



## Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Sondergebiet "Ostseeallee" (vormals als 4. Änderung B-Plan Nr. 7 bezeichnet)

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauamt</b> <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> <b>16.01.2024</b> <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	25.01.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	08.02.2024	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	29.02.2024	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn:

1. beschließt, den Bebauungsplan für das Sondergebiet Ostseeallee mit der Bezeichnung Nr. 7-N als 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 weiter zu führen.
2. billigt den vorliegenden Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 und den Entwurf der Begründung dazu.
3. Der Entwurf ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
4. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen zum Entwurf 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurden mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage Abwägung
5. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlagen: Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn mit Begründung, Bearbeitungsstand 19.02.2024 sowie Abwägung.

### **Sachverhalt**

Hinsichtlich der Bezeichnung der vorliegenden Planung wurden Abstimmungen mit dem Landkreis Rostock geführt. Nachdem der Aufstellungsbeschluss „Neuaufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7“ lautete, wurde der 1. Entwurf als „Bebauungsplan Nr. 7-N“ („N“ für neu) bezeichnet. Klarstellend wurde nun für den vorliegenden 2. Entwurf mit dem Landkreis abgestimmt, den Titel „5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7“ zu verwenden. Diese Bezeichnung fügt sich zum einen besser in das Ordnungssystem des Landkreises ein. Zum anderen wird klargestellt, dass im Falle einer Aufhebung der 5. Änderung wieder die 3. Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden wäre, was durchaus beabsichtigt ist, um nicht in den Zustand des unbeplanten Innenbereichs zu verfallen. Der 1. Entwurf der 5. Änderung mit der Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 7-N“ wurde von der Stadtvertretung im April 2021 gebilligt und von Mai bis Juli 2021 öffentlich ausgelegt,

parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Aus diesen Beteiligungen resultieren die wesentlichen Änderungen im vorliegenden 2. Entwurf:

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung stimmt in seiner landesplanerischen Stellungnahme der Planung zu.

Die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V weisen auf die Belange des Denkmalschutzes hin und dass bauliche Erweiterungen von Denkmalen teilweise nicht möglich bzw. in jedem Fall zustimmungspflichtig sind.

Die untere Naturschutz- und Wasserbehörde sowie die Forstbehörde weisen darauf hin, dass Grundwasserabsenkungen – auch bezüglich des Baumschutzes – genehmigungspflichtig sind.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt wies auf die Einführung des Vorsorgemaßes 2120 für den Küstenhochwasserschutz und einen entsprechend höheren Bemessungshochwasserstand von 4,0 statt 3,5 m hin.

Mit der Forstbehörde erfolgte eine Abstimmung zu den Waldgrenzen und den einzuhaltenden Waldabstandsflächen und den bebaubaren Flächen. Für die genehmigten Bestandsgebäude im Waldabstand könnte eine Festsetzungsweise abgestimmt werden. So erhalten diese Gebäude eine besonders gekennzeichnete Baugrenze sowie eine zusätzliche textliche Festsetzung.

Die textliche Festsetzung bzw. Definition der zulässigen Hotelnutzung wurde noch einmal angepasst.

Zwischenzeitlich wurde der "Hochbauliche Realisierungswettbewerb "Rathaus Quartier" durchgeführt. Die Ergebnisse wurden entsprechend dem Sieger-Entwurf in den B-Plan eingearbeitet.

Weiterhin wurden kleinteilige Änderungen hinsichtlich von Leitungsverläufen, Verkehrsflächen und Ergänzungen der Hinweise auf der Planzeichnung vorgenommen. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung resultierten Stellungnahmen von Anliegern, über die die Ausschüsse der Stadt im Einzelnen mehrfach beraten und abgestimmt haben. Jeder Antrag wurde dabei Punkt für Punkt abgewogen. Dadurch kam es zu kleinteiligen Veränderungen hinsichtlich von Nutzungen, Baugrenzen oder anderen Festsetzungen.

Definitionen zu Beherbergungs- oder Einzelhandelsbetrieben und weiteren Festsetzungen wurden im vorliegenden Entwurf konkretisiert.

Mit dem vorliegenden 2. Entwurf ist nun erneut die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Dabei kann gemäß § 4a BauGB bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Damit soll vermieden werden, dass erneut inhaltsgleiche Stellungnahmen wie zum 1. Entwurf abgegeben werden.

### Finanzielle Auswirkungen

Ja

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan	Nein / Ja, mit 46.767.00 €
• Produktkonto 51102.56255000	

### **Anlage/n**

1	24-02-19 K'born B-Plan Nr.7 Entwurf Planzeichnung (öffentlich)
2	Begründung 5. Änd. B 7 geänderter Entwurf 19.02.2024 zur SVV (öffentlich)
3	Zwischenabwägung SVV B-Plan 7_5.Änderung Öffentlichkeit (nichtöffentlich)
4	Zwischenabwägung 19.02.24 B-Plan7_5.Änderung -Nr.1 TÖB (nichtöffentlich)

--	--