



# STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Doberan /Land Mecklenburg-Vorpommern

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26

### „Strandwald“

Flächen für Wald und Sondergebiete zwischen  
Westgrenze Campingplatz und Ostseehotel im Osten

## BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss vom 31. 01. 2008  
In Kraft seit 21. 03. 2008

Rainer Karl  
Bürgermeister

## **INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG**

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Vorgaben übergeordneter Planungen
3. Planungsrechtliche Grundlagen
4. Geltungsbereich und Bestand
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Verkehrserschließung
7. Grünflächen und Wald
8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
9. Immissionsschutz
10. Hochwasserschutz
11. Flächenüberblick
12. Bodenordnende Maßnahmen
13. Kosten und Finanzierung

**Änderungen in Rot**

## 1. Ziel und Zweck der Planung:

Der Planaufstellungsbeschluss enthält folgende Planungsziele:

- Festschreibung der baulichen Anlagen
- Sicherung des Küstenschutzwaldes

### Zu den baulichen Anlagen:

Bauliche Anlagen sind – gemäß LBauO Mecklenburg-Vorpommern § 2 – „mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen“. Regelungen zu allen baulichen Anlagen sind in einem Bebauungsplan nicht möglich.

Das Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt im § 1 Abs. 1 die Aufgabe der Bauleitplanung folgendermaßen: Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke. § 9 des BauGB ermöglicht Festsetzungen im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen. Es sollen gemäß Planungsziel von den vorhandenen baulichen Anlagen vor allem Hauptgebäude und Nebenanlagen festgeschrieben werden.

### Zum Küstenschutzwald:

Das BauGB ermöglicht durch § 9 Abs. 1 Nr. 18b Festsetzungen zu Flächen für „Wald“. Dabei sind das Bundeswaldgesetz, das Landeswaldgesetz (LWaldG Mecklenburg-Vorpommern) und der Waldabstandserlass zu beachten.

Die beabsichtigte Satzungsänderung bezog sich zunächst nur auf Änderungen am Mittelweg als unbefestigten Waldweg und Vergrößerung der Sondergebietsfläche der WC-Anlage am ehemaligen Wachturm.

Hierzu wurde am 15. 03. 2007 der Beschluss zur Satzungsänderung gefasst und das Änderungsverfahren mit der amtlichen Bekanntmachung des Beschlusses eingeleitet.

Der „Mittelweg“ ist im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches als „Riedenweg“ (in voller Länge des Campingplatzes) vorhanden. Er erschließt die 10 Strandzugänge westlich vom „Anglersteig“. Der „Riedenweg“ ist Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“, hier besteht Verkehrssicherungspflicht.

Im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches besteht ein Trampelpfad mit unterschiedlich großer Benutzerhäufigkeit zwischen den Strandzugängen. Diese Mittelwegabschnitte haben als schmale unbefestigte Waldpfade einen eigenen Charakter, der sich deutlich von der Strandpromenade im Norden des Waldstreifens und dem Rad-/Fußweg entlang der Ostseeallee unterscheidet. Der unbefestigte Waldpfad bereichert das touristische Angebot (Laufweg, Hundeweg u.a.). Er wird als „Pfad“ bezeichnet, damit er sich von der Definition eines Weges unterscheidet. Eine Verkehrssicherungspflicht besteht hier nicht.

Das Baufeld Nr. 22 – WC-Anlage neben dem ehemaligen Wachturm – musste vergrößert werden, um den geplanten Ausstellungsraum an das vorhandene Gebäude anbauen zu können. Die Sondergebiets-Baufläche wurde um 29 m<sup>2</sup> von 151 auf 180 m<sup>2</sup> vergrößert, die Grünfläche dort verkleinert. Der Fußweg wurde nach Süden verschoben.

Im Änderungsverfahren wurde festgestellt, dass

1. auf dem städtischen Grundstück Baufeld Nr. 3 mit der Zweckbestimmung SO S „Service Wassersport/Gaststätte“ nur 1 Vollgeschoss zulässig sein soll.  
Bisher waren 2 Vollgeschosse zulässig.
2. Die Baugenehmigung zum Umbau des ehemaligen Kurhauses/Krankenhauses zu einem „Vier Sterne Hotel“ – Baltic Mare Grand Hotel vom 14. 12. 2005 die Bedingung enthält, wonach die Planung für den Hotel-Vorplatz nicht Bestandteil der Baugenehmigung ist. Für diese Fläche gelten die Festsetzungen des B-Planes Nr. 26 weiterhin.

## 2. Vorgaben übergeordneter Planungen:

Der Bebauungsplan Nr. 26 wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn entwickelt.

Der B-Plan Nr. 26 enthält mehrere kleinteilige als sonstige Sondergebiete SO nach § 11 BauNVO festgesetzte Baugebiete.

Die Mehrheit dieser künftig festgesetzten Baugebiete weisen bereits einen baulichen Bestand auf und sollen mit dem B-Plan lediglich in ihrem baulichen Bestand gesichert werden. Auch wenn sich diese Baugebiete, ausgehend von der kleinteiligen Struktur, in der Mehrheit nicht als Baufläche bzw. Baugebiet in den Darstellungen des Flächennutzungsplans wiederfinden, wird der B-Plan auf Grund der besonderen städtebaulichen Struktur als mit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB vereinbar angesehen – so die Aussage des Planungsamtes in der Stellungnahme vom 19. 12. 2005.

Der Bebauungsplan Nr. 26 berücksichtigt alle Satzungen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, die sich auf Flächen im Plangeltungsbereich beziehen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mittleres Mecklenburg/Rostock hat in der Landesplanerischen Stellungnahme vom 29. 11. 2005 mitgeteilt, dass der B-Plan Nr. 26 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

## 3. Planungsrechtliche Grundlagen:

Das Änderungsverfahren wurde mit dem Änderungsbeschluss der Stadtvertretung vom 15. 03. 2007 begonnen. Für das Verfahren gelten das BauGB 2004/2007 und die LBauO M-V von 2006. Da Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. So wird von der Umweltprüfung und der Anfertigung des Umweltberichtes abgesehen.

#### 4. Geltungsbereich und Bestand:

##### Gebietsabgrenzung:

im Norden: der Strand, Hochwasserschutzanlagen  
im Süden: die Ostseeallee, die Tannenstraße bis zum Anglersteig, der Anglersteig, Campingplatz  
im Westen: der Strandzugang auf der westlichen Seite des Campingplatzes  
im Osten: die westliche Grenze des Grundstücks des Ostseehotels/Flurstück 102/2 der Flur 2

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von rund 15,3 ha, eine Länge von 3,11 km, eine größte Breite von 100 m und eine schmalste Breite von 10 m.

##### Im Plangeltungsbereich liegen folgende Flurstücke:

Der Plangeltungsbereich liegt vollständig

- im 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen der Mittelwasserlinie gemäß § 19 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V),
- im 100 m Bauverbotsstreifen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG).

Baumaßnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde.

Der Hochwasserschutz ist am nördlichen Plangeltungsbereich gewährleistet.

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches ist auch Bodendenkmal-Bereich. Daher gilt der Hinweis B für den gesamten Planbereich. Auf eine zeichnerische Abgrenzung der Bodendenkmalbereiche in der Planzeichnung wurde verzichtet. Für Auskünfte stehen jederzeit die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bad Doberan, August-Bebel-Straße 3, 18209 Bad Doberan (Herr Häußler – 038203 60638) und das Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V (Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf, Tel.: 0385 5214-0) zur Verfügung.

Im Plangeltungsbereich befinden sich Baudenkmale.

Auf der Denkmalliste stehen folgende Objekte im Plangeltungsbereich:

Kühlungsborn, Ostseeallee, Konzertgarten Ost: Pavillon, Freiflächen und gärtnerische Anlagen  
Kühlungsborn, Ostseeallee, Konzertgarten West: Bühne, Wandelgang, Freiflächen und gärtnerische Anlagen  
Kühlungsborn, Tannenstraße 6, „Hansa-Haus“  
Kühlungsborn, Tannenstraße 8, „Schloss am Meer“  
Kühlungsborn, Ostseeallee, ehemaliger Wachturm

#### 5. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die baulichen Anlagen befinden sich in Verkehrsflächen sowie in Sondergebieten und Gemeinbedarfsflächen.

Die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen ermöglichen 20 Sonstige Sondergebiete (SO) und 2 Gemeinbedarfsflächen (GB) sowie Flächen für Wald und 13 Grünflächen mit spezieller Zweckbestimmung.

Die spezielle Zweckbestimmung der Sonstigen Sondergebiete ist der Tabelle zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu entnehmen.

Es mag ungewöhnlich sein, WC-Anlagen als Sondergebiete nach BauNVO festzusetzen. Als Alternative käme die Festsetzung von WC-Anlagen als besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) in Betracht. Da jedoch auch Kombinationen von WC-Anlagen mit Gaststätten, **Ausstellungsräumen** und anderen Nutzungen vorhanden sind, wurden Sondergebiete festgesetzt.

Für die zwei Gemeinbedarfsflächen und für den ehemaligen Wachturm ist keine „Anzahl der Vollgeschosse“ festgesetzt.

Tabelle: Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- feld Nr.		Zweckbestimmung	Zahl der Vollge- schosse	Flurstück	Größe der Bau- fläche in m <sup>2</sup>	Bemerkung/ Eigennamen
1	SO W	WC-Anlage	I	T.v. 2/42	158	
2	SO G/L/W	Gaststätte/Laden/WC- Anlage	I	T.v. 2/51	531	„Fischerhütte“
3	SOG S	Service-Wassersport/ Gaststätte	I	2/31-2/35	2.250	
4	SO S	Service-Wassersport	I	2/20	1.109	
5	SO H	Hotels	III	53/1, 53/2, 54/3, 55, 54/2	5.341	Baudenkmale: Hansa-Haus, Schloss am Meer
6	SO G	Gaststätte	I	75/2 T.v.75/7	628	„Corso“
7	SO G	Gaststätte/Laden	I	75/3-4 78/4-5 T.v.75/2	354	„Fischkatzen/Dit und Dat“
8	SO W	WC-Anlage	I	78/8	182	
9		Gemeinbedarfsfläche (Konzertgarten West)	-	T.v. 78/8	3.110	„Cappucino“ Baudenkmal
10	SO G/L	Gaststätte/Laden	I	78/1, 78/2 T.v.78/8	457	„Beachmurmeln“
11	SO W	WC-Anlage	I	T.v.2/16	92	
12	SO W	WC-Anlage	I	T.v.2/16	383	
13	SO W	WC-Anlage/Gaststätte	I	T.v.2/16	95	„Treibholz“
14	SO G	Gaststätte	I	2/11	358	„Kuddel Daddel Du“
15	SO W/G	WC-Anlage/Gaststätte	I	T.v. 2/16	350	„Strandoase“
16	SO G	Gaststätte	I	2/7, 2/13	395	„Bistro“
17	SO W/G	WC-Anlage/Gaststätte	I	T.v.2/16	370	„Fisch und Meer“
18		Konzertgarten Ost	-	T.v.2/16	7.432	Baudenkmal
19	SO W/G	WC-Anlage/Gaststätte	I	T.v.2/16	306	„Bühne 8“
20	SO G	Gaststätte	I	2/4, 2/5 T.v.2/16	774	„Strandkate, Nordblick“
21	SO T	ehem. Wachturm,	-	T.v.2/16	49	Baudenkmal
22	SO W	WC-Anlage, Ausstellungsraum	I	T.v.2/16	180	

Anmerkung:  
T.v. = Teil von

## 6. Verkehrserschließung:

Der Bestand an Verkehrsflächen wurde mit den bestehenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Im Küstenschutzwald kann ein Mittelweg zwischen Promenade und Ostseeallee als unbefestigter Waldweg wieder entstehen.

## 7. Grünflächen und Wald

Die Grünflächen sind mit den jeweiligen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Tabelle: Grünflächen-Nutzungen

Anmerkung: T.v. = Teil von

Nr.	Nutzung	ö/p	Flurstück	Größe in m <sup>2</sup>	Bemerkung
1	Spielplatz	p	2/50	1.230	am Hansa-Haus
2	Grünanlage	ö	T.v.75/7	436	an der Promenade
3	Grünanlage	ö	T.v.75/7	295	an der Promenade
4	Park	p	T.v.75/7	549	neben Wetterstation
5	Park	ö	T.v.75/7	233	zwischen Gaststätten
6	Park	ö	T.v.78/8	550	neben WC-Anlage
7	Rasenfläche	ö	T.v.78/8	215	am Konzertgarten-West
8	Grünanlage	ö	T.v.78/8	286	„Düne“
9	Spielplatz	ö	T.v.2/16	642	
10	Park	ö	2/1, T.v.2/16	1.926	Kurhaus-Vorfläche
11	Böschung/ Schutzgrün	ö	T.v.2/16	1.560	zwischen unterer und oberer Promenade
12	Spielplatz	ö	T.v.2/16	3.352	neben „Strandkate“ und „Nordblick“
13	Park	ö	T.v.2/16	3.493	am ehemaligen Wach- turm
				14.767	

Der Wald im Plangeltungsbereich wird „Strandwald“ genannt und gelegentlich auch als Küstenschutzwald bezeichnet. Der vorhandene Wald im Plangeltungsbereich ist aus küstenschutztechnischer Sicht kein Küstenschutzwald als biologische Küstenschutzmaßnahme.

Bei den Flächen für Wald sind Bundeswaldgesetz und Landeswaldgesetz zu beachten. Da Neubauten in Waldnähe nicht geplant sind, gelten für die bestehenden baulichen Anlagen die Maßgaben, Bestimmungen oder Hinweise der jeweiligen Baugenehmigungen bzw. der Bestandsschutz. Auf die Darstellung von Waldabstandsflächen in der Planzeichnung wurde verzichtet.

Veränderungen gegenüber dem Waldbestand ergeben sich nur bei der Grünfläche Nr. 10. Hier soll wieder eine Grünanlage entstehen können, wie zu Zeiten des Kurhauses als bedeutendes Hotel, wo zwischen Kurhaus und Strand eine eindrucksvolle Grünanlage mit Wasserbrunnen bestand. Eine ca. 900 m<sup>2</sup> große Fläche mit waldartiger Bestockung ist in Grünfläche umzuwandeln. Dafür ist auf einer 1.800 m<sup>2</sup> großen Fläche gegenüber des Birkenwäldchens (Flurstück 376/1 der Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn) die Ersatzaufforstung erforderlich.

## 8. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

Die Bestandsüberplanung erfordert keine neuen Maßnahmen, Anlagen und Leitungen zur stadttechnischen Erschließung.

## 9. Immissionsschutz:

Lärmbeeinträchtigungen können von den Konzertgärten Ost und West ausgehen. Diese Veranstaltungsorte bestehen seit mehr als 80 Jahren. Der Lärm kann über die Grenzen dieses Bebauungsplanes hinauswirken. Die an die Konzertgärten angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Sonstige Sondergebiete festgesetzt. Für die schutzwürdigen Objekte der Nachbarschaft (Hotels) gelten die Lärmschutz-Orientierungswerte wie für Allgemeine Wohngebiete: am Tage 55 dB(A), in der Nacht 45/40 dB/A (Der niedrigere Nachtwert gilt für Freizeitlärm, der höhere für Verkehrsgeräusche.)

Es kann davon ausgegangen werden, dass Veranstaltungen, die am Tage durchgeführt werden, keine Beeinträchtigungen bewirken. Abendveranstaltungen hingegen sind gewöhnlich nicht vor 22.00 Uhr (Beginn der Nachtzeit) beendet. Daher wird durch Festsetzung in diesem B-Plan-Gebiet die Nachtzeit verschoben und gilt von 23.00 Uhr bis 7.00 Uhr. Die achtstündige Nachtruhe muss gewährleistet sein. Das ist z. B. bei Anlieferungen durch Straßenverkehr und Lüftungsanlagen zu beachten.

## 10. Hochwasserschutz:

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Rostock hat zum Hochwasserschutz, zur küstenschutztechnischen Situation in der Stellungnahme vom 12. 01. 2006 folgende Aussagen zugearbeitet:

„Der Plangeltungsbereich (PBG) des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 26 befindet sich in Kühlungsborn zwischen dem Ostseehotel im Osten (KKM F 124.610) und dem Campingpark im Westen (KKM F 121.500).

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) beträgt für Kühlungsborn 2,85 m ü. HN.

Die Geländehöhen bewegen sich über 3,00 m ü. HN. Für den gesamten Pgb besteht somit keine Überflutungsgefährdung.

Der Küsten- und Sturmflutschutz wird in diesem Küstenabschnitt durch folgende Anlagen gewährleistet:

1. Buhnsystem Kühlungsborn (KKM F: 122.195 bis 124.930)
2. Ufermauer Kühlungsborn/West (KKM F: 122.240 bis 123.050)
3. Ufermauer Kühlungsborn/Ost (KKM F: 124.055 bis 125.000)
4. Landesküstenschutzdüne (KKM F: 122.500 bis 125.100)



Der Ausbau des Landesküstenschutzsystems auf Kehrung des BHW ist im Abschnitt Kühlungsborn abgeschlossen. Die Anlagen werden unterhalten, erforderlichenfalls Wiederholungsaufspülungen vorgesehen. Tendenzieller Küstenrückgang wird damit im Bereich des Schutzsystems langfristig ausgeschlossen. Trotzdem verbleibt in Abschnitten, die nicht der Zusammenhangbebauung zugerechnet werden können, eine Gefährdung der Promenade und der küstennahen Baufelder durch sehr schwere Sturmfluten. Diese Gefährdung stellt sich abschnittsweise wie folgt dar:

1. Campingplatz bis Beginn Ufermauer/West

Außer einer nicht regulierten Vordüne, ist kein Schutzsystem vorhanden. Der langfristige Küstenrückgang beträgt 0,25 m/a.

Eine Gefährdung der Baufelder 1 und 2 ist langfristig durch Küstenrückgang nicht auszuschließen.

2. Bereich Ufermauer/West

Bei Extremsturmfluten kann die Promenade und die Promenadenrandbebauung durch überschlagenden Seegang beeinträchtigt werden.

Dies betrifft die Baufelder 6 bis 11.

3. Bereich Sandfangmauer/Mitte

Die Sandfangmauer ist nicht sicher gegen schwere bis sehr schwere Sturmfluten gegründet. Eine Zerstörung der Mauer, Promenade und direkt hinterliegende Bebauung ist in solch einem Fall nicht auszuschließen. Betroffen wären die Baufelder 12 bis 16.

4. Bereich Ufermauer/Ost

Die untere Promenade und Randbebauung kann bei schweren bis sehr schweren Sturmfluten durch überschlagenden Seegang beeinträchtigt werden (Baufelder 17 bis 19). Böschungsabbrüche und Schäden an der oberen Promenade sind bei Extremsturmfluten nicht auszuschließen.

Der Plandarstellung wird bei Beachtung folgender Hinweise aus der Sicht des Küstenschutzes zugestimmt.

- Landseits der oberen Böschungskante im Bereich der Baufelder 1 bis 4 ist ein möglichst 50 m (mindestens jedoch 30 m) breiter Streifen entsprechend § 87 LWaG M-V von einer Nutzung freizuhalten. Ausgenommen sind Strandzuwegungen, die der Genehmigungspflicht nach § 86 LWaG M-V unterliegen.  
Küstenschutzmaßnahmen sind langfristig in diesem Bereich nicht vorgesehen.
- Die aufgezeigten Beeinträchtigungen und Gefährdungen sind hinzunehmen bzw. es ist ein Objektschutz vorzusehen.“

In der Planzeichnung wurde die von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche – der Wald zwischen den Baufeldern 2 und 4 – durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt.  
Spezielle textliche Festsetzungen zum Hochwasserschutz sind nicht erforderlich.

### 11. Flächenüberblick:

Flächen	ca. Größe in m <sup>2</sup>	%
Sondergebietsflächen	14.462	9,5
Gemeinbedarfsflächen	10.542	6,9
Versorgungsflächen	209	0,1
Grünflächen	14.767	9,7
Verkehrsflächen gesamt Promenade: 19.649 Fußwege: 9.514 Parkplätze: 1.731	30.894	20,2
Waldflächen	81.886	53,6
<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>152.760</b>	<b>100,0</b>

### 12. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich

### 13. Kosten und Finanzierung:

Investitionskosten und Finanzierungen sind für die Umsetzung der B-Plan-Festsetzungen nicht erforderlich.