



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	24.08.2015	15/60/127

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. 44 "Östliche Neue Reihe" - 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. 44 „östliche Neue Reihe“ in Kühlungsborn.

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Ein wesentliches Planungsziel der Stadt Kühlungsborn für das Bebauungsplangebiet Nr. 44 ist die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sowie die Einschränkung von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen.

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. 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, Kapitalsdienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

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

Anlagen:
 Anlage 1: Satzung über die Veränderungssperre „östliche Neue Reihe“ B-Plan Nr. 44
 Anlage 2: Übersichtsplan Geltungsbereich Veränderungssperre B-Plan Nr. 44

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

über die Veränderungssperre "östliche Neue Reihe" Bebauungsplan Nr. 44

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, GVOBl. 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. 44 "östliche Neue Reihe" beschlossen:

§ 1

Zu sichernde Planung

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 20.10.2011 beschlossen, für das Gebiet „östliche Neue Reihe“, begrenzt im Norden durch den Stadtwald und den B-Plan Nr. 28 (Neue Reihe), im Osten und Süden durch die Bahnanlagen der Molli sowie im Westen durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 (ehemalige Baugenossenschaft), den Bebauungsplan Nr. 44 aufzustellen.

Planungsrechtlich handelt es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 44 um einen bisher unbepflanzten Innenbereich. Die Stadt hält aus nachfolgenden Gründen eine künftige Steuerung über den Bebauungsplan für erforderlich:

Die Ziele des Bebauungsplanes bestehen darin, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern und der zunehmenden Verdichtung entgegenzuwirken. Die weitere bauliche Entwicklung soll maßvoll gesteuert werden und der gewachsene Gebäudebestand in der Neuen Reihe bewahrt werden. Innerstädtische öffentliche und zusammenhängende private Grünflächen sowie Vorgärten sollen erhalten und vor Versiegelung geschützt werden, um die natürlichen Lebensgrundlagen und eine menschenwürdige Umwelt zu erhalten. Weiterhin sollen aktuelle Regelungen zum Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen und Funkmasten, die das Stadtbild beeinträchtigen aufgenommen werden.

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. 44 besteht dabei darin, Ferienwohnungen in einem untergeordneten Maße, z.B. als einzelne Einliegerwohnung in einem dauerhaft bewohnten Einfamilienhaus zuzulassen, so lange keine störenden Einflüsse von diesen Ferienwohnungen ausgehen und der Gebietscharakter des Wohngebietes 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. 44 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. 44 „östliche Neue Reihe“.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan, der 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 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. 44 der Stadt Ostseebad
Kühlungsborn "östliche Neue Reihe"

