



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	10.01.2017	17/60/013

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	25.01.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	09.02.2017	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	23.02.2017	Öffentlich

Bezeichnung: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Sondergebiet "Am Bootshafen"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den Entwurf der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 und den Entwurf der Begründung dazu (s. Anlagen).
2. Der Entwurf der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 einschließlich der Begründung ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlagen: 6. Änderung B-Plan Nr. 17 Entwurf vom 16.01.2017 mit Begründung

Problembeschreibung/Begründung:

Mit der 6. Änderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, ein Jüngstensegelzentrum mit einer eigenen Slipanlage im Bootshafen zu errichten. Träger der Maßnahme ist die Stadt Kühlungsborn, die für die im Ort vorhandene Jugendsegelgruppe von derzeit ca. 45 Kindern und Jugendlichen ein dringend benötigtes Quartier schaffen will, das auch durch die zusätzlichen Räume und Sanitäreinrichtungen die Durchführung von Regatten ermöglicht.

Dem Aufstellungsbeschluss sind eine Reihe von Beratungen in den Ausschüssen vorangegangen, die dazu dienen, das Vorhaben mit den Anforderungen der Hafennutzung, des Hochwasserschutzes, des Tourismus und des Ortsbildes in Einklang zu bringen.

Das Funktionsgebäude soll in einer modernen und ansprechenden Architekturgestaltung errichtet werden. Zulässig ist ein aufgrund des Hochwasserschutzes aufgeständertes, eingeschossiges Gebäude mit Aufenthalts-, Schulungs-, Umkleide-, Sanitär- und Lagerräumen. Die Dachfläche soll als öffentliche Aussichtsplattform genutzt werden, um die Jugendarbeit und die Regatten auf dem Wasser verfolgen zu können.

Die Aufstellung der 6. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), da die Grundzüge der Hafenplanung nicht berührt werden. Der Geltungsbereich umfasst mit 1100 m² nur eine relativ kleine Fläche der Ursprungsplanung des B-Plans Nr. 17 in einer Größe

von 8,7 ha.
 Der Geltungsbereich liegt komplett innerhalb der inkommunalisierten, intensiv genutzten und bebauten Hafenumfläche. Er umfasst teilweise bereits als Verkehrsfläche ausgewiesene, befestigte Flächen sowie den Bereich zwischen vorhandener Slipanlage und Ostmole. Eine Beeinträchtigung von Belangen des Naturschutzes kann ausgeschlossen werden.
 Von einer Umweltprüfung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
 Der vorliegende Entwurf ist der Öffentlichkeit und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Möglichkeit der Stellungnahme vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen? **Ja**

Gesamtkosten der Maßnahme <small>(Beschaffungs-Folgekosten)</small>	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung Eigenanteil <small>(i. d. R. = Kreditbedarf)</small>	Objektbezogene Einnahmen <small>(Zuschüsse/Beiträge)</small>	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung <small>(Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)</small>
5.712,00€	€	€	€	€

Veranschlagung 2017	ja, mit 5.712,00 €	Produktkonto 51102 56255000
X Im Ergebnisplan	im Finanzplan	

Anlagen:
 Anlage: 6. Änderung B-Plan Nr. 17 Entwurf vom 16.01.2017 mit Begründung

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN über die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Bootshafen"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



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 9 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Jüngstensegelzentrum

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

GR Grundfläche in m²
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max. Gebäudehöhe in m ü. HN
OK FFB min. Oberkante Fertigfußboden im ü. HN

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

o offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Slipanlage

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Höhenpunkte

Boschung

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 17

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Ostmolen-Vorfläche

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Rostock, März 2012; Flurkarte Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sept. 2014; Topographische Karte GeoBasis DEM-V 2017; Bebauungsplan Nr. 17 in der Fassung der 4. Änderung; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

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 folgenden Satzungen über die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Am Bootshafen", gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Bereich der Ostmole und deren Vorflächen, Flurstück 21/1 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzungen 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).

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 5 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 und 18-20 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet Nr. 9 mit der Zweckbestimmung "Jüngstensegelzentrum" dient der Errichtung eines Funktionsgebäudes für den Segelsport. Zulässig ist ein aufgrund des Hochwasserschutzes aufgeständertes, eingeschossiges Gebäude mit Aufenthalts-, Schulungs-, Umklei-, Sanitär- und Lagerräumen. Der die Ostmole überragende Gebäudeteil ist freitragend zu errichten. Eine Befestigung auf der Ostmole oder eine Beeinträchtigung der Hochwasserschutzfunktion der Ostmole ist unzulässig. Der Erdgeschossbereich unterhalb des Gebäudes darf baulich nicht geschlossen werden und dient der Lagerung von Booten. Die Dachfläche darf als öffentliche Aussichtsplattform genutzt werden.
 - Die zulässige Gebäudegrundfläche (GR) beträgt 130 m², einschließlich Terrassenflächen und Rampen 310 m².
 - Die Gebäudehöhe wird auf maximal 7,80 m ü.HN festgesetzt. Geländer der Dachterrasse dürfen die Gebäudehöhe um 1,25 m überragen. Die Oberkante Fertigfußboden muss mindestens 3,00 m ü.HN liegen.
 - In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Slipanlage" ist die Errichtung einer zweiten Slipanlage östlich der vorhandenen Slipanlage zulässig. Der Steg an der Ostmole ist entsprechend zu verlegen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
Für das Sonstige Sondergebiet Nr. 9 gilt:
 - Gebäuderampen und -terrassen sowie die Aussichtsplattform auf dem Dach des Gebäudes sind mit Holz zu bekleiden.
 - Die Gebäudefassaden sind nur mit einer Holzverschalung zulässig.
 - Die Geländer der Gebäuderampen und der Dachterrasse sind transparent auszuführen (z.B. verzinkte Stahlkonstruktionen mit Glas- oder Plexiglasscheiben).
 - Die Aufstellung von Gas- oder Ölbehältern ist nicht 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.

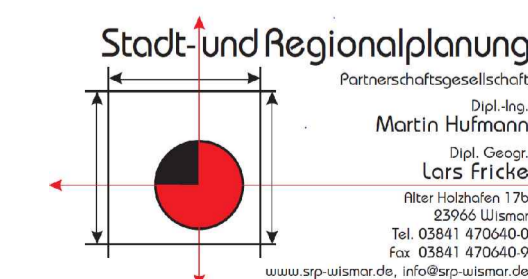
Hinweise

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 erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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, Altlastenverdachtsflächen) 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.

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

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



Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung über die 6. Änderung und Ergänzung 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

(2) Die Stadtvertreterversammlung hat am ... den Entwurf der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

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

(3) Der Entwurf der 6. Änderung und Ergänzung 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 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

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

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

(5) Der katastermäßige Bestand 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

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

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

(7) Die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ... in der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde gebilligt.

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

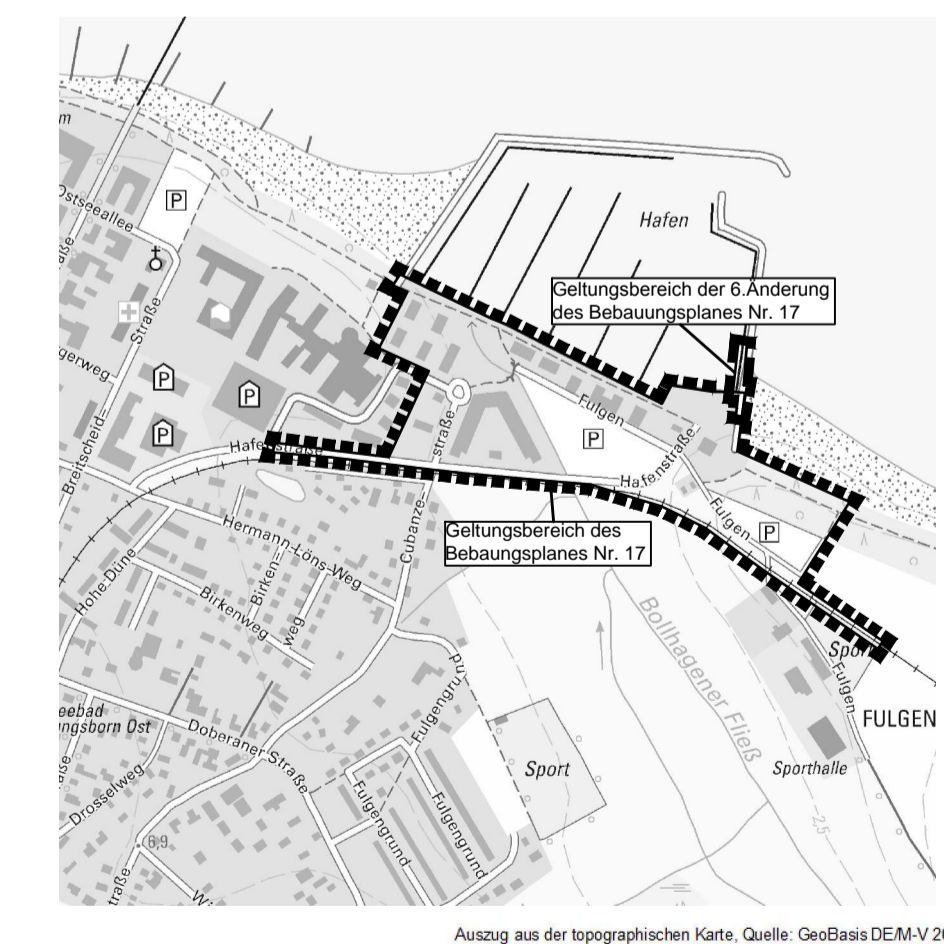
(8) Die Satzung über die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

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

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

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

Übersichtplan



SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 "Am Bootshafen"

gelegen in Kühlungsborn Ost, umfassend einen Bereich der Ostmole und deren Vorflächen, Flurstück 21/1 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn

Entwurf

Bearbeitungsstand 16.01.2017

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, ein Jüngstensegelzentrum mit einer eigenen Slipanlage im Bootshafen zu errichten. Träger der Maßnahme ist die Stadt selbst, die für die im Ort vorhandene Jugendsegelgruppe von derzeit ca. 45 Kindern und Jugendlichen ein dringend benötigtes Quartier schaffen will. Entsprechend des aktuell vorliegenden Tourismuskonzeptes ist eine weitere Ausrichtung der kommunalen und touristischen Infrastruktur in Richtung Wassersport vorgesehen.

Dem Aufstellungsbeschluss sind eine Reihe von Beratungen in den Ausschüssen vorangegangen, die dazu dienten, das Vorhaben mit den Anforderungen der Hafennutzung, des Hochwasserschutzes, des Tourismus und des Ortsbildes in Einklang zu bringen.

Die Änderungen werden im Kap. 3 im Einzelnen erläutert.

Darüber hinausgehende Änderungen der Ursprungsplanung in der Fassung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 17 (sowie in der Fassung der in Bearbeitung befindlichen 5. Änderung) sind mit der vorliegenden 6. Änderung und Ergänzung nicht verbunden.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 in Kühlungsborn Ost umfasst einen Bereich westlich der Ostmole und deren land- und wasserseitigen Vorflächen, Flurstück 21/1 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn. Die Hafensfläche wurde im Rahmen der Hafenplanung inkommunalisiert und gehört der Stadt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,1 ha.

Der nördliche Teil der Fläche der 6. Änderung liegt außerhalb des bisherigen B-Plan-Geltungsbereiches, daher handelt es sich hier um eine *Ergänzung*.

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 am Hafen wurden mit der 2. und der 4. Änderung, in letzterer zusätzlich das Baufeld 6 des B-Planes Nr. 17, planerisch vorbereitet bzw. geändert.

Die Stadt fasste 2015 einen Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 17, der 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. Ein Aufstellungsbeschluss von 2016 zur 5. Änderung umfasst ein landseitiges Baufeld südlich des Fulgenweges, die Planung ist in Bearbeitung.

Die Aufstellung der 6. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), da die Grundzüge der Hafenplanung nicht berührt werden. Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 1100 m² nur eine relativ kleine Fläche der Ursprungsplanung des B-Plans Nr. 17 in einer Größe von 8,7 ha.

Der Geltungsbereich liegt komplett innerhalb der inkommunalisierten, intensiv genutzten und bebauten Hafensfläche. Er umfasst teilweise bereits als Verkehrsfläche

6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
"Am Bootshafen"

ausgewiesene, befestigte Flächen sowie den Bereich zwischen vorhandener Slipanlage und Ostmole. Eine Beeinträchtigung von Belangen des Naturschutzes kann ausgeschlossen werden.

Von einer Umweltprüfung wird daher 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,
- 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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt, der das Gebiet als SO 8 – Sondergebiet Hafen – ausweist.

Als Plangrundlagen dienten: Lage- und Höhenplan, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Rostock, März 2012; Flurkarte Stadt Ostseebad Kühlungsborn Sept. 2014; Topographische Karte GeoBasis DE/M-V 2017; Bebauungsplan Nr. 17 in der Fassung der 4. Änderung; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

3. Änderungsinhalte

In den vergangenen Jahren konnte sich auch der Segelclub Kühlungsborn, der bereits seit 1959 existiert, dank der neuen Möglichkeiten immer stärker im Hafen engagieren. Es wurde eine Jugendgruppe aufgebaut, die inzwischen 45 Kinder und Jugendliche zählt. Aufgrund der immer stärkeren Nutzung der vorhandenen Slipanlage durch Kinder und Jugendliche während des Segeltrainings kommt es immer häufiger zu Engpässen und Gefahren im Bereich der Slipanlage. Hinzu kommt eine Gefährdung der Kinder und Jugendlichen durch rückwärts rangierende Fahrzeuge mit Anhängern. Um die hohe Sicherheit der Kinder und Jugendlichen während des Trainings zu gewährleisten ist in den vergangenen Jahren immer deutlicher geworden, dass es notwendig wird, den gemeinnützigen Vereinsbetrieb mit der Jüngstenausbildung vor allem beim slippen der Boote räumlich vom kommerziellen Hafenbetrieb zu trennen. Hieraus ergibt sich nun der Bedarf nach einer für den Segelsport geeigneten Slipanlage sowie einem Funktionsgebäude.

Neben der Jugendarbeit ist inzwischen auch die Ausrichtung von Regatten eine wichtige Aktivität des Segelclub Kühlungsborn geworden. Jährlich finden hochrangige Meisterschaften von Kielbooten und Jollen vom Bootshafen aus statt. Hierzu sind zusätzliche sanitäre Einrichtungen und Räumlichkeiten notwendig, um die Organisa-

tion sowie die Anmeldeformalitäten abzuwickeln. Im Rahmen von Meisterschaften ist es notwendig, das Ablenden der Jollen auch bei ungünstigen Wetterlagen mit hoher Brandung zu gewährleisten, was der eigentliche Grund für die Ausrichtung solcher Regatten am Bootshafen und nicht am Clubgelände in Kühlungsborn West ist. Momentan stellt die vorhandene Slipanlage hier jedoch einen enormen Engpass dar, wodurch die Durchführbarkeit von Meisterschaften bei ungünstigen Wetterlagen gefährdet ist.

Daher ist geplant, die Slipanlage im Hafen Kühlungsborn zu erweitern. Es wurde zunächst nach Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Slipanlage gesucht. Eine Vergrößerung oder Verbreiterung ist aufgrund der BImSchG-genehmigten Tankstelle mit ihren unterirdischen Tanks sowie durch die benachbarte Krananlage nicht möglich. Andere Orte im Hafen, z.B. an der Westmole, erwiesen sich als zu teuer bzw. nicht geeignet.

Die verbliebene Option ist Nutzung der Stirnseite der Hafenanlage örtlich der vorhandenen Slipanlage. Technisch ist ein Bau einer Slipanlage hier möglich. Wesentliche Änderung ist allein die Verlegung des vorhandenen Holzsteges auf die Mole auf ca. 40m Länge. Die Unterkonstruktion wäre vergleichbar mit den Blockbohlenanlagen an der Promenade.

Die vorhandene Slipanlage kann dann im Wesentlichen durch motorisierte, kommerzielle Nutzer, die ihre Boote mittels PKW slippen, genutzt werden. Die neu entstehende Slipanlage ist im Wesentlichen für die Optimisten und Jollen vorgesehen, die durch Handtrailer mit reiner Personenkraft bedient werden. Poller könnten die Bereiche voneinander trennen, so dass keine Gefährdung durch rangierende Fahrzeuge mehr möglich ist. In Spitzenzeiten oder bei Veranstaltungen können beide Slipanlagen für eine Nutzung gleichgeschaltet werden.

Das neu festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) „Jüngstensegelzentrum“ nach § 11 BauNVO erhält die laufende Nr. 9; die Ursprungsplanung weist die SO 1 – 8 aus. Es dient der Errichtung des Funktionsgebäudes, während sich die Slipanlage und der umzuverlegende Steg der Ostmole innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Slipanlage“ befinden.

Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Funktionsgebäudes für den Segelsport.

Das Gebäude soll in einer modernen und ansprechenden Architekturgestaltung errichtet werden. Zulässig ist ein aufgrund des Hochwasserschutzes aufgeständertes, eingeschossiges Gebäude mit Aufenthalts-, Schulungs-, Umkleide-, Sanitär- und Lagerräumen. Der die Ostmole überragende Gebäudeteil ist freitragend zu errichten. Eine Befestigung auf der Ostmole oder eine Beeinträchtigung der Hochwasserschutzfunktion der Ostmole ist unzulässig. Der Erdgeschossbereich unterhalb des Gebäudes darf baulich nicht geschlossen werden und dient der Lagerung von Booten. Die Dachfläche soll als öffentliche Aussichtsplattform genutzt werden. Dazu soll eine Rampe von der Hafenvorfläche auf das Dach des aufgeständerten Gebäudes geführt werden.

Das Gebäude befindet sich mit dem südlichen Teil auf der bisher im B-Plan 17 als „Ostmolen-Vorfläche“ festgesetzten Verkehrsfläche. Der nördliche Teil und die Slipanlage befinden sich im Hafenbecken außerhalb des bisherigen B-Plan-Geltungsbereiches.

Die zulässige Gebäudegrundfläche (GR) beträgt 130 m², einschließlich Terrassenflächen und Rampen maximal 310 m².

Die Gebäudehöhe (Oberkante Dach) wird auf maximal 7,80 m ü.HN festgesetzt. Geländer der Dachterrasse dürfen die Gebäudehöhe um 1,25 m überragen. Die Oberkante Fertigfußboden muss mindestens über dem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,85 m ü.HN liegen und wird gemäß Abstimmung mit dem StALU MM auf 3,0 m ü.HN festgesetzt. In der stadtinternen Abstimmung wurde besprochen, dass die offene Fläche unterhalb des Funktionsgebäudes begehbar sein und als Lager für Boote dienen soll. Daher wird von einer offenen Höhe von ca. 2,20 m ausgegangen, so dass der Erdgeschossfußboden wahrscheinlich bei einer Höhe von über 4,0 m ü.HN liegen wird und damit weit oberhalb des BHW.

Zum Vergleich: die Höhe der Hafenpromenade beträgt 4,10 m ü.HN.

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Slipanlage“ ist die Errichtung einer zweiten Slipanlage östlich der vorhandenen Slipanlage zulässig. Der vorhandene Steg für Fußgänger an der Ostmole ist entsprechend zu verlegen.

Belange des Immissionsschutzes, des Natur- oder Artenschutzes sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Der Geltungsbereich liegt komplett innerhalb der inkommunalisierten, intensiv genutzten und bebauten Hafenfläche. Er umfasst teilweise bereits als Verkehrsfläche ausgewiesene, befestigte Flächen sowie den Bereich zwischen vorhandener Slipanlage und Ostmole. Grünflächen oder Gehölze sind nicht betroffen. Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die Festsetzungen zur Gebäudegröße und –höhe sowie durch die örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt. Schutzbedürftige Nutzungen sind nicht vorhanden, eine unzumutbare Erhöhung möglicher Lärmbelastungen im Hafen ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Innerhalb des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB ist die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen.

4 Örtliche Bauvorschriften

Für das Sonstige Sondergebiet Nr. 9, also das Gebäude des Jüngstensegelzentrums, wurden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, um die harmonische Einfügung in die Hafen- und Küstenlandschaft zu ermöglichen, ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Vielmehr ist die Errichtung eines attraktiven, durch die Öffentlichkeit nutzbaren Gebäudes geplant.

Die Gebäuderampen und –terrassen sowie die Aussichtsplattform auf dem Dach des aufgeständerten Hauses sind mit Holz zu beplanken. Auch die Gebäudefassaden sind nur mit einer Holzverschalung zulässig. Damit wird vermieden, dass z.B. unpassende Beton- oder andere Fassadengestaltungen Verwendung finden.

Die Geländer der Terrassen und der Dachterrasse sind transparent auszuführen (z.B. verzinkte Stahlkonstruktionen mit Glas- oder Plexiglas-Scheiben). Dadurch wird, ebenso wie durch das baulich offen zu gestaltende Untergeschoss, eine Transparenz und „Leichtigkeit“ des Gebäudekörpers gewährleistet.

Die Aufstellung von Gas- oder Ölbehältern ist nicht zulässig. Solche Anlagen stören nicht nur das Ortsbild, sondern sind an dieser Stelle auch aus Gründen des Gewässerschutzes nicht zulässig. Die Energieversorgung des Gebäudes soll durch Landanschlüsse erfolgen.

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. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsanlagen im Hafengebiet sind vorhanden und für das Vorhaben zu ergänzen. Die geregelte Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Baumaßnahmen zu beachten.

6. Sonstiges

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 erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

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.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse 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

.....

Der Bürgermeister

Planverfasser:

