



## **Niederschrift**

### **Sitzung des Bauausschusses**

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Mittwoch, 02.09.2015, 18:30 Uhr
<b>Raum, Ort:</b>	Versammlungsraum des Bauhofes (Zur Asbeck)
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:30 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	22:05 Uhr

---

#### **Anwesenheit**

##### **Anwesende:**

##### **Ausschussvorsitzender**

Herr Hans-Joachim Ollhoff -

##### **1. stellvertretender Ausschussvorsitzender**

Herr Sebastian Von Jutrzenka -

##### **Ausschussmitglieder**

Herr Steffan Hartung -

Herr Tino Just -

Herr Frank Langguth -

Vertretung für: Herrn Christian Mothes

Herr Stefan Sorge -

Vertretung für: Herrn Lars Zacher

Herr Wolfgang Stange -

Herr Uwe Wiek -

##### **Stadtvertreter**

Herr Gerd Susemihl -

Herr Uwe Ziesig -

##### **Verwaltung**

Frau Maja Kolakowski -

Frau Peggy Westphal -

##### **Entschuldigte:**

## **2. stellvertretender Ausschussvorsitzender**

Herr Hans-Jürgen Sädler -

Abwesenheit

## **Ausschussmitglieder**

Herr Hans Hanke -

Abwesenheit

Herr Christian Mothes -

Abwesenheit

Herr Jörg Stade -

Abwesenheit

Herr Lars Zacher -

Abwesenheit

## 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
- 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  
Vorlage: 15/60/113
- 7 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Wohngebiet "Holmblick" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss  
Vorlage: 15/60/114
- 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  
Vorlage: 15/60/117
- 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  
Vorlage: 15/60/122
- 10 Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 44 "Östliche Neue Reihe" - erneute Veränderungssperre  
Vorlage: 15/60/127
- 11 Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 45 "Südlich des Grünen Weges" - erneute Veränderungssperre  
Vorlage: 15/60/128
- 12 Schließen der öffentlichen Sitzung

## Protokoll

### Öffentlicher Teil:

---

#### 1. Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Eröffnung der Sitzung

Herr Ollhoff begrüßt die Anwesenden und die Gäste, stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Anwesenheit sowie die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

---

#### 2. Einwohnerfragestunde

-Frau Jürich-Bender (Grömitzer Ring) fragt an, wie der Stand der Verfolgung des Gewerbes „Segway“ im Grömitzer Ring ist, da es einen B-Plan sowie eine Veränderungssperre gibt und daher nur nicht störende Gewerbe zulässig sind.

Herr Ollhoff und Frau Westphal antworten, dass der B-Plan Nr. 10 im Wohngebiet nicht störendes Gewerbe zulässt. Der Landkreis hat aufgrund der Anzeigen von Bürgern sowie der Stadt Kühlungsborn ein ordnungsbehördliches Verfahren bezüglich des Gewerbes „Segway“ eingeleitet und wird hierzu eine Anhörung verschicken.

Das Bauamt der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat den Betreiber direkt angeschrieben und einen Stellplatznachweis gefordert.

-Herr Krampe fragt an, wie der Stand der Bearbeitung des B-Planes Nr. 36 „Ortsteil Kühlungsborn Ost“ (für unwirksam erklärt) ist und wann die Bestandaufnahme der Ferienwohnungen erfolgt?

Frau Westphal antwortet, dass die B-Pläne Nr. 10 und Nr. 37 zunächst ein Pilotprojekt sind und sich die künftige Vorgehensweise anderer B-Pläne danach richtet. Aufgrund der Größe des B-Plangebietes konnte bisher noch keine Bestandaufnahme erfolgen. Derzeit wurde die Bestandaufnahme im

B-Plan-Gebiet Nr. 2 „Mühlenblick“ durchgeführt und abgeschlossen. Der B-Plan Nr. 36 wird demnach noch Zeit in Anspruch nehmen und hintenanstehen.

-Frau Kuhlmann (Holmblick) fragt an, ob die geplante Bebauung im B-Plan-Gebiet Nr. 14 „Hof zur Asbeck“ (ehem. Asylantenheim) mit dem Naturschutz vereinbar ist?

Herr Fricke antwortet hierzu, dass die Umweltbelange im Rahmen des Vorentwurfes berücksichtigt wurden. Dabei wurde festgestellt bzw. festgelegt, dass das Biotop saniert wird und Kleinwuchs im Bestand nicht erhaltenswert ist. Ein entsprechendes Artenschutzgutachten wurde erstellt und enthält Forderungen zum Ausgleich.

-Herr Ortenstein (Holmblick) beschwert sich über die Tagesordnung, da die Initiative „pro Urlauber als Nachbarn“ zur Berichterstattung zum Thema Ferienwohnung erneut eingeladen wurde.

Herr Ollhoff erklärt, dass es sich um einen Schreibfehler zum TOP 5 handelt und die Initiative „Wohnen in Nachbarschaft“ gemeint ist. Die Initiative wurde über den Irrtum aber sofort informiert.

Herr Petersen fragt an, wie es zu dem Begriff „Pilotprojekt“ gekommen ist.

Frau Westphal antwortet, dass der Begriff in Abstimmung mit dem Landkreis und den Gemeinden zustande gekommen ist.

---

#### 3. Änderungsanträge und Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird um einen Bauantrag (Tischvorlage) ergänzt.

Der Bauausschuss beschließt den zusätzlichen Bauantrag aufgrund der langen Tagesordnung zu verschieben und im nächsten Bauausschuss am 04.11.2015 zu behandeln.

### Abstimmungsergebnis:

8 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

---

#### **4 . Billigung der Sitzungsniederschrift vom 17.06.2015 - Beschlusskontrolle (siehe Anlage)**

>Text<

Die Sitzungsniederschrift vom 17.06.2015 wird ohne Änderungen bestätigt.

**Abstimmungsergebnis:**

8 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

---

#### **4.1 . Billigung der Sitzungsniederschrift vom 24.06.2015 - Beschlusskontrolle**

>Text<

Die Sitzungsniederschrift vom 24.06.2015 wird ohne Änderungen bestätigt

**Abstimmungsergebnis:**

8 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

---

#### **5 . Bericht zum Thema Ferienwohnungen, Gast: Initiative "pro Urlauber als Nachbarn"**

Herr Ortenstein verweist auf das Urteil des OVG Greifswald vom 14.04.2015 in Bezug auf den B-Plan Nr. 10 und erklärt, dass seit 2006 bereits Ferienwohnungen im B-Plan Nr. 10 vorhanden sind.

Einen Bericht zum Thema Ferienwohnungen möchte er aber nicht abgeben.

**Beschluss:**

**Abstimmungsergebnis:**

0 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

---

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

Herr Fricke erläutert den Entwurf vom 24.08.2015 zum o.g. B-Plan.

Der Ursprungsbebauungsplan weist nur Wohngebiete aus, obwohl bereits Ferienwohnungen vorhanden sind. Die Leitlinien von 2007 gingen mit den Mischnutzungen offen um. Der Grundsatzbeschluss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn soll den Bestand an Ferienwohnungen erhalten.

Durch Bestandsaufnahme wurden ca. 99 Ferienwohnungen erfasst und sind im Entwurf markiert.

Folgende Nutzungen wurden im Entwurf neu ausgewiesen: Sondergebiet Wohnen/Ferienwohnung, Wohngebiet und Wohngebiet mit bestandssichernden Ferienwohnungen.

Gebiete in denen keine Ferienwohnungen vorhanden sind bleiben Wohngebiet.

Der Entwurf wird ergänzt durch eine Änderung für das Baufeld südlich der Mollischiene entlang der Hafenstraße. Hierzu liegen zwei Varianten zur Erschließung vor. Die Mindestgrundstücksgrößen betragen ca. 540m<sup>2</sup>.

Herr Langguth bittet um Benennung eines konkreten Beispiels für eine festgesetzte Ferienwohnung und fragt ob Zweitwohnungen erfasst sind.

Herr Fricke erklärt, dass eine Festsetzung für Ferienwohnungen nur insgesamt möglich ist und nicht über die Lage oder Größe definiert werden kann. Für vorhandene Zweitwohnungen gilt Bestandsschutz, jedoch nur im Sondergebiet. Die Neubegründung von Zweitwohnungen wurde somit ausgeschlossen.

Herr Dr. Just fragt an, ob es durch die Festzungen zu Benachteiligungen kommt?

Herr Fricke antwortet, dass hier kein Nachteil entsteht, da der Bestandsschutz greift und die Änderung aufgrund neuer Rechtsgrundlagen erfolgt.

### **Beschluss:**

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

### **Abstimmungsergebnis:**

8 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

---

## **7. 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Wohngebiet "Holmblick" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Herr Fricke erläutert die Abwägung zum o.g. B-Plan.

In Vorbereitung der B-Plan-Änderung erfolgte eine umfangreiche Bestandsaufnahme durch Befragung, Anhörung und Vorortbesichtigung.

Demnach umfasst das B-Plangebiet ca. 100 Gebäude, wovon ca. 12 Ferienwohnungen im Bestand vorhanden sind.

Im Grömitzer Ring 22 ist neben der vorhandenen Dauerwohnnutzung nur noch eine Ferienwohnung zulässig.

Es ist festzustellen, dass das B-Plangebiet eindeutig den Charakter eines Wohngebietes aufweist.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat die damaligen Ferienwohnungen als ungeordnete Nutzung geduldet und als Refinanzierungsmöglichkeit gesehen. Das Tourismuskonzept der Stadt sah zunächst Ausbaumöglichkeiten für Ferienwohnungen vor, welche ab 2002 eingeschränkt wurden.

Die geplante Änderung des B-Planes stellt keine Gefälligkeitsplanung dar.

Der Wertverlust einer Immobilie durch Ferienwohnungen ist nicht nachweisbar, jedoch haben touristisch genutzte Immobilien an Zuwachs gewonnen.

Eine Trennung des Begriffs Wohnen und Zweitwohnung ist grundsätzlich nicht möglich.

Das Amt für Raumordnung hat dem B-Plan in seiner Stellungnahme zugestimmt und auf den Leitfaden verwiesen.

Der Landkreis Rostock weist auf die städtebauliche Begründung zum B-Plan hin sowie auf die teilweise erfolgte freiwillige Nutzungsaufgabe der Ferienwohnungsbesitzer.

Die eingegangenen Bürgerstellungnahmen zum B-Plan sind in drei Gruppen zu teilen. Zum einen sind es die Befürworter, die Antragsteller sowie die Gegner.

Aktuell soll die BauNVO geändert werden, hierzu hat die Bundesratsinitiative ein Planspiel gestartet, welches die Auswirkungen klären soll.

Herr Dr. Just fragt an, warum für das Gewerbe „Segway“ ein Verfahren notwendig ist, wenn Ferienwohnungen sofort untersagt werden?

Frau Westphal antwortet, dass dies zwei verschiedene Sachverhalte sind und diese ordnungsrechtlich und baurechtlich zu trennen sind. Jedoch wurden auch bei der Ferienwohnungsuntersagungen ordnungsbehördliche Verfahren durchgeführt.

Herr U. Wiek fragt an, wie viele Befürworter und Gegner es zum B-Plan gibt?

Herr Fricke antwortet, dass es mehr Gegner zu Ferienwohngen gibt.

#### **Beschluss:**

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

#### **Abstimmungsergebnis:**

- 5 Ja-Stimmen
- 2 Nein-Stimmen
- 1 Enthaltungen

---

### **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**

Herr Ollhoff erläutert die Beschlussvorlage.

Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses ist notwendig, da zur Beschlussfassung eine veraltete Anlage (Übersichtsplan) beigefügt war. Der neue Aufstellungsbeschluss soll dies korrigieren.

Weiterhin soll die Aufnahme ein zusätzliches Baufeld für ein Einfamilienhaus für das Grundstück Poststraße 10 beschlossen werden.

Herr U. Wiek fragt an, warum die B-Plan-Änderung ein Kostenvolumen von 20.000€ hat?

Frau Westphal erklärt, dass dies mit dem Größenverhältnis des zu ändernden Gebietes zusammenhängt.

#### **Beschluss:**

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.

**Abstimmungsergebnis:**

6 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
2 Enthaltungen

---

**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**

Frau Westphal erläutert die Beschlussvorlage.

Zunächst sollen die Voraussetzungen zum Bau einer Seebrücke geschaffen und dann die Umsetzung geklärt werden.

Herr U. Wiek fragt nach der geplanten Nutzung der Seebrücke?

Frau Westphal antwortet, dass es kein Hotel, aber ein Restaurant als Versorgung geben soll.

Herr Dr. Just schlägt vor, die Entscheidung über den Standort der Seebrücke den Bürgern zu überlassen.

**Beschluss:**

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.

**Abstimmungsergebnis:**

**Variante 1**

6 Ja-Stimmen  
2 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

**Abstimmungsergebnis:**

**Variante 2**

2 Ja-Stimmen  
6 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

---

**10 . Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre zum**



## **Bebauungsplan Nr. 44 "Östliche Neue Reihe" - erneute Veränderungssperre**

Frau Westphal erläutert die Beschlussvorlage.

Herr Hartung, Herr Stange und Herr Wiek verlassen den Raum.

### **Beschluss:**

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.

### **Abstimmungsergebnis:**

5 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

---

## **11 . Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 45 "Südlich des Grünen Weges" - erneute Veränderungssperre**

Frau Westphal erläutert die Beschlussvorlage.

### **Beschluss:**

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.

### **Abstimmungsergebnis:**

8 Ja-Stimmen  
0 Nein-Stimmen  
0 Enthaltungen

---

## **12 . Schließen der öffentlichen Sitzung**

Frau Westphal informiert darüber, dass der 2. Entwurf zum Landesraumentwicklungsprogramm (LREP) bis zum 30.09.2015 ausliegt und Stellungnahmen auf der Internetseite des Ministeriums abgegeben werden können.

Herr Ollhoff schließt den Teil der öffentlichen Sitzung um 19.52 Uhr.

Vorsitz

Frau Sarah Gross  
Schriftführung