



ergänzender Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Umgebung Karpfenteich" - Erweiterung/Ergänzung der Planungsziele

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> 15.08.2022 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	01.09.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	15.09.2022	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	29.09.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Ergänzung der Planungsziele in Bezug auf die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Umgebung Karpfenteich“ gemäß § 2 und 8 i.V.m. § 13a BauGB.
2. Die zusätzlichen Planungsziele lauten wie folgt:
 - Änderung der zulässigen GR von 1.200 qm auf 2.500 qm auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Flurstück 121/3, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn, Schulweg 2) verbunden mit der geplanten Errichtung von PKW-Stellplätzen an der Sporthalle
 - Regelung zur Zulässigkeit bestimmter baulicher Anlagen außerhalb der Baugrenze: Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
 - Zur Sicherung der vorhandenen Verkehrsfläche, die der Erschließung der östl. an den Stadtwald angrenzend gelegenen Grundstücke dient, soll der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 39 geringfügig im Bereich des Flurstückes 613/4, Flur 2 erweitert werden. Die Ausweisung einer Verkehrsfläche im Bebauungsplan wird angestrebt.

Sachverhalt

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn plant den Ausbau des Schulweges. Im Vorfeld bzw. zu Beginn der Straßenbaumaßnahme sollen im rückwärtigen Bereich der Sporthalle Kborn Ost Parkplätze geschaffen werden. Dies dient zur u. a. der Verlagerung der verpachteten Parkplätze aus dem nördlichen Bereich Schulweg zur Errichtung der Baustelleneinrichtung. Die neue Parkplatzanlage soll nach Errichtung zukünftig bestehen bleiben, da die bisherigen Parkplatzzapazitäten nicht ausreichen. Der Bauantrag für die Errichtung der Parkplätze soll in Kürze gestellt werden.

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Umgebung Karpfenteich“.

Die Festsetzungen der Ursprungsfassung sowie die Hervorhebung des Vorgartenbereiches aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 sind zu beachten. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn plant bereits seit längerem die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39.

Der Aufstellungsbeschluss datiert bereits aus dem Jahr 2014.

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.

Um das Planungsziel zu sichern, hat die Stadt Ostseebad Kühlungsborn die Satzung über die Veränderungssperre erlassen.

Aus § 3 der Satzung ergeben sich folgende Rechtswirkungen:

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.

Die Geltungsdauer der VÄS wurde bereits einmal verlängert und läuft derzeit noch bis 17.10.2022.

Da bereits bekannt ist, dass die Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens bis zu diesem Zeitpunkte nicht abgeschlossen werden kann, wird die Veränderungssperre ein weiteres Mal verlängert werden müssen. Eine entsprechende Beschlussvorlage ist ebenfalls Beratungsgegenstand der Sitzung.

Gemäß den derzeit gültigen Festsetzungen beträgt die festgesetzte max. Grundfläche für die Gemeinbedarfsfläche (sportliche Zwecke) 1.200 m². Gemäß den Katasterdaten beträgt die Grundfläche der Sporthalle ohne versiegelte Außenanlagen bereits 1115 m².

Die Errichtung von Parkplätzen im rückwärtigen Bereich mit Zufahrt ist daher derzeit aus baurechtlichen Sicht mit den bestehenden Festsetzungen nicht genehmigungsfähig.

Um die Basis für eine Genehmigungsfähigkeit herzustellen, hat die Verwaltung eine Beschlussvorlage für einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Erweiterung der Planungsziele in der Satzung über die Veränderungssperre erarbeitet.

Nach Beschlussfassung und Bekanntmachung der Beschlüsse wäre eine Bauantragstellung möglich. Mit dieser ist eine Ausnahme von der Veränderungssperre zu beantragen. Wie obenstehend bereits erläutert trifft die Entscheidung über die Ausnahme die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde – hier die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Finanzielle Auswirkungen

für bauleitplanerische Leistungen

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaleinsatz, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan	Nein / Ja, mit €
<ul style="list-style-type: none"> • Produktkonto 	

Anlage/n

1	Sporthalle Ost - Auszug B-Plan Nr. 39 - pdf (öffentlich)
3	Sporthalle Ost Parkplätze Skizze (öffentlich)
4	Geltungsbereich 2. Änderung B-Plan Nr. 39 inklusive Erweiterungsbereich - Anlage zum ergänzenden Aufstellungsbeschluss (öffentlich)