlagen mit wechsellendem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von jeweils 1,0 m² im Bereich des Keller- und des Erdgeschosses zulässig.
 - 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.

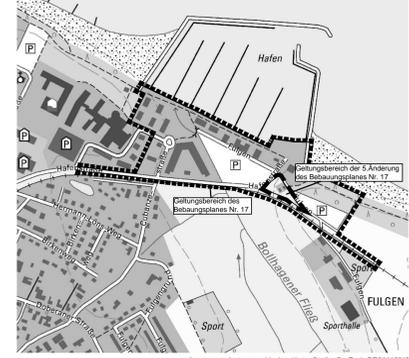
Präambel

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 Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn vom folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen" gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erfolgt.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde am gefasst. Die örtliche 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 5. 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 5. 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anlegungen 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.
Rostock, den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 5. 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 wurde gebilligt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 "Am Bootshafen"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend das Baufiled Nr. 7 des Ursprungsplanes, Flurstück 9/14 der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn

Entwurf

Bearbeitungsstand 21.10.2016

