

2025/60/038

Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich



**Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die 2. Ergänzung
der
Planungsziele der Satzung über die Veränderungssperre für den
Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42
„Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“**

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> 04.03.2025 <i>Verfasser:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	13.03.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	27.03.2025	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	10.04.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung beschließt

die Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die 2. Ergänzung der Planungsziele der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die 2. Ergänzung der Planungsziele der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“

Sachverhalt

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 29.02.2024 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“ aufzustellen. Am 05.12.2024 wurde ein ergänzender Aufstellungsbeschluss und am 10.04.2025 wurde ein 2. ergänzender Aufstellungsbeschluss gefasst.

Um die Umsetzung der Planungsziele nicht zu gefährden, ist es erforderlich, die Veränderungssperre entsprechend zu ergänzen.

Finanzielle Auswirkungen

Ja / Nein

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 <ul style="list-style-type: none"> • Produktkonto 	Nein / Ja, mit €

Anlage/n

1	Satzung über die 2. Ergänzung der Planungsziele der Satzung über die Veränderungssperre 5. Änderung B-Plan Nr. 42 z.HA (öffentlich)
2	Anlage Geltungsbereiche der Satzung VÄS über die 2. Ergänzung der Planungsziele (öffentlich)

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die 2. Ergänzung der Planungsziele der Satzung über die Ver- änderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Be- bauungsplanes Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich- Borgwardt-Straße“

Aufgrund der §§ 14 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I.S. 3634), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351), hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am 10.04.2025 die Satzung über die 2. Ergänzung der Planungsziele der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“ beschlossen:

§ 1 Zu sichernde Planung

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 29.02.2024 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“ aufzustellen. Am 05.12.2024 wurde ein ergänzenden Aufstellungsbeschluss und am 10.04.2025 ein 2. ergänzender Aufstellungsbeschluss gefasst.

Gemäß Aufstellungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“ vom 29.02.2024 besteht das Planungsziel in der Änderung der zulässigen Geschossigkeit auf III-Vollgeschosse im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf Schule, Erhöhung der GRZ auf 0,8, Änderung der örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich der Fassadenmaterialien und Farbe. Die Planungszeile wurden im Rahmen des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses vom 05.12.2024 präzisiert. Demnach ist vorgesehen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes die Baugrenzenausweisung zu ändern bzw. eine Erweiterung vorzunehmen. Die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“ vom 08.03.2024 wurde um die Planungsziele durch die Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Ergänzung der Planungsziele der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“ bereits 1x ergänzt.

Die weiteren Planungsziele aus dem 2. ergänzenden Aufstellungsbeschluss lauten wie folgt:

1. für das Grundstück **Friedrich-Borgwardt-Str. 16** (Flurstück 152/5, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn)

Anpassung der nordwestlichen Baugrenze um 3,0m für max. II-Vollgeschosse mit Dachterrasse

Erhöhung der GRZ I für Hauptnutzungen von 0,35 auf 0,45

2. für das Grundstück **Friedrich-Borgwardt-Straße 29** (Flurstück 129/5, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn)

Erweiterung der Baugrenze für Wohnungszugang, Festsetzung „künftig fortfallend“ streichen

3. für das Grundstück **Poststraße 16** (Flurstück 147/1, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn)

Änderung der zulässigen Wohnungsanzahl (max. 8 WE für das rückwärtige Baufeld - Streichung Pkt. 6 der textl. Festsetzung der Ursprungsfassung des B-Planes)

Anpassung zulässig GRZ mit Tiefgaragen 0,8

Um die Umsetzung der Planungsziele nicht zu gefährden, ist es erforderlich, die Veränderungssperre noch einmal entsprechend zu ergänzen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Planungsziele des 2. ergänzenden Aufstellungsbeschlusses und der Veränderungssperre erstrecken sich über folgende Flurstücke: 152/5, Flur 1, 147/1, 129/5 der Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn.

Die Abgrenzung der Geltungsbereiche ist zur Verdeutlichung in einem Übersichtsplan dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung und als Anlage 1 beigefügt ist.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
2. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

1. Die Veränderungssperre tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

2. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren.
3. Die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung ist am 07.03.2024 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt bekannt gemacht worden. Somit begann die Laufzeit am 08.03.2024 und endet am 07.03.2026. Die Laufzeit für die weiteren (2.) ergänzenden Planungsziele bzw. diese Satzung selbst gilt für den gleichen Zeitraum.

§ 5

Entschädigungen im Rahmen der Veränderungssperre

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB wird hingewiesen. Danach können Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuches hinaus andauert und dadurch Vermögensnachteile entstanden sind. Die Fälligkeit des Anspruches kann dadurch herbeigeführt werden, dass der Entschädigungsberechtigte die Leistungen der Entschädigung schriftlich bei der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit herbeigeführt wird.

§ 6

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

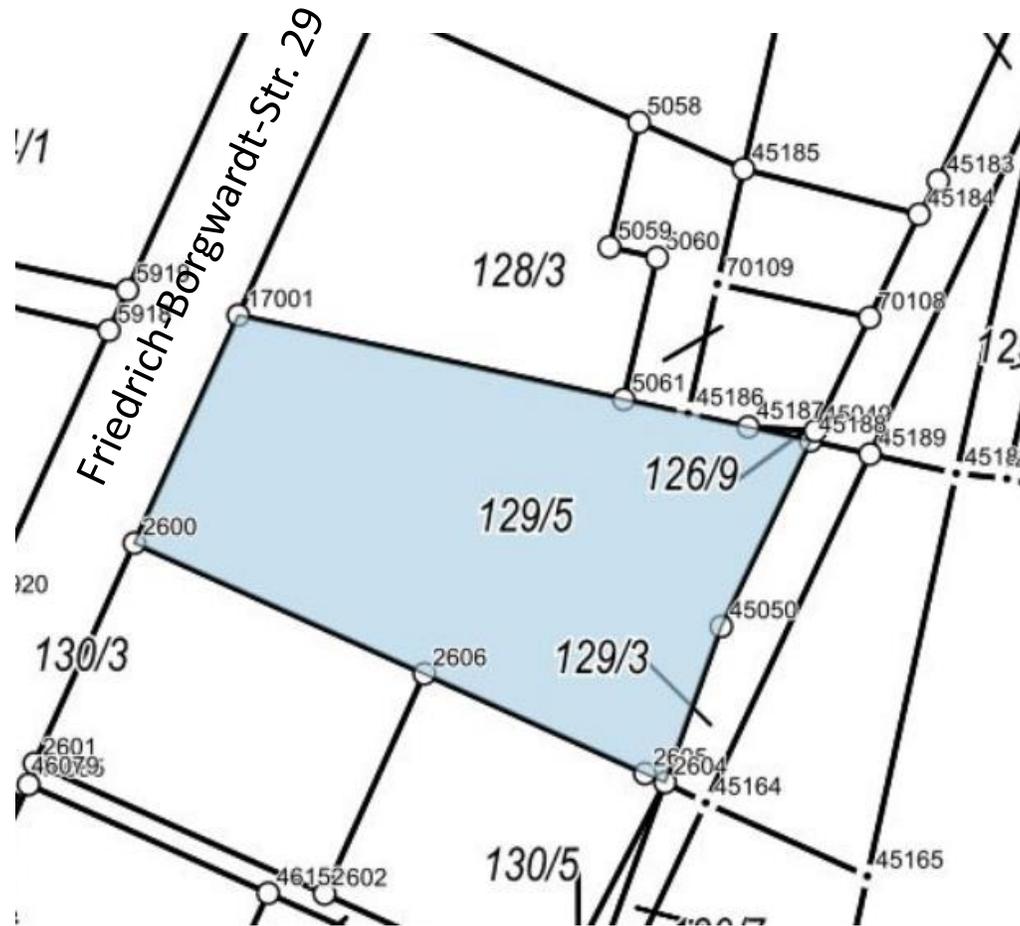
Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Veränderungssperre schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
ausgefertigt XXXXXX

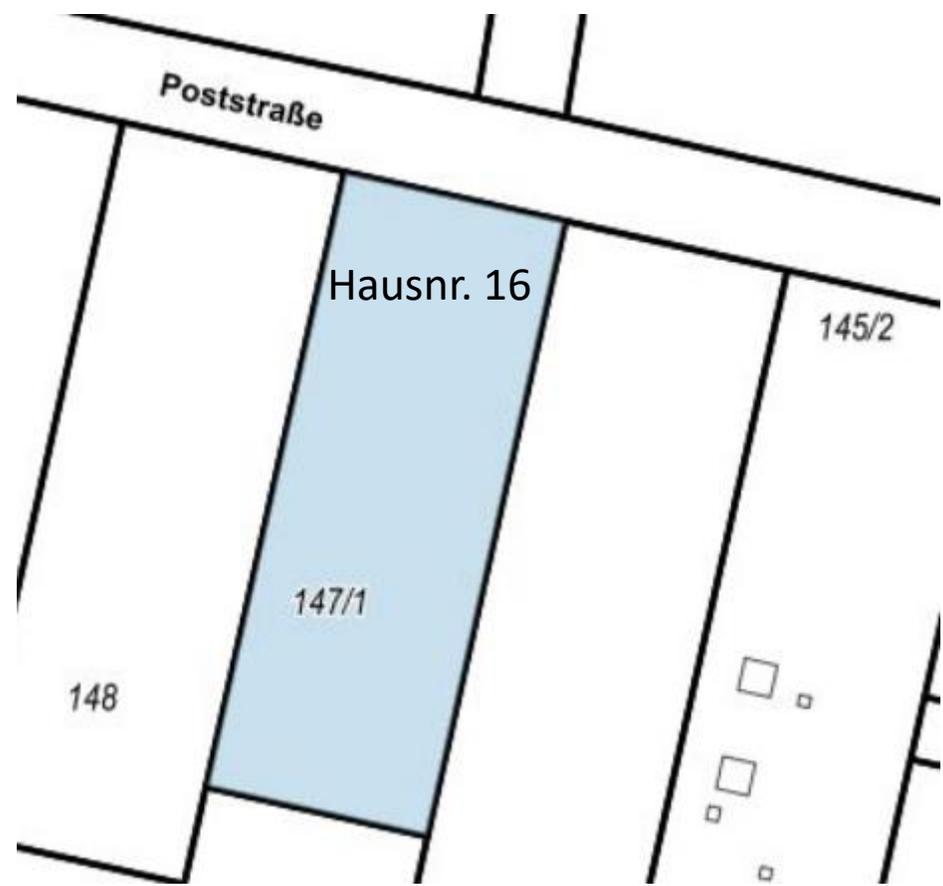
O. Arndt
Bürgermeisterin

(Siegel)

Anlage: Geltungsbereiche der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die 2. Ergänzung der Planungsziele der Satzung über die Veränderungssperre zur 5. Änderung B-Plan Nr. 42 „Hermannstraße – nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“



Auszug Geodatenportal Landkreis Rostock, kwmap, 2025



Auszug Geodatenportal Landkreis Rostock, kwvmap, 2025



Auszug Geodatenportal Landkreis Rostock, kvwmap, 2025