



öffentlich

## Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	15.01.2018	18/60/026

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	24.01.2018	Öffentlich
Vorberatung	HA	08.02.2018	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	22.02.2018	Öffentlich

**Bezeichnung: Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den 2. Teilbereich (ehemaliges Sanierungsgebiet "Erweiterung Ost-Teil") einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn-Ost"**

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den 2. Teilbereich (ehemaliges Sanierungsgebiet „Erweiterung Ost-Teil“) einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn-Ost“

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

### Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 17.03.2015 beschlossen, für das Gebiet „Ortsmitte Kühlungsborn-Ost“, den Bebauungsplan Nr. 36 neu aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wurde in der Stadtvertreterversammlung am 17.03.2015 für einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 eine Veränderungssperre erlassen. Da sich ein Teil des künftigen Geltungsbereiches im Sanierungsgebiet der Stadt Ostseebad Kühlungsborn befindet, wurde die Veränderungssperre nur für einen Teilbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 36 erlassen. Die Bekanntmachung erfolgt am 19.03.2015. Somit trat die Veränderungssperre am 20.03.2015 in Kraft. Gemäß § 17 Abs.1 BauGB tritt eine Veränderungssperre nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 BauGB). Ein entsprechender Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Ortsmitte Kühlungsborn Ost“ wurde am 23.02.2017 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 02.03.2017. Der Verlängerungszeitraum dauert vom 20.03.2017 bis 19.03.2018. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern (§ 17 Abs. 2 BauGB). Mit separaten Beschluss wurde die erneute Verlängerung am 22.02.2018 beschlossen. Der Zeitraum der Veränderungssperre endet somit mit Ablauf des 19.03.2019.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in Ihrer Sitzung am 22.02.2018 die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Erweiterung Ost-Teil“ beschlossen. Um die Planung auch in dem Bereich des bisherigen

Sanierungsgebietes zu sichern, erlässt die Stadt Ostseebad Kühlungsborn eine Satzung über den 2. Teilbereich (ehemaliges Sanierungsgebiet „Erweiterung Ost-Teil“) einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn-Ost"

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 2018	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:  
 Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den 2. Teilbereich (ehemaliges Sanierungsgebiet „Erweiterung Ost-Teil“) einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn-Ost"

## **Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den 2. Teilbereich (ehemaliges Sanierungsgebiet „Erweiterung Ost-Teil“) einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn-Ost"**

Aufgrund der §§ 14 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I.S. 3634), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V, GVOBl. M-V S. 777) vom 13. Juli 2011, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am 22.02.2018 folgende Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den 2. Teilbereich (ehemaliges Sanierungsgebiet „Erweiterung Ost-Teil“) einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn-Ost" beschlossen:

### **§ 1**

#### **Zu sichernde Planung**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 17.03.2015 beschlossen, für das Gebiet „Ortsmitte Kühlungsborn-Ost“, den Bebauungsplan Nr. 36 neu aufzustellen. Der Bebauungsplan grenzt im Osten an die Cubanzestraße und die Bebauungspläne Nr. 32 „Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg“ und Nr. 37 „Teilbereich Kühlungsborn-Ost“ (nördliche Verlängerung Droselweg und östlicher Birkenweg/Hermann-Löns-Weg), im Süden an die Ulmenstraße (Bebauungsplan Nr. 39 „Umgebung Karpfenteich“), im Südwesten und im Nordwesten an den Stadtwald sowie im Norden an den Hermann-Löns-Weg und die Hafestraße (Bebauungsplan Nr. 5 Kopfsituation Ost“). Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 36 wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die nachhaltige Entwicklung im Zentrum von Kühlungsborn Ost, unter Berücksichtigung der baukulturellen Entwicklung und des Orts- und Landschaftsbildes dieses Gebietes, dauerhaft zu sichern. Dazu ist eine fortschreitende, zu hohe bauliche Verdichtung zu vermeiden. Regelungen zum Einzelhandel (Verkaufsflächen), zu Hotelnutzungen und sonstige bestandssichernde Nutzungen, zu Nebenanlagen und zu örtlichen Bauvorschriften sollen konkret getroffen werden. Vorhandene Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen sollen entsprechend aktueller Rechtsgrundlagen weitestgehend im Bestand gesichert werden, während neue Beherbergungsbetriebe, Aparthotels, Ferien- und Zweitwohnungen zu vermeiden sind, um einen weiteren Anstieg von Fremdenbetten oder Zweitwohnungen zu vermeiden, die sich nachhaltig negativ auf die Stadtentwicklung auswirken. Die Errichtung von Gebäuden in zweiter (und dritter) Reihe ist zu regeln. Innerstädtische öffentliche und zusammenhängende private Grünflächen sowie Vorgärten sollen gesichert werden, um die natürlichen Lebensgrundlagen und eine menschenwürdige Umwelt zu erhalten.

Zur Sicherung der Planung wurde in der Stadtvertreterversammlung am 17.03.2015 für einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 eine Veränderungssperre erlassen. Da sich ein Teil des künftigen Geltungsbereiches im Sanierungsgebiet der Stadt Ostseebad Kühlungsborn befindet, wurde die Veränderungssperre nur für einen Teilbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 36 erlassen. Die Bekanntmachung erfolgt am 19.03.2015. Somit trat die Veränderungssperre am



20.03.2015 in Kraft. Gemäß § 17 Abs.1 BauGB tritt eine Veränderungssperre nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 BauGB). Ein entsprechender Beschluss zur Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr für einen Teilbereich des Geltungsbereiches zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 „Ortsmitte Kühlungsborn Ost“ wurde am 23.02.2017 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 02.03.2017. Der Verlängerungszeitraum dauert vom 20.03.2017 bis 19.03.2018. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern (§ 17 Abs. 2 BauGB). In einem separaten Verfahren wurde die erneute Verlängerung am 22.02.2018 beschlossen. Der Zeitraum der Veränderungssperre endet somit mit Ablauf des 19.03.2019.

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in Ihrer Sitzung am 22.02.2018 die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Erweiterung Ost-Teil“ beschlossen. Um die Planung auch in dem Bereich des bisherigen Sanierungsgebietes zu sichern, erlässt die Stadt Ostseebad Kühlungsborn eine Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den 2. Teilbereich (ehemaliges Sanierungsgebiet „Erweiterung Ost-Teil“) einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn-Ost"

## **§ 2**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Veränderungssperre erstreckt sich über einen Teilbereich des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 (ehemaliges Sanierungsgebiet „Erweiterung Ost-Teil“)

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. Da es sich um einen Bereich handelt, welcher bisher nicht von der Sperrwirkung der bisher bereits geltenden Veränderungssperre eingeschlossen war, tritt die Satzung über die Erweiterung des Geltungsbereiches ab dem Tag nach dem Bekanntmachung in Kraft und gilt 2 Jahre.
2. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren.

## **§ 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 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

(Siegel)

Rüdiger Kozian  
Bürgermeister



Anlage 1: Übersichtsplan zum Beschluss über die Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über den 2. Teilbereich (ehemaliges Sanierungsgebiet „Erweiterung Ost-Teil“) einer Veränderungssperre im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ortsmitte Kühlungsborn-Ost"

