



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	24.08.2015	15/60/128

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	02.09.2015	Öffentlich
Vorberatung	HA	17.09.2015	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	08.10.2015	Öffentlich

Bezeichnung: Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 45 "Südlich des Grünen Weges" - erneute Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Südlich des Grünen Weges“ in Kühlungsborn.

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Kühlungsborn für das Bebauungsplangebiet Nr. 45 ist die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sowie die Einschränkung von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen.

In den vergangenen Jahren wurde aufgrund von Gerichtsurteilen die bauplanungsrechtliche Einordnung von Ferienwohnungen in Wohngebieten diskutiert. Durch die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.2007 (3 M 190/07), insoweit bestätigt durch Urteil vom 19.02.2014 (3 L 212/12), hat sich eine Verwaltungspraxis der Bauaufsichtsbehörde dahingehend entwickelt, dass ein Gebäude mit Ferienwohnungen grundsätzlich nicht als Wohngebäude im Sinne des Bauplanungsrechtes nach §§ 3, 4 BauNVO angesehen wird. Derartige Gebäude mit Ferienwohnungen sind danach in reinen oder allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Im Stadtgebiet Ostseebad Kühlungsborn ist es daher erforderlich eine Vielzahl von Bebauungsplänen anzupassen und bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend entsprechend der aktuellen Rechtsprechung und entsprechend den Grundsatzbeschlüssen der Stadtvertreterversammlung zu regeln.

Für die Erarbeitung sämtlicher Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse ist eine intensive und umfangreiche Bestandsaufnahme unter Klärung der rechtlichen Voraussetzungen und Möglichkeiten erforderlich. Die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern hat aufgrund der besonderen Bedeutung für die Fremdenverkehrsorte einen Antrag zur Ergänzung der BauNVO gestellt, da höchstrichterliche Rechtsprechung nicht vorliegt und im Hinblick auf die Entscheidung des OVG keine revisionsgerichtliche Klärung durch das Bundesverwaltungsgericht herbeigeführt wurde.

Es handelt sich um ein Planverfahren mit besonderem Schwierigkeitsgrad und Umfang der den Verfahrensablauf erheblich beeinflusst und erschwert. Derzeit ist die Rechtslage bei Vorliegen einer Gemengelage unklar und daher sind mögliche Festsetzungsvarianten zu prüfen.

Die Stadtvertreterversammlung hat die Satzung zur Veränderungssperre am 24.11.2011 beschlossen. Sie tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Satzung in Kraft und tritt außer Kraft sobald und soweit für Ihren Geltungsbereich der Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren. Am 15.12.2011 wurde der Beschluss zur Satzung über die Veränderungssperre bekanntgemacht und am 15.12.2013 trat die Satzung außer Kraft.

Die Stadtvertretung hat am 06.03.2014 eine erneute Veränderungssperre beschlossen. Diese wurde am 17.04.2014 bekanntgemacht und trat somit am 17.04.2015 außer Kraft.

Die Gemeinde kann gem. § 17 Abs. 3 BauGB eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für Ihren Erlass fortbestehen. Die Veränderungssperre tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Satzung in Kraft und tritt nach Ablauf von 1 Jahr außer Kraft. Aufgrund der dargelegten besonderen Umstände (i.S.d. § 17 Abs. 2) wird daher eine erneute Veränderungssperre erlassen.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

Veranschlagung 2015	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:
 Anlage 1: Satzung über die Veränderungssperre „ Südlich des Grünen Weges“ B-Plan Nr. 45
 Anlage 2: Übersichtsplan Geltungsbereich Veränderungssperre B-Plan Nr. 45