



öffentlich

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	16.08.2019	19/60/125

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	28.08.2019	Öffentlich
	HA	12.09.2019	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	26.09.2019	Öffentlich

**Bezeichnung: Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich"**

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. 39 „Umgebung Karpfenteich“.

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. 39 „Umgebung Karpfenteich“ beschlossen.

Bis zur Änderung der BauNVO 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 hat als Planungsziel im Aufstellungsbeschluss die Regelung der Vereinbarkeit von Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen benannt.

Daher wird die Stadt durch eine Bestandserfassung den Bestand vor Rechtskraft der Ursprungsfassung also vor 22.10.2010 ermitteln. In der Ursprungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 39 im Textteil B wurden unter Pkt. 1 bereits klare Aussagen über die zulässigen Arten der baulichen Nutzung getätigt: Im WA, WR und MI ist die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig.

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 Rechtskraft der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 entstanden sind, soll im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten ausgeschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen?  Ja  Nein, nur die Durchführung des B-Planänderungsverfahrens zu einem späteren Zeitpunkt

Gesamtkosten der Jährliche Folgekosten Maßnahme / Folgekosten <small>(Beschaffungs-Folgekosten)</small>		Finanzierung:		
		Eigenanteil <small>(i.d.R. = Kreditbedarf)</small>	Objektbezogene Einnahmen <small>(Zuschüsse/Beiträge)</small>	Einmalige oder jährliche laufende Haushalts- belastung <small>(Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)</small>
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2019	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. 39 "Umgebung Karpfenteich"

# Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich"

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 26.09.2019 folgende Satzung über die Veränderungssperre für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Umgebung Karpfenteich“ beschlossen:

## **§ 1** **Zu sichernde Planung**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 24.04.2014 beschlossen, die 2. Änderung für den Bebauungsplans Nr. 39 „Umgebung Karpfenteich“ aufzustellen.

Gemäß Aufstellungsbeschluss soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend entsprechend der aktuellen Rechtsprechung geregelt werden.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn plant als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans die Durchführung einer Bestandserfassung. Hierbei wird die tatsächlich ausgeführte Nutzungsart vor Rechtskraft der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 39 bei den Eigentümern der Grundstücke schriftlich abgefragt. Im Textteil der Ursprungsfassung wurden klare Aussagen über die Art der zulässigen Nutzung auch in Bezug auf die Ferienwohnungsnutzung getätigt. Demnach ist seitdem die Neuerrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern und Ferienwohnungen unzulässig. Die Stadt ist der Auffassung, dass die vorhandenen Ferienwohnungen vor diesem Zeitpunkt 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.

Die weitere Zunahme von Zweitwohnsitzen ist ebenfalls nicht im Interesse der städtebaulichen Entwicklung Kühlungsborns. Zweitwohnungen können durch die Verdrängung von „Dauerwohnraum“ - wie auch die übermäßige Zunahme von Ferienwohnungen - zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen und sollen daher ausgeschlossen werden.

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. 39, gelegen in Kühlungsborn Ost, begrenzt im Norden durch die Ulmenstraße, im Süden durch die Bebauung des Wohngebietes "Alte Molkerei" (B-Plan Nr. 19) und die Bebauung der nördlichen Neue Reihe (B-Plan Nr. 28), im Osten durch die Bebauungspläne Nr. 32 "Cubanzestraße/ Ecke Wittenbecker Landweg, Nr. 20 "Wohnpark An der Mühle" und Nr. 3 Wohngebiet "Achterstiege" sowie im Westen durch den Stadtwald. 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 Kozian  
Bürgermeister

Anlage 1: Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Umgebung Karpfenteich“

