



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	16.01.2017	17/60/021

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Vorberatung	BA	25.01.2017	Öffentlich
Vorberatung	HA	09.02.2017	Nichtöffentlich
Entscheidung	SVV	23.02.2017	Öffentlich

Bezeichnung: Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die erneute Veränderungssperre zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Mühlenblick I" der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt die Veränderungssperre für den Geltungsbereich zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Mühlenblick I“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erneut zu fassen. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 05.09.2013 beschlossen die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 aufzustellen. Am 24.04.2014 wurde ein ergänzender Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Stadtvertreterversammlung hat die Satzung über die Veränderungssperre am 04.09.2014 beschlossen. Sie trat am Tage nach der Bekanntmachung der Satzung in Kraft und tritt außer Kraft sobald und soweit für den Geltungsbereich die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 in Kraft tritt, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren. Am 11.09.2014 wurde der Beschluss zur Satzung über die Veränderungssperre bekannt gemacht und am 11.09.2016 trat die Satzung 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 erneute Veränderungssperre tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Satzung in Kraft und tritt nach Ablauf von 1 Jahr außer Kraft.

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 2017	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:
Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die erneute Veränderungssperre zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mühlenblick I“

Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die erneute Veränderungssperre "Mühlenblick I" 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 2

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V, S. 777) und des § 17 i. V. m. § 14 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am 23.02.2017 folgende Satzung über die erneute Veränderungssperre für den Bereich des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Mühlenblick" beschlossen:

§ 1 Zu sichernde Planung

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 05.09.2013 beschlossen, für das Gebiet „Mühlenblick I“, gelegen zwischen der Doberaner Straße und dem Wittenbecker Landweg sowie zwischen den Bebauungsplänen Nr. 37 „Teilbereich Kühlungsborn Ost“, Nr. 32 „Cubanzestraße/Ecke Wittenbecker Landweg“ und Nr. 41 „Wittenbecker Landweg“, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 aufzustellen. Am 24.04.2014 hat die Stadtvertreterversammlung einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen.

Die Planungskonzeption der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sieht vor, die Festsetzungen zu den ausgewiesenen Grünflächen zu überarbeiten und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu überprüfen. Im Plangeltungsbereich sind einige öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die der Öffentlichkeit tatsächlich nicht zur Verfügung stehen bzw. teilweise den privaten Grundstücken zugeschlagen wurden. Des Weiteren muss die Umsetzung der festgesetzten Pflanzungen kontrolliert werden. Bei eventuell entstandenen Defiziten ist es vorgesehen, Pflanzungen durchführen zu lassen und externe Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen.

Auf Grundlage der Örtlichkeit wurde ein neues Schallschutzgutachten erstellt, da die in der Ursprungsplanung festgesetzten Schallschutzmaßnahmen nicht vollständig erfüllt worden sind. Dabei wurden aktuelle Verkehrsbelastungszahlen zu Grunde gelegt. Aus dem Gutachten resultierende, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sind abzuleiten. Die Festsetzungen zum Schallschutz werden dann hinsichtlich der Ergebnisse des Gutachtens überarbeitet.

Ein weiteres Planungsziel der 4. Änderung ist die Sicherung des ursprünglichen Planungsziels, Betriebe des Beherbergungsgewerbes in dem Wohngebiet

auszuschließen, da diese entsprechend dem vorhandenen Charakter der Einfamilienhaus-siedlung störend wirken. Sie sollen aus dem Wohngebiet herausgehalten werden, um Konflikte zwischen der intensiven Nutzung durch Gäste (An- und Abreiseverkehr, Stellplatzbedarf, Lärmemissionen) und den benachbarten Dauerwohnungen zu vermeiden. Die Nutzung für Dauerwohnungen hat in den überplanten Wohnquartieren Vorrang und ist zu erhalten. Für touristische Nutzungen stehen ausreichende Fremdenverkehrsquartiere in Strandnähe zur Verfügung. Als weitere Maßnahme ist im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 die Vereinbarkeit von einzelnen untergeordneten Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend entsprechend der aktuellen Rechtsprechung zu regeln. Von einzelnen untergeordneten Ferienwohnungen geht kein vergleichbarer Störungsgrad wie von größeren Beherbergungsquartieren aus. Das Oberverwaltungsgericht in Greifswald hat allerdings mit Beschluss vom 28.12.2007 festgestellt, dass Ferienwohnungen gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung eine eigenständige, typisierte Nutzungsart darstellen. Das Verwaltungsgericht in Schwerin hat außerdem am 20.12.2012 entschieden, dass Ferienwohnungen nicht unter den Begriff des Beherbergungsbetriebes fallen. Aus dieser Rechtsprechung ergibt sich - wie in allen Fremdenverkehrsgemeinden des Landes auch in Kühlungsborn - die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den bestehenden Bebauungsplänen insgesamt zu überprüfen und rechtssicher zu regeln. Das Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 besteht dabei 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. Die Neuerrichtung von Ferienwohnungen oder die Umnutzung von Dauer- zu Ferienwohnungen sowie die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist daher mit Hilfe der Veränderungssperre so lange zu unterbinden, bis der Bebauungsplan eine rechtlich verbindliche und mit den Zielen des Fremdenverkehrsortes Kühlungsborn vereinbare Lösung regelt. Dabei soll, der Grundkonzeption entsprechend, das Plangebiet überwiegend dem Wohnen dienen und alle anderen Nutzungen nur eine untergeordnete Rolle spielen.

In dem Änderungsverfahren ist entsprechend aktueller Rechtsprechung zu gewährleisten, dass der Öffentlichkeit der Planung zu Grunde liegende Richtlinien, DIN-Normen usw. im Rathaus zur Einsicht zur Verfügung stehen und im Planverfahren öffentlich mit ausgelegt werden.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich über den Bereich des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2. 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. Die Stadtvertreterversammlung hat die Satzung zur Veränderungssperre am 04.09.2014 beschlossen. Sie trat am Tage nach der Bekanntmachung der Satzung in Kraft und tritt außer Kraft sobald und soweit für den Geltungsbereich die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 in Kraft tritt, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren. Am 11.09.2014 wurde der Beschluss zur Satzung über die Veränderungssperre bekannt gemacht und am 11.09.2016 trat die Satzung außer Kraft.
2. 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. Dies ist vorliegend der Fall. Die Veränderungssperre tritt am Tage nach der Bekanntmachung der Satzung in Kraft und tritt nach Ablauf von 1 Jahr außer Kraft.

§ 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

Rainer Karl
Bürgermeister

(Siegel)

