



Beschlussauszug

öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bauausschusses vom
25.01.2024

Top 6.3 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)

Herr Fricke erläutert wie folgt:

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 Denkmälern 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 konnte 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. 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. Über das Ergebnis der Zwischenabwägung werden die Einwander informiert.

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.

Herr Zacher ist mit der Baugrenzenausweisung nach Norden für bestehende baulichen Anlagen nicht einverstanden. Er ist der Meinung, dass die Eigentumsrechte eingeschränkt werden, wenn

keine Baugrenzenausweisung erfolgt, beispielhaft betrifft dies: Hotel 4 Jahreszeiten, Europa-Hotel.

Herr Fricke und Frau Westphal erklären, dass das Ziel darin besteht, eine einheitliche Bauflucht zu erhalten bzw. zukünftig wieder deutlicher zu entwickeln, daher werden die Baugrenzen für diese baulichen Anlagen die vortreten nicht aufgenommen.

Herr Zacher erkundigt sich, welche Hintergründe es für die veränderte Baugrenzenausweisung es auf dem Grundstück Ostseeallee 31 gibt.

Hierzu erläutert Herr Fricke, dass die vormals 2 Baufelder zu einem Baufeld verändert werden mussten, da sich das rückwärtige Baufeld im Waldabstand befand.

Beschluss:

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 12.01.2024 sowie Abwägung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
5	2	1