



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

# 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, Flurstücke 11/4 (teilw.), 12/1 (teilw.) sowie 21/1 (teilw.) der Flur 4,  
Gemarkung Kühlungsborn

## Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 27.04.2018

## 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 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.

Ein erster Entwurf der Planung wurde bereits vorgestellt und das Bebauungsplanverfahren entsprechend durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde im Juli 2017 gefasst, jedoch nicht bekannt gemacht. Im Rahmen der Ausführungsplanung des Jüngstensegelzentrums haben sich massive Probleme mit der Umsetzung der Maßnahme am geplanten Standort in Bezug auf die Erschließung ergeben, insbesondere mit der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie der sicheren Anbindung und Wegeführung für die Kinder und Jugendlichen. Deshalb wurde nach Standortalternativen gesucht, um das strukturell so wichtige Projekt dennoch umsetzen zu können. Um die Erschließung realisieren zu können ist es notwendig die geplanten Gebäude näher an das Hafenhause heranzurücken. Dadurch können vorhandene Erschließungsanlagen genutzt werden. Gleichzeitig sollen damit eine sichere Zugänglichkeit der Gebäude ermöglicht sowie die Sichtachsen im Molenbereich freigehalten werden. Das Baufeld ist im Bebauungsplan entsprechend anzupassen. Daher soll der Satzungsbeschluss aufgehoben und ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden.

Die konkreten Änderungen werden im Kapitel 3 detailliert erläutert.

Darüberhinausgehende Änderungen der Ursprungsplanung in der Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 sind mit der vorliegenden 6. Änderung und Ergänzung nicht verbunden.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 in Kühlungsborn Ost liegt im Bereich der Ostmole und deren land- und wasserseitigen Vorflächen und umfasst die Flurstücke 11/4 (teilw.), 12/1 (teilw.) sowie 21/1 (teilw.) der Flur 4, Gemarkung Kühlungsborn. Die Hafensfläche wurde im Rahmen der Hafensplanung inkommunalisiert und gehört der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,2 ha.

Der nördliche Teil (Slipanlage) der vorliegenden Planung liegt außerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17, 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 rechtskräftig. 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 weitergeführt. Ein Aufstellungsbeschluss von 2016 zur 5. Änderung umfasst ein landseitiges Baufeld südlich des Fulgenweges, die Planung ist in Bearbeitung.

Die Aufstellung der 6. Änderung und Ergänzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), da die Grundzüge der Hafenplanung nicht berührt werden. Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 2 000 m<sup>2</sup> nur eine relativ kleine Fläche der Ursprungsplanung des B-Plans Nr. 17 mit einer Größe von 8,7 ha.

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. Eine Beeinträchtigung von Belangen des Naturschutzes kann ausgeschlossen werden. Von einer Umweltprüfung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Da sich das neue Baufeld näher am Küstenschutzwald befindet, sind allerdings forstrechtliche Belange betroffen und im Rahmen der Planung zu bearbeiten.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193). Das Baugesetzbuch wurde während des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan geändert sowie neugefasst, und gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Gemäß den Überleitungsvorschriften des § 233 i.V.m. § 245 c, die in der BauGB-Novelle vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführt wurden, wird das vorliegende Verfahren nach bisherigem Recht (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)) zu Ende geführt,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331),

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

Die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt, der das Gebiet als SO 8 – Sondergebiet Hafen – ausweist.

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Rostock, März 2012; Flurkarte Stadt Ostseebad Kühlungsborn, September 2014; Digitale topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2018; Bebauungsplan Nr. 17 in der Fassung der 4. Änderung; Unterlagen des Bauamtes Kühlungsborn.

### **3. Änderungsinhalte**

In den vergangenen Jahren konnte sich 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 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 Segelclubs Kühlungsborn geworden. Jährlich finden hochrangige Meisterschaften von Kielbooten und Jollen vom Bootshafen aus statt. Hierzu sind zusätzliche sanitäre Einrichtungen und Räumlichkeiten notwendig, um die Organisation 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 die Nutzung der Stirnseite der Hafenanlage östlich der vorhandenen Slipanlage. Technisch ist ein Bau einer Slipanlage hier möglich. We-

sentliche Änderung ist allein die Verlegung des vorhandenen Holzsteges auf die Mole auf ca. 40 m 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 vorrangig für die Optimisten und Jollen vorgesehen, die durch Handtrailer mit reiner Personenkraft bedient werden. Poller könnten die Bereiche voneinander trennen, sodass keine Gefährdung durch rangierende Fahrzeuge mehr möglich ist. In Spitzenzeiten oder bei Veranstaltungen können beide Slipanlagen für eine Nutzung gleichgeschaltet werden.

Im Süden des Geltungsbereiches sollen zwei Gebäude konzipiert werden. Eines davon ist für die Besucher und Nutzer des Jüngstensegelzentrums vorgesehen. Hier sollen ein Schulungs- bzw. Besprechungsraum für die Segler sowie Lager- und Sanitäräume geschaffen werden. Das zweite Gebäude wird der Touristik Service Kühlungsborn GmbH zur Verfügung gestellt und soll einen Saunabereich sowie Räumlichkeiten für die Tauchbasis und Surfer enthalten. Die beiden Gebäude sollen über Terrassen und Treppen miteinander verbunden werden, sodass hier ein attraktiver Standort für Besucher und Nutzer des Segelclubs entstehen kann.

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 der Funktionsgebäude für den Segelsport, während sich die Slipanlage und der umzuverlegende Steg der Ostmole innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Slipanlage“ befinden.

Die Gebäude sollen in einer modernen und ansprechenden Architekturgestaltung errichtet werden. Zulässig sind zwei aufgrund des Hochwasserschutzes aufgeständerte, eingeschossige Gebäude mit Aufenthalts-, Schulungs-, Umkleide-, Sanitär- und Lagerräumen. Eine Beeinträchtigung der Hochwasserschutzfunktion der Mole ist unzulässig. Der Erdgeschossbereich unterhalb der Gebäude darf baulich nicht geschlossen werden und dient der Lagerung von Booten. Die Dachfläche des östlichen Gebäudes soll ggf. als Aussichtsplattform genutzt werden.

Die Gebäude sollen künftig direkt an die bestehende Bebauung des Hafenmeistergebäudes, Fulgen 5 in Kühlungsborn, angrenzen. Dadurch können der Molenbereich sowie die Sichtachsen nach Nordosten freigehalten werden. Auch die Erschließung der künftigen Gebäude kann dadurch realisiert werden. Des Weiteren bleibt der Hafenvorplatz so von einer Bebauung weitestgehend befreit, sodass der Hafenbetrieb ungehindert und sicher ablaufen kann. Geplant ist der Bau von zwei aufgeständerten Gebäuden, die durch Terrassen verbunden werden und im vorgelagerten Bereich des Hafenmeistergebäudes einen attraktiven Aussichts- und Aufenthaltsbereich schaffen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches umfasst die Slipanlage, die sich im Hafenbecken außerhalb des bisherigen B-Plan-Geltungsbereiches befindet.

Die zulässige Grundfläche für Gebäude (GR) beträgt maximal 170 m<sup>2</sup>, einschließlich Terrassenflächen und Treppen maximal 390 m<sup>2</sup> innerhalb des SO-Gebietes.

Die Gebäudehöhe (Oberkante Dach) wird auf maximal 8,50 m ü.NHN festgesetzt. Geländer der Dachterrasse dürfen die Gebäudehöhe um 1,25 m überragen. Die Oberkante Fertigfußboden des Obergeschosses (aufgeständerte Gebäude) muss mindestens über dem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,85 m ü.NHN liegen und wird gemäß Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) auf mindestens 4,10 m ü.NHN festgesetzt, um auch Schutz vor Seegangbelastung bei Extremereignissen zu erreichen. 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 benötigten offenen Höhe von ca. 2,20 m ausgegangen, sodass der Erdgeschossfußboden ohnehin bei einer Höhe von über 4,00 m ü.NHN liegen wird und damit weit oberhalb des BHW. Zum Vergleich: die Höhe der Hafensperrmauer beträgt 4,10 m ü.NHN.

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 inkommunализierten, 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 direkt 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 Lärmbelastigungen 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.

Die Möglichkeit der Unterschreitung des Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 1 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) wurde bereits im Vorfeld mit der Landesforstbehörde beraten. Dabei kam man zu dem Ergebnis, dass die neue Bebauung auch innerhalb des Waldabstandes platziert werden kann, wenn sie als Verlängerung des Hafenhauses konzipiert wird und nicht noch näher an den Wald heranrückt. Dies wurde im vorliegenden Entwurf berücksichtigt.

Zum Schutz der Schifffahrt dürfen im gesamten Plangebiet Lichter oder Beleuchtungsanlagen sowie sonstige Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb die Schifffahrt stören, zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 umfasst rund 0,2 ha. Die Flächen unterteilen sich wie folgt:

| <b>Flächennutzung</b>   | <b>Flächengröße</b>  |
|---|--|
| <b>Sonstiges Sondergebiet</b>   | <b>400 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b><br>davon Ostmolen-Vorfläche<br>davon Slipanlage | <b>1 650 m<sup>2</sup></b><br>870 m <sup>2</sup><br>780 m <sup>2</sup> |
| <b>Plangebiet gesamt</b>  | <b>2 050 m<sup>2</sup></b>   |

#### **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 Gebäudeterrassen sowie die Aussichtsplattform auf dem Dach des aufgeständerten Hauses sind mit Holz zu beplanken.

Die Geländer der Terrassen und der Dachterrasse sind transparent auszuführen (z.B. verzinkte Stahlkonstruktionen mit Glas- oder Plexiglasscheiben). 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 Landes-

amtes 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 Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Doberan wird hingewiesen.

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:

