



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

# Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

## über die Veränderungssperre "südlich des Grünen Weges" Bebauungsplan Nr. 45

Aufgrund der §§ 14 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I.S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V, GVBl. M-V S. 205) vom 8. Juni 2004 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am 08.10.2015 folgende Satzung über die Veränderungssperre für den Bereich des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45 "südlich des Grünen Weges" beschlossen:

### **§ 1**

#### **Zu sichernde Planung**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 20.10.2011 beschlossen, für das Gebiet „Grüner Weg – südliches Teilstück“, begrenzt durch die Landesstraße 12 (Grüner Weg) im Norden, durch Flächen für die Landwirtschaft im Osten und im Süden sowie durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21 im Westen, den Bebauungsplan Nr. 45 aufzustellen.

Planungsrechtlich handelt es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 um einen bisher unbepflanzten Innenbereich, ein Landschaftsfenster im Landschaftsschutzgebiet, das nicht bebaut werden soll und ein weiteres Gehöft.

Die Stadt hält aus nachfolgenden Gründen eine künftige Steuerung über den Bebauungsplan für erforderlich: die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ist zu sichern und der unregelmäßigen Verdichtung entgegenzuwirken. Die weitere bauliche Entwicklung soll maßvoll gesteuert werden, dabei sollen klare Erweiterungsmöglichkeiten für die Höfe und Baulücken definiert werden. Weitere Inhalte betreffen die Bewahrung des gewachsenen Gebäudebestandes aus charakteristischen Einzelhöfen am Grünen Weg und die Aufnahme aktueller Regelungen zu den Vorgärten und zum Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen und Funkmasten, die das Stadtbild beeinträchtigen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 45 wird das Ziel verfolgt die städtebauliche Ordnung und Entwicklung, insbesondere im Bereich von Einzelgehöften zu sichern sowie eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden, die Neuerrichtung von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen einzuschränken und Grünflächen und Landschaftsfenster zu erhalten.

Desweiteren soll die stetige Zunahme von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen unterbunden werden. Die Vereinbarkeit von einzelnen untergeordneten Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen soll rechtlich verbindlich und abschließend entsprechend der aktuellen Rechtsprechung geregelt werden. In den vergangenen Jahren wurde aufgrund von Gerichtsurteilen die bauplanerische 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. Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 45 besteht dabei darin, Ferienwohnungen im Bestand in einem untergeordneten Maße, z.B. als einzelne Einliegerwohnung in einem dauerhaft bewohnten Gebäude zuzulassen, so lange keine störenden Einflüsse von diesen Ferienwohnungen ausgehen und der Gebietscharakter nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Nicht gewollt sind Gebäude, in denen ausschließlich Ferienwohnungen oder Ferienwohnungen in einer größeren Anzahl oder Beherbergungsbetriebe untergebracht sind. Dabei sieht die Grundkonzeption des Bebauungsplans vor, dass das Plangebiet überwiegend dem Wohnen dient und alle anderen Nutzungen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Um die Umsetzung der Planungsziele nicht zu gefährden, ist es erforderlich, die Veränderungssperre erneut zu erlassen.

Im Stadtgebiet Ostseebad Kühlungsborn ist es 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, einschließlich des B-Plan Nr. 45, 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 höchstgerichtliche Rechtsprechung nicht vorliegt und im Hinblick auf die Entscheidung des OVG keine revisionsgerichtliche Klärung durch das Bundesverwaltungsgericht herbeigeführt wurde. Es handelt sich um 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.

## **§ 2**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Veränderungssperre erstreckt sich über den Bereich des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45 „südlich des Grünen Weges“.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan, der Bestandteil der Satzung und als Anlage 1 beigelegt 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 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.
2. 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.
3. 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. Hierzu sind die besonderen Umstände gemäß § 17 Abs. 2 BauGB darzulegen. Die Veränderungssperre tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Satzung in Kraft und tritt nach Ablauf von 1 Jahr außer Kraft.

### **§ 6** **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.

**§ 7**  
**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, am

Rainer Karl  
Bürgermeister

Anlage:

Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Grüner Weg – südliches Teilstück"

