

**2025/60/102**

Beschlussvorlage der Verwaltung  
**öffentlich**



**Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Ergänzung  
der Planungsziele der Satzung über die Veränderungssperre für den  
Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35  
„Teilbereich Kühlungsborn West“**

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauamt</b> <i>Bearbeitung:</i> <b>Maja Kolakowski</b>	<i>Datum</i> <b>12.09.2025</b> <i>Verfasser:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	25.09.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	09.10.2025	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	16.10.2025	Ö

**Beschlussvorschlag**

Die Stadtvertreterversammlung beschließt

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. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“.

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Ergänzung der Planungsziele der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“

**Sachverhalt**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 25.04.2025 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“ aufzustellen. Am 16.10.2025 wurde ein 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, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan	Nein / Ja, mit €
• Produktkonto	

**Anlage/n**

1	Satzung über Ergänzung der Planungsziele der Satzung über die Veränderungssperre 5. Änderung B-Plan Nr. 35 kor (öffentlich)
2	Geltungsbereich der Satzung über die Ergänzung der Planungsziele für den Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Plan Nr. 35 (öffentlich)

**Satzung  
der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die  
Ergänzung der Planungsziele der Satzung über die  
Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“**

Aufgrund der §§ 14 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136), hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am 16.10.2025 die Satzung über die Ergänzung der Planungsziele der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“ beschlossen:

**§ 1  
Zu sichernde Planung**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 25.04.2024 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“ aufzustellen.

Gemäß Aufstellungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“ vom 25.04.2024 besteht das Planungsziel in der Ausweitung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ zur planungsrechtlichen Festschreibung und Konkretisierung der bestehenden Nutzung auf dem Flurstück 23, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn. Dabei soll auch einem Erweiterungsbedarf mit zeitgemäßen Angeboten (z.B. Gastronomie) Rechnung getragen werden. Bisher ist für das Grundstück ein besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO festgesetzt.

Am 16.10.2025 wurde ein ergänzender Aufstellungsbeschluss mit folgendem Inhalt gefasst:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches der 5. Änderung um den Bereich der ausgewiesenen Besonderen Wohngebiete des WB 2. Die konkreten Flurstücke sind der Anlage zu entnehmen, welche Bestandteil dieses Beschlusses ist.

2. zusätzliche (ergänzende) Planungsziele:

- Änderung der zulässigen Geschossigkeit auf III-Vollgeschosse und Neuordnung der Baugrenzen zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Dauerwohneinheiten auf dem Grundstück Poststraße 26, Flurstücke 174/1 und 174/14, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn,

- Erhöhung der zulässigen GRZ auf 0,35 auf allen Flurstücken der Besonderen Wohngebiete WB 2 und Festlegung der zulässigen Dachneigung 15-45°  
Um die Umsetzung dieser Planungsziele ebenfalls nicht zu gefährden, ist es erforderlich, die Satzung über die Veränderungssperre entsprechend zu ergänzen.

## **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches (gelb gekennzeichnete Flurstücke) 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 anzeigenpflichtig 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**

Die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung ist am 08.05.2024 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt bekannt gemacht worden. Somit begann die Laufzeit am 09.05.2024 und endet am 08.05.2026. Die Laufzeit für die ergänzenden Planungsziele dieser Satzung gelten 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 Formvorschriften 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).

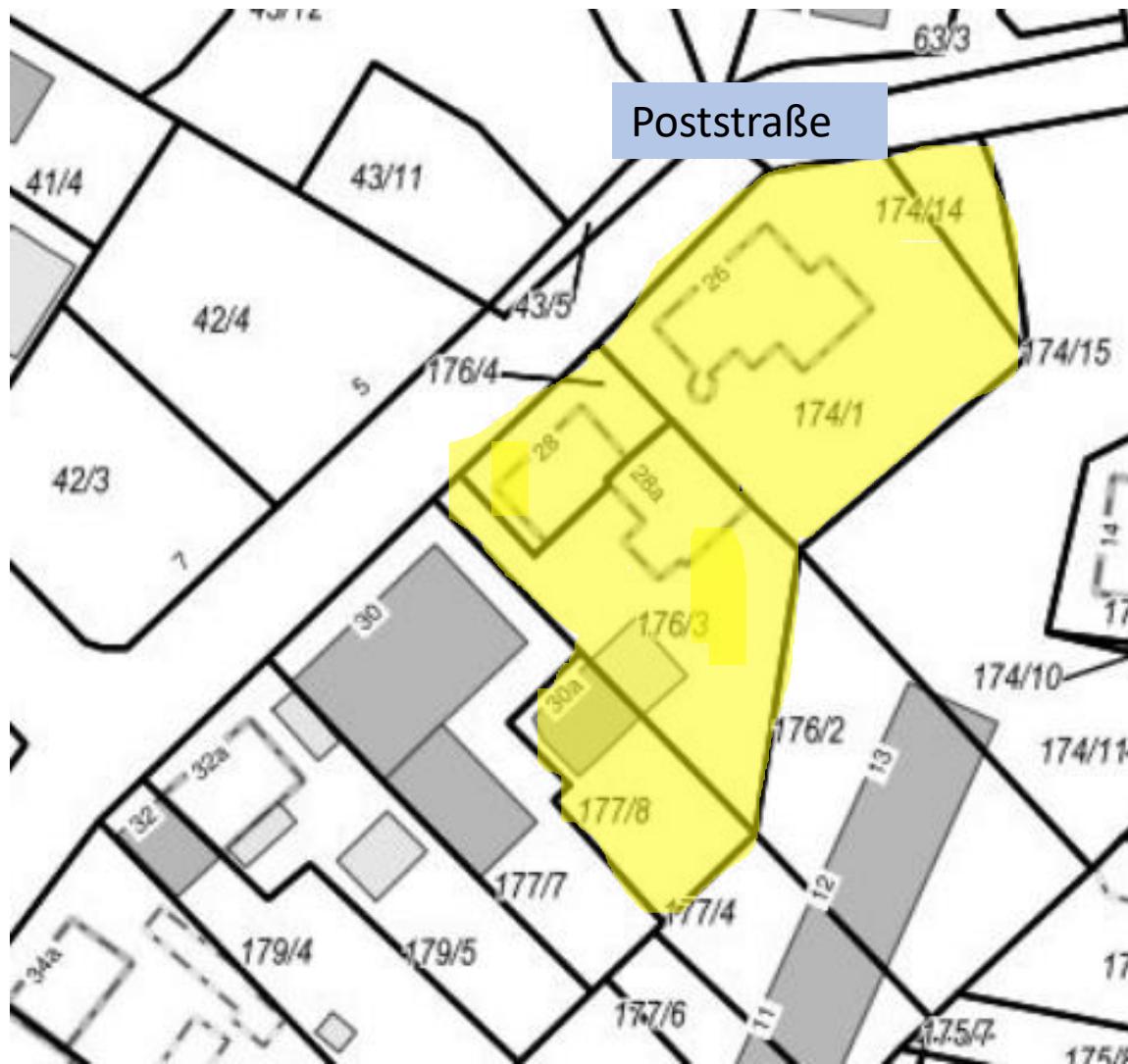
Stadt Ostseebad Kühlungsborn  
ausgefertigt XXXXX

Olivia Arndt  
Bürgermeisterin

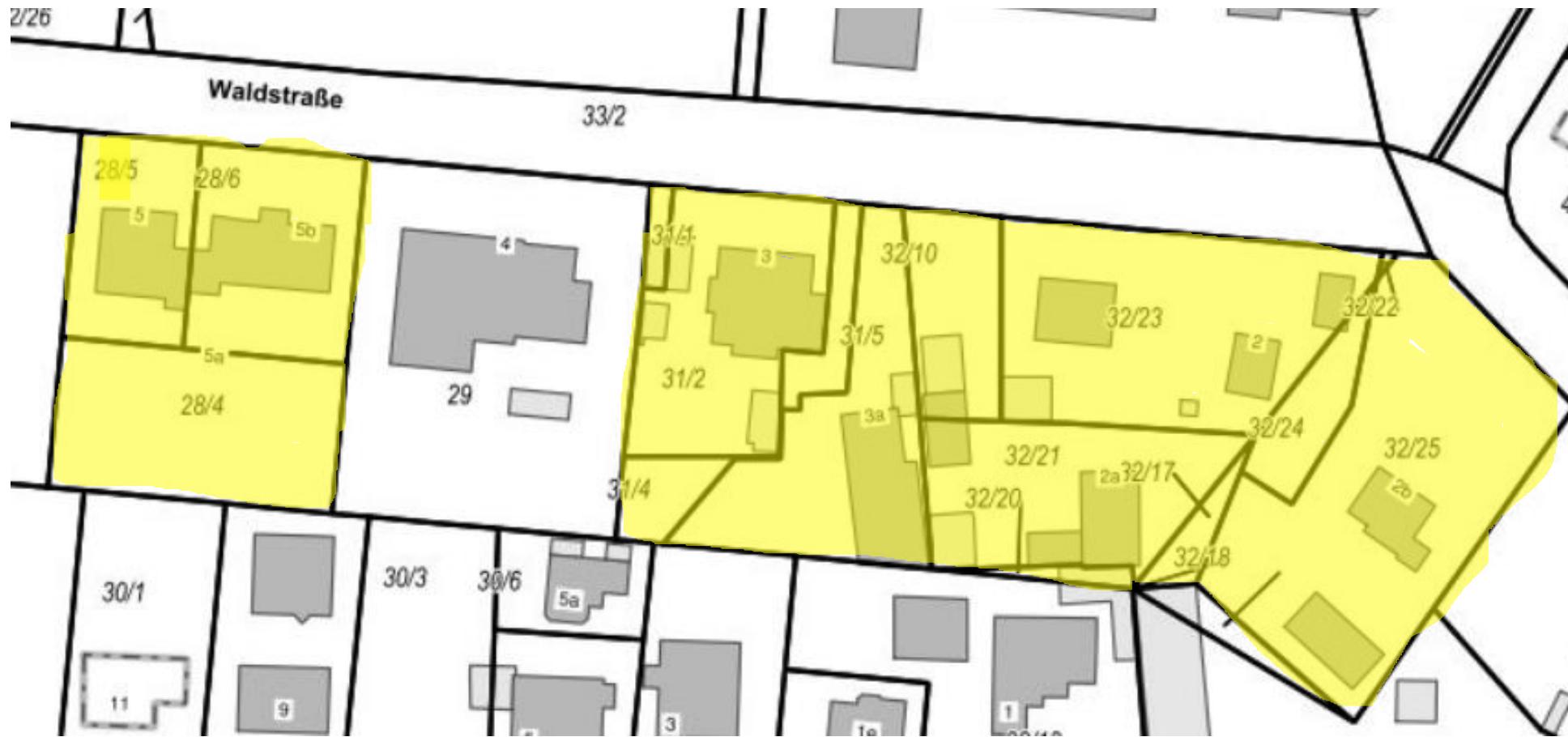
(Siegel)

Anlage 1: Geltungsbereich der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Ergänzung der Planungsziele der Satzung über die Veränderungssperre zur 5. Änderung B-Plan Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“

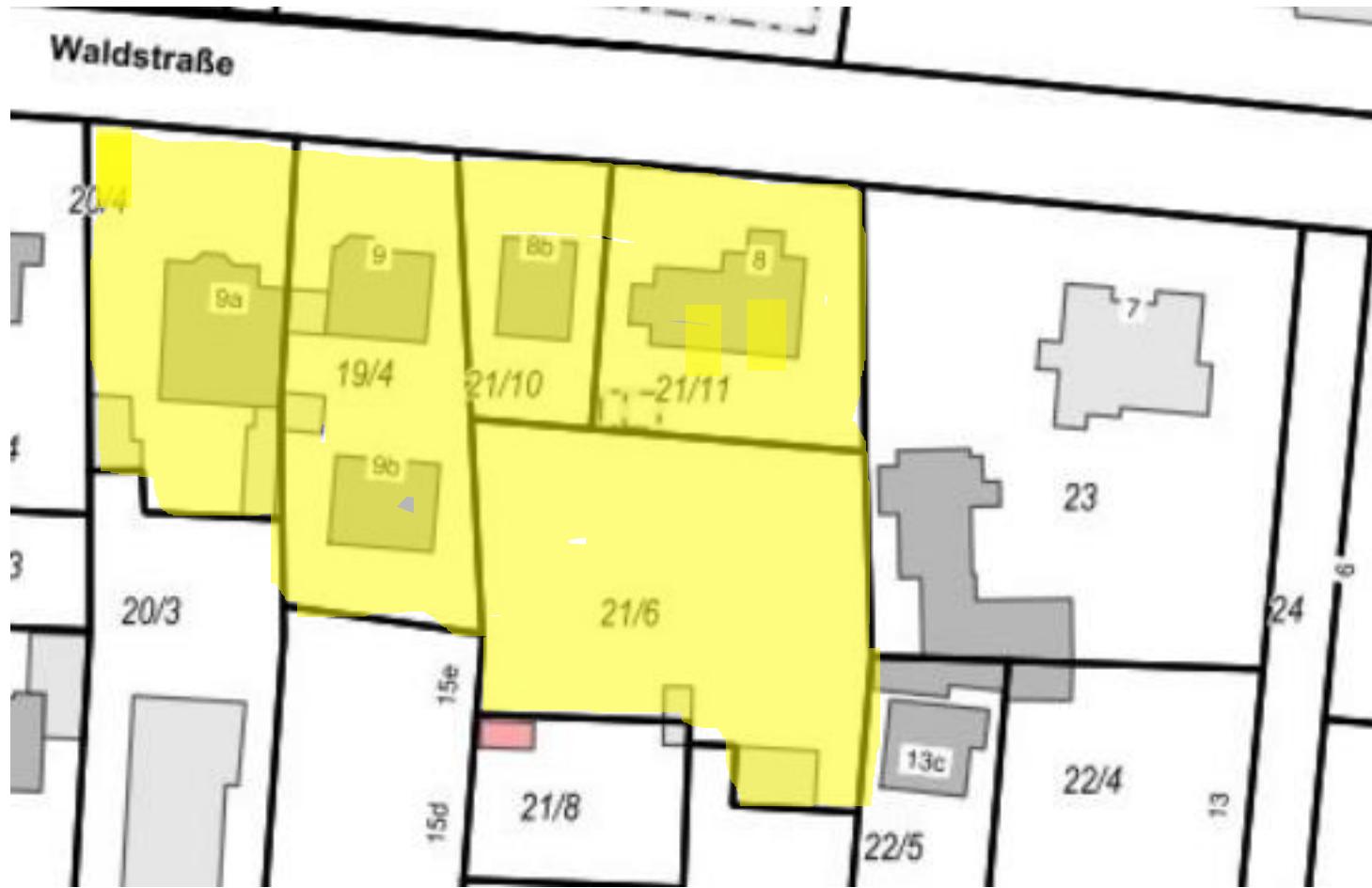
## Anlage 1: Geltungsbereich der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Ergänzung der Planungsziele der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“



[Auszug Flurkarte \(Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn\) kvwmap](#) Landkreis Rostock 2025 (nicht maßstabgerecht)



[Auszug Flurkarte \(Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn\) kvwmap](#) Landkreis Rostock 2025 (nicht maßstabgerecht)



[Auszug Flurkarte \(Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn\) kvwmap](#) Landkreis Rostock 2025 (nicht maßstabgerecht)