



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	26.02.2018	18/60/053

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	07.03.2018	Öffentlich
Vorberatung	HA	22.03.2018	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	12.04.2018	Öffentlich

Bezeichnung: Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

die Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“.

Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat in ihrer Sitzung am 24.04.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“ beschlossen.

Bis zur Änderung der BauNVO im vergangenen Jahr war lange Zeit unklar wie die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den bestehenden Bebauungsplänen rechtssicher geregelt werden kann. Da die Stadt nun Möglichkeiten der Festsetzung sieht, wird zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre erlassen.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn möchte die Ferienwohnungen im Bestand sichern. Dieses Planungsziel bestand bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, daher erfolgt bei der bevorstehenden Bestandserfassung die Abfrage der Nutzungsart zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses. Im Rahmen der Bestandserfassung haben die Eigentümer entsprechende Nachweise vorzulegen, die eine Ferienwohnungsnutzung belegen. Die zukünftigen Festsetzungen der 2. Änderung sollen den Bestand an Ferienwohnungen abbilden und eine Zulässigkeit von Ferienwohnungsnutzungen die nach 24.04.2014 entstanden sind, soll ausgeschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Finanzierung

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

Veranschlagung 2018	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:
Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Teilbereich Kühlungsborn West"

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 12.04.2018 folgende Satzung über die Veränderungssperre für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“ beschlossen:

§ 1 **Zu sichernde Planung**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 24.04.2014 beschlossen, die 2. Änderung für den Bebauungsplans Nr. 35 „Teilbereich Kühlungsborn West“ aufzustellen.

Gemäß Aufstellungsbeschluss soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 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.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn plant die Durchführung einer Bestandserfassung sämtlicher Nutzungen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 24.04.2014. Hierbei soll der vorhandene Bestand an Ferienwohnungen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ermittelt werden. Die Stadt ist der Auffassung, dass die vorhandenen Ferienwohnungen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses städtebaulich verträglich sind. Die zukünftigen Festsetzungen sollen eine Zulässigkeit dieser Ferienwohnungen ermöglichen und die Entstehung neuer Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe sowie die Nutzungsänderung und den Umbau in Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe ausschließen, da die Anzahl der Betten insgesamt damit in Kühlungsborn ein Maß erreicht, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung zu überschreiten droht.

Das Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 besteht desweiteren 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.

Um die Umsetzung der Planungsziele nicht zu gefährden, ist es erforderlich, die Veränderungssperre zu erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35, umfassend den Bereich des Wohnquartiers August-Bebel-Platz und die westlich anschließende Bebauung südlich der Waldstraße sowie das Gebiet des Eigenheimkomplexes Rieden und die Bereiche beidseitig der Poststraße zwischen Hermann-Häcker-Straße im Osten und Reriker Straße/Fritz-Reuter-Straße im Süden. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist zur Verdeutlichung in einem Übersichtsplan dargestellt. Dieser ist 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 Veränderungssperre tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Satzung in Kraft.
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 Kozyan
Bürgermeister

Anlage 1

Übersichtsplan: Geltungsbereich der Veränderungssperre zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn „Teilbereich Kühlungsborn West“

