



Öffentliche Bekanntmachung

Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Mittwoch, 02.09.2015, 18:30 Uhr

Raum, Ort: Versammlungsraum des Bauhofes (Zur Asbeck)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Eröffnung der Sitzung
2. Einwohnerfragestunde
3. Änderungsanträge und Feststellung der Tagesordnung
4. Billigung der Sitzungsniederschrift vom 17.06.2015 - Beschlusskontrolle (siehe Anlage)
- 4.1. Billigung der Sitzungsniederschrift vom 24.06.2015 – Beschlusskontrolle (siehe Anlage)
5. Bericht zum Thema Ferienwohnungen, Gast: Initiative "pro Urlauber als Nachbarn"
6. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - "Teilbereich Kühlungsborn Ost" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
7. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Wohngebiet "Holmblick" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss
8. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstr./nördliche Fr.-Borgwardt-Straße" Beschluss-Nr. 046/14/SVV vom 24.04.2014
Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstr./nördliche Fr.-Borgwardt-Straße" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
9. Grundsatzbeschluss zum Standort des Neubaus einer Seebrücke im Ortsteil Kühlungsborn West
Variante 1- in Verlängerung Unter den Kolonnaden
Variante 2- in Verlängerung der Hermannstraße
10. Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 44 "Östliche Neue Reihe" - erneute Veränderungssperre
11. Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 45 "Südlich des Grünen Weges" - erneute Veränderungssperre
12. Schließen der öffentlichen Sitzung



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	19.08.2015	15/60/113

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

**Bezeichnung: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn -
"Teilbereich Kühlungsborn Ost" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Teilbereich Kühlungsborn Ost“ und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 einschließlich der Begründung ist öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Entwurf
Planzeichnung und Begründung

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 24.04.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 beschlossen. Weiterhin wurden am 11.12.2014 der 1. ergänzende Aufstellungsbeschluss und am 11.06.2015 der 2. ergänzende Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertreterversammlung gefasst.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 soll die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend entsprechend der aktuellen Rechtsprechung und entsprechend den Beschlüssen der Stadtvertreter-versammlung geregelt werden. Im Rahmen der 2. Änderung werden ebenfalls die Planungsziele des 1. ergänzenden und des 2. ergänzenden Aufstellungsbeschluss eingearbeitet.

Aufgrund der Beratungen in den Bauausschüssen am 06.05. und am 17.06.2015 wurden nochmals differenzierte Festsetzungen in Abstimmung mit dem Rechtsberater der Stadt getroffen, um die Neuerrichtung von Ferienwohnungen soweit wie möglich einzuschränken.

Dies erfolgte durch eine zusätzliche Ausweisung von Wohngebieten, die Anwendung bestandssichernder Festsetzungen sowie eine Untergliederung nach zulässigen Nutzungen innerhalb einzelner Sondergebiete „Wohnen/Ferienwohnen“.

Weiterhin wurde für das ca. 5600 m² (einschl. Wohnhaus an der Cubanestraße) große Grundstück der ehemaligen Wochenendhaussiedlung südlich des Molli eine geänderte Baufelderteilung vorgenommen, um das Grundstück zweckmäßiger für eine Wohnbebauung umnutzen zu können. Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ ohne Umweltbericht durchgeführt. Es handelt sich hier im Wesentlichen um eine Überplanung des vorhandenen Bestandes. Eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen erfolgt durch die Änderung nicht, so dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

Nach der Klärung der rechtlichen Voraussetzungen und Möglichkeiten und auf der Basis einer umfangreichen Bestandsaufnahme - die aktuelle Nutzung der Grundstück und Gebäude betreffend, wurde der beiliegende Entwurf erarbeitet, der nach dem Beschluss der Stadtvertreter an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zwecks Einholung der Stellungnahmen versendet und öffentlich ausgelegt werden soll. Bei der öffentlichen Auslegung ist den Bürgern die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

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	X ja, mit 12.0000 €	Produktkonto 51102.56255000
X im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

Anlage 1: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Planzeichnung - Entwurf vom 24.08.2015

Anlage 2: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Begründung – Entwurf vom 24.08.2015



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	19.08.2015	15/60/114

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

Bezeichnung: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Wohngebiet "Holmblick" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

- 1) Die Stadtvertreterversammlung hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
- 2) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgern, die Anregungen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
- 3) Die Stadtvertreterversammlung beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Wohngebiet "Holmblick" gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 86 LBauO M-V als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird gebilligt.

Anlagen:

- 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Planzeichnung und Begründung, Abwägung

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung hat am 24.04.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 soll die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend entsprechend der aktuellen Rechtsprechung und entsprechend den Beschlüssen der Stadtvertreter-versammlung geregelt werden. Ergänzend sollen Regelungen zu Nebenanlagen und örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „andere Maßnahme der

Innenentwicklung“ ohne Umweltbericht durchgeführt. Es handelt sich hier im Wesentlichen um eine Überplanung des vorhandenen Bestandes. Eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen erfolgt durch die Änderung nicht, so dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

Nach der Klärung der rechtlichen Voraussetzungen und Möglichkeiten und auf der Basis einer umfangreichen Bestandsaufnahme wurde der Entwurf erarbeitet, der nach dem Beschluss der Stadtvertreter an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zwecks Einholung der Stellungnahmen versendet und öffentlich ausgelegt wurde. Bei der öffentlichen Auslegung wurden von vielen Bürgern Stellungnahmen für oder gegen einen Erhalt der vorhandenen Ferienwohnungen abgegeben. Die betroffenen Behörden stimmen der Planung grundsätzlich zu und verweisen dabei auf rechtlich beachtliche Sachverhalte.

Alle Stellungnahmen wurden einer sehr intensiven Abwägung unterzogen unter Beachtung der aktuellen Entwicklung in der Rechtsprechung und in der Politik zu diesem Thema. Dabei ist das Planungsziel, entsprechend den gefassten Beschlüssen der Stadt, die Erhaltung der vorhandenen Ferienwohnungen bei Vermeidung neuer Ferienwohnungen.

Nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird die 2. Änderung des B-Planes Nr. 10 durch Bekanntmachung rechtswirksam.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaf- fungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekos- ten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
10.000,00 €	€	€	€	€

Veranschlagung 2015: nein X ja, mit 10.000,00 € Produktkonto 51102.56255000

X im Ergebnisplan im Finanzplan

Anlagen:

Anlage 1: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Planzeichnung Stand 25.08.2015

Anlage 2: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Begründung
Stand 25.08.2015

Anlage 3+4: Abwägung, Stand 25.08.2015



Beschlussvorlage

nichtöffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Sarah Gross	19.08.2015	15/60/117

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

Bezeichnung: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstr./nördliche Fr.-Borgwardt-Straße" Beschluss-Nr. 046/14/SVV vom 24.04.2014
Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hermannstr./nördliche Fr.-Borgwardt-Straße" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt,

1. die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“ Beschluss-Nr. 046/14/SVV vom 24.04.2014.
2. die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“ gemäß § 2 und 8 i.V.m. § 13a BauGB.
3. Planungsziel:
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 soll die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend entsprechend der aktuellen Rechtsprechung geregelt werden. Davon ausgenommen sind Geschosswohnungsbauten, die ausschließlich zu Dauerwohnzwecken errichtet worden sind.

Weiterhin soll die Umwandlung der ausgewiesenen privaten Grünfläche und Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes für ein Einfamilienhaus im Bereich des Grundstückes Poststraße 10 (WB 2), Flur 1, Flurstück 143/1 der Gemarkung Kühlungsborn erfolgen.
4. Gebietsabgrenzung:
Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42, umfassend den Bereich nördlich der Friedrich-Borgwardt-Straße und der Hermannstraße, zwischen Poststraße bzw. der Ostseeallee im Norden und der Neuen Reihe im Süden (siehe Übersichtsplan).

Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in Ihrer Sitzung am 24.04.2014 die Aufstellung zur 1. Änderung des o.g. B-Planes beschlossen.

Aufgrund einer fehlerhaften Anlage zum Aufstellungsbeschluss des o.g. B-Planes (Übersichtslageplan), bedarf es eines neuen Beschlusses zur Aufstellung der 1. Änderung.

Im Rahmen eines Bauantrages stellte der Eigentümer einen Antrag auf Änderung des B-Planes und Ausweisung eines neuen Baufeldes in südlicher Richtung. Hierzu soll das bestehende Grundstück zukünftig geteilt werden. Der derzeitige B-Plan weist in diesem Bereich eine private Grünfläche aus. Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit max. 100 m² Grundfläche.

Der Antrag wurde bereits im Bauausschuss und Hauptausschuss der Stadt beraten und grundsätzlich befürwortet.

Die Kosten des B-Plan-Änderungsverfahrens trägt der Antragsteller.

Das Planverfahren soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ ohne Umweltbericht durchgeführt werden. Es handelt sich hier im Wesentlichen um eine Überplanung des vorhandenen Bestandes.

Eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen erfolgt durch die Änderung nicht, so dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

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

Veranschlagung 2015	nein	ja, mit € 20.000,00	Produktkonto 51102.56255000
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

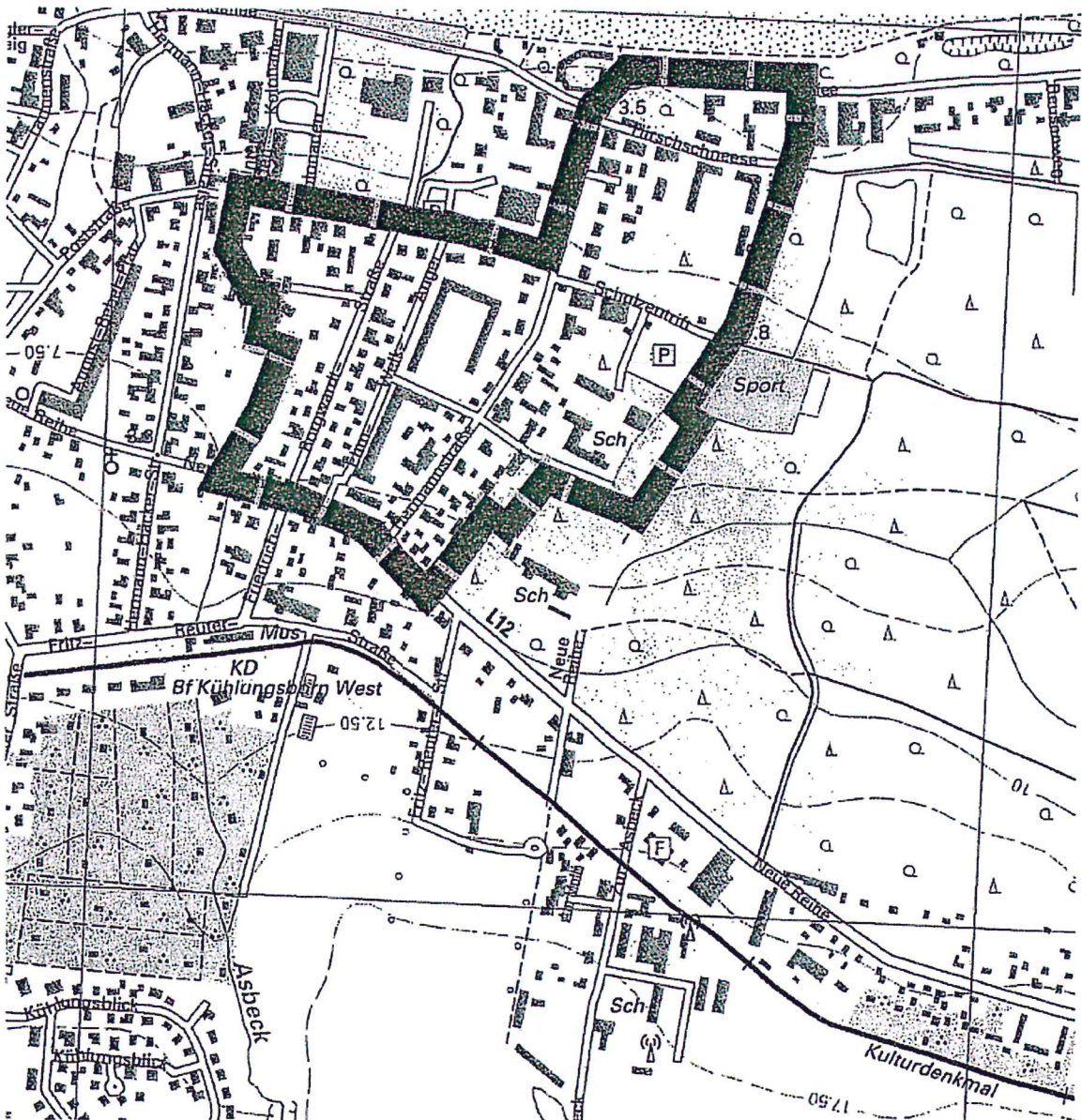
Anlagen:

Übersichtplan des Geltungsbereiches

Anlage:

Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42
Hermannstr./nördl. Friedrich-Borgwardt-Str.“

Übersichtsplan





Beschlussvorlage

nichtöffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Sarah Gross	20.08.2015	15/60/122

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

Bezeichnung: Grundsatzbeschluss zum Standort des Neubaus einer Seebrücke im Ortsteil Kühlungsborn West
Variante 1- in Verlängerung Unter den Kolonnaden
Variante 2- in Verlängerung der Hermannstraße

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt

- die Variante 1- in Verlängerung Unter den Kolonnaden
oder
- die Variante 2- in Verlängerung der Hermannstraße

als Standort für den Neubau einer Seebrücke im Ortsteil Kühlungsborn West.

Problembeschreibung/Begründung:

Ein Interessent für den Neubau einer Seebrücke in West ist an die Stadt Ostseebad Kühlungsborn herangetreten.

Um weitere Schritte der Planung einzuleiten, ist zunächst der Standort des Neubaus der Seebrücke in West zu klären. Im Anschluss daran soll ein Inkommunalisierungsverfahren durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen?

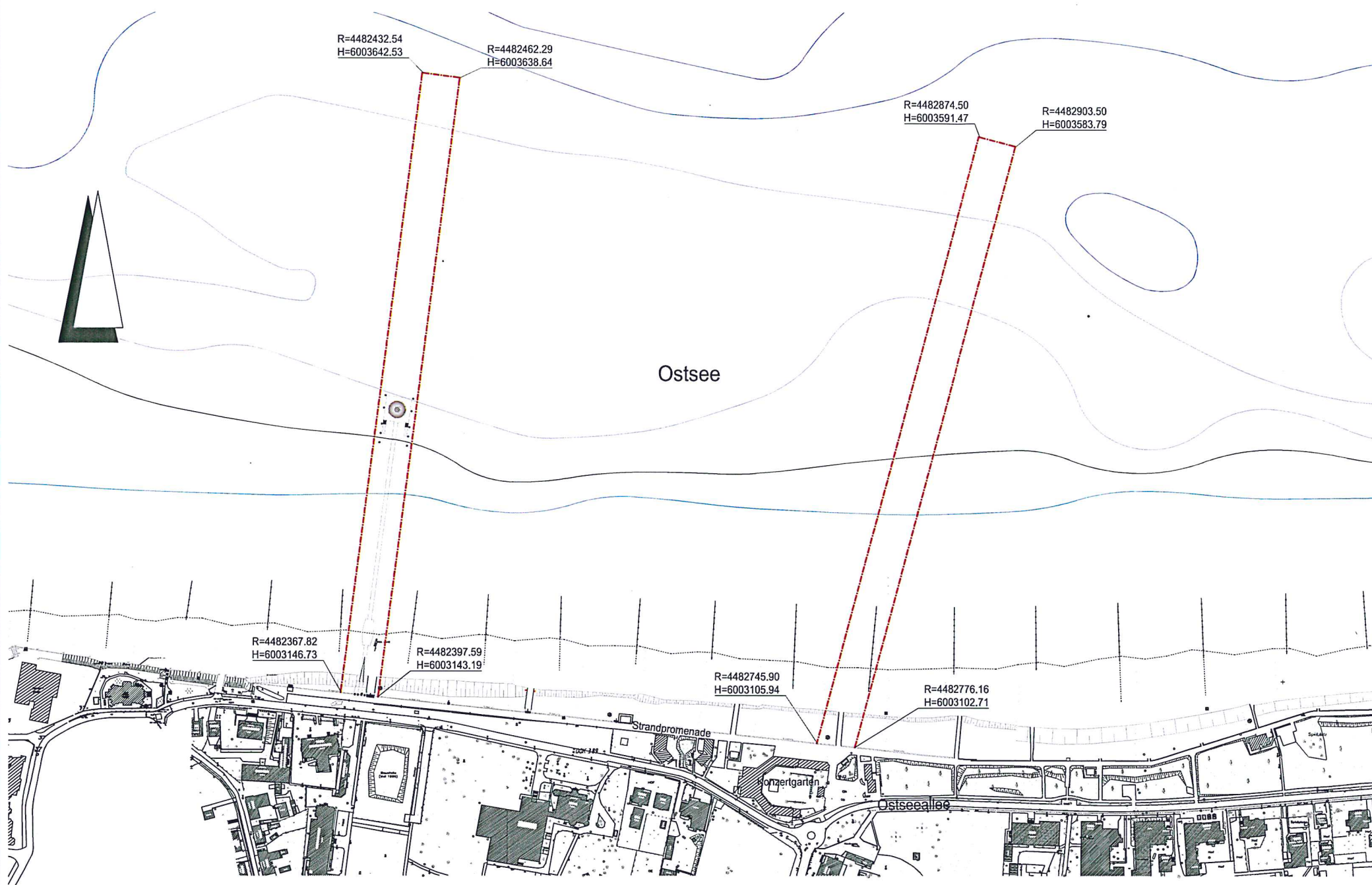
Nein

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

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

Anlagen: 1. Lageplan mit Standortvarianten vom 23.06.2015 2. Beschreibung der Vor- und Nachteile zum Standort vom 23.06.2015
--

Speicherdatum: 23.06.2015 09:06



Index	Anderungen	Datum	Name



Dipl.-Ing. Heinz Büchner
Friedensallee 23 22765 Hamburg
Alter Hafen Süd 3 18069 Rostock

Dipl.-Ing. Bernd Opfermann
Tel.: +49 40 399 19 17-0 Fax.: -12
Mail: info@bo-ing.de



Stadt Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Kühlungsborn

**Seebrücke West
Inkommunalisierung
Lageplan
Standortvarianten**

bearbeitet:	Opfermann	Zeichnungs-Nr.:	71-100-01	Index:	Datum:
gezeichnet:	Marquart				23.06.2015
geprüft:		Maßstab:	1:2500	Projekt-Nr.:	0612

Bauherr geprüft:	Genehmigungsbehörde geprüft:
..... Stempel, Datum, Unterschrift Stempel, Datum, Unterschrift

P:\2006\0612\CAO\Kühlungsborn-Inkommunalisierung.dwg

Notiz

Projekt Machbarkeitsstudie Seebrücke West 0612/Opf

Betreff: Inkommunalisierungsvorschläge für einene Seebrückenbau in Kühlungsborn West

Kopien an: Westphal, Ziesig,

Von: Opfermann

Datum: Dienstag, 23. Juni 2015

Nach der Informationsveranstaltung am 28. Mai 2015 mit einem möglichen Investor für den Seebrückenbau West wurde besprochen, dass wir als b&o Ingenieure eine kurze Stellungnahme zu zwei Standorten der Seebrücke West mit Vor und Nachteilen sowie einen Lageplan mit Koordinatenangaben vorlegen.

- **Standort Anschluss „Unter den Arkaden“**

1. Der Standort ist der historische Punkt, dort wo bereits eine Seebrücke in den 20 Jahren war
2. Die Verkehrsanbindung zu diesem Standort ist nur über die uferparallele Stichstraßenzuwegung oder fußläufig über die breite Promenade möglich
3. Blickachsen aus markanter Richtung, die für Wiedererkennungsmerkmale gerne gesehen werden gibt es nicht.
4. Lieferverkehre sind nur unter bestimmten Voraussetzungen zum Brückenvorplatz gegeben.

- **Standort Anschluss „ Hermannstraße“**

1. Der Standort ist nicht historisch gewachsen, hat aber durch die Einbeziehung des Kurgarten West große Vorteile.
2. Die Verkehrsanbindung zu diesem Standort ist voll gegeben, es muss lediglich der Anschluss vom Kreisel Hermannstraße / Ostseeallee verkehrstechnisch in einen großzügig anzulegenden Seebrückenvorplatz hergestellt werden.
3. Blickachsen aus der Hermannstraße stellt Alleinstellungsmerkmal schon beim Anfahren zur Ostseeallee in den Vordergrund
4. Lieferverkehre sind an diesem Standort gegeben.

Opfermann



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 (Beschaf- fungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekos- ten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastun- g (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

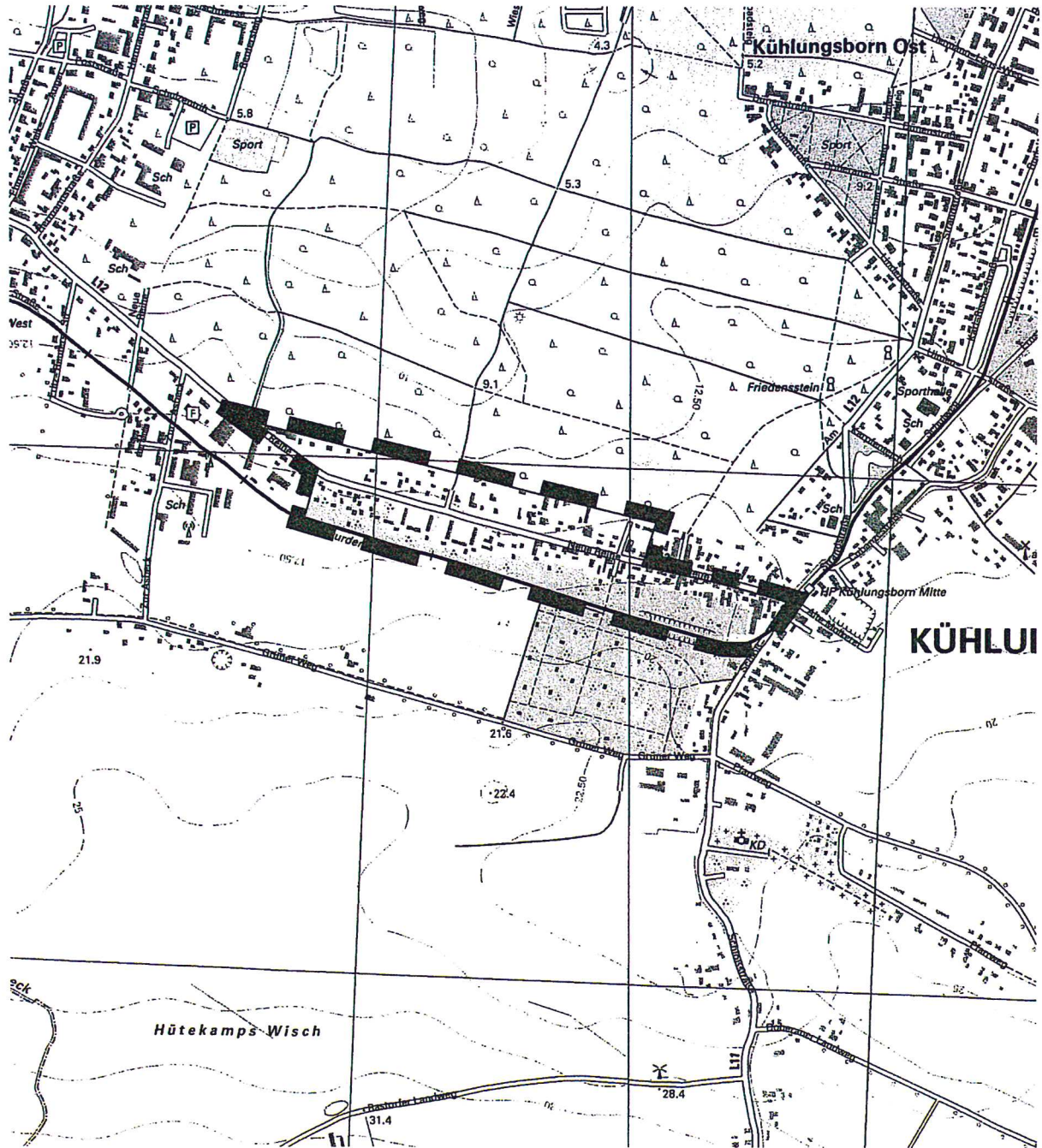
Veranschlagung 2015	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:

Übersichtsplan Geltungsbereich Veränderungssperre

Anlage:

Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Ostseebad
Kühlungsborn "östliche Neue Reihe"





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 (Beschaf- fungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekos- ten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i. d. R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastun- g (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

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

Anlagen:

Übersichtsplan Geltungsbereich Veränderungssperre

Anlage:

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

