Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die 4. Ergänzung der Planungsziele der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270, 351), hat die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am 08.10.2026 die Satzung über die 4. Ergänzung der Planungsziele der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“ beschlossen:

§ 1
Zu sichernde Planung

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 29.02.2024 beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“ aufzustellen. Am 05.12.2024 wurde ein ergänzenden Aufstellungsbeschluss, am 10.04.2025 ein 2. ergänzender Aufstellungsbeschluss, am 17.07.2025 ein 3. ergänzender Aufstellungsbeschluss und am 08.10.2026 einen 4. ergänzenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Gemäß Aufstellungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“ vom 29.02.2024 besteht das Planungsziel in der Änderung der zulässigen Geschossigkeit auf III-Vollgeschosse im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf Schule, Erhöhung der GRZ auf 0,8, Änderung der örtlichen Bauvorschrift hinsichtlich der Fassadenmaterialien und Farbe.
Die Planungszeile wurden im Rahmen des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses vom 05.12.2024 präzisiert. Demnach ist vorgesehen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes die Baugrenzenausweisung zu ändern bzw. eine Erweiterung vorzunehmen. Weiterhin wurden die Planungsziele durch den 2. ergänzenden Aufstellungsbeschluss 1. für das Grundstück **Friedrich-Borgwardt-Str. 16** (Flurstück 152/5, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn) hinsichtlich der geplanten Anpassung der nordwestlichen Baugrenze um 3,0m für max. II-Vollgeschosse mit Dachterrasse und der Erhöhung der GRZ I für Hauptnutzungen von 0,35 auf 0,45 ergänzt. Außerdem soll 2. für das Grundstück **Friedrich-Borgwardt-Straße 29** (Flurstück 129/5, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn) eine Erweiterung der Baugrenze für einen Wohnungszugang erfolgen sowie eine Festsetzung „künftig fortfallend“ gestrichen werden.
3. soll für das Grundstück **Poststraße 16** (Flurstück 147/1, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn) eine Änderung der zulässigen Wohnungsanzahl (max. 8 WE für das rückwärtige Baufeld - Streichung Pkt. 6 der textl. Festsetzung der Ursprungsfassung des B-Planes) und eine Anpassung zulässig GRZ mit Tiefgaragen auf 0,8 erfolgen.

Im Rahmen des 3. ergänzenden Aufstellungsbeschlusses wurden folgende weitere Planungsziele beschlossen:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches der 5. Änderung um die Flurstücke 622/62 (teilweise) und 622/56 (teilweise), Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn
2. Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche um den südlich gelegenen Fußweg, um die nördlich gelegenen Stellplatzfläche und teilweise der Verkehrsflächen sowie des Zäsurgünbereiches
3. Ergänzung der Nutzungsart Schule im Bereich der Gemeinbedarfsfläche um sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (z.B. Hort)

Der 4. ergänzender Aufstellungsbeschluss beinhaltet als Planungsziel die Änderung einer ausgewiesenen Grünfläche in bebaubare Fläche für die Errichtung von PKW-Stellplätzen auf dem Flurstück 126/1, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn.

Die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße" vom 08.03.2024 wurde entsprechend der gefassten ergänzenden Aufstellungsbeschlüsse jeweils ergänzt, um die Umsetzung der Planungsziele nicht zu gefährden. Hinsichtlich des 4. ergänzenden Aufstellungsbeschlusses ist es erforderlich, die Veränderungssperre noch einmal entsprechend zu ergänzen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsziel des 4. ergänzenden Aufstellungsbeschlusses und der 4. Ergänzung der Planungsziele der Satzung über die Veränderungssperre zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 erstreckt sich über das Flurstück:126/1, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn.
Die Abgrenzung des zusätzlichen 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.

3. Die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung ist am 07.03.2024 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt bekannt gemacht worden. Die Laufzeit vom 08.03.2024 bis 07.03.2026 wurde durch Beschluss der Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn am 26.02.2026 über die 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Friedrich-Borgwardt-Straße“ um 1 Jahr verlängert. Die Laufzeit gilt für alle Ergänzungen sowie die Ursprungsfassung.

§ 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

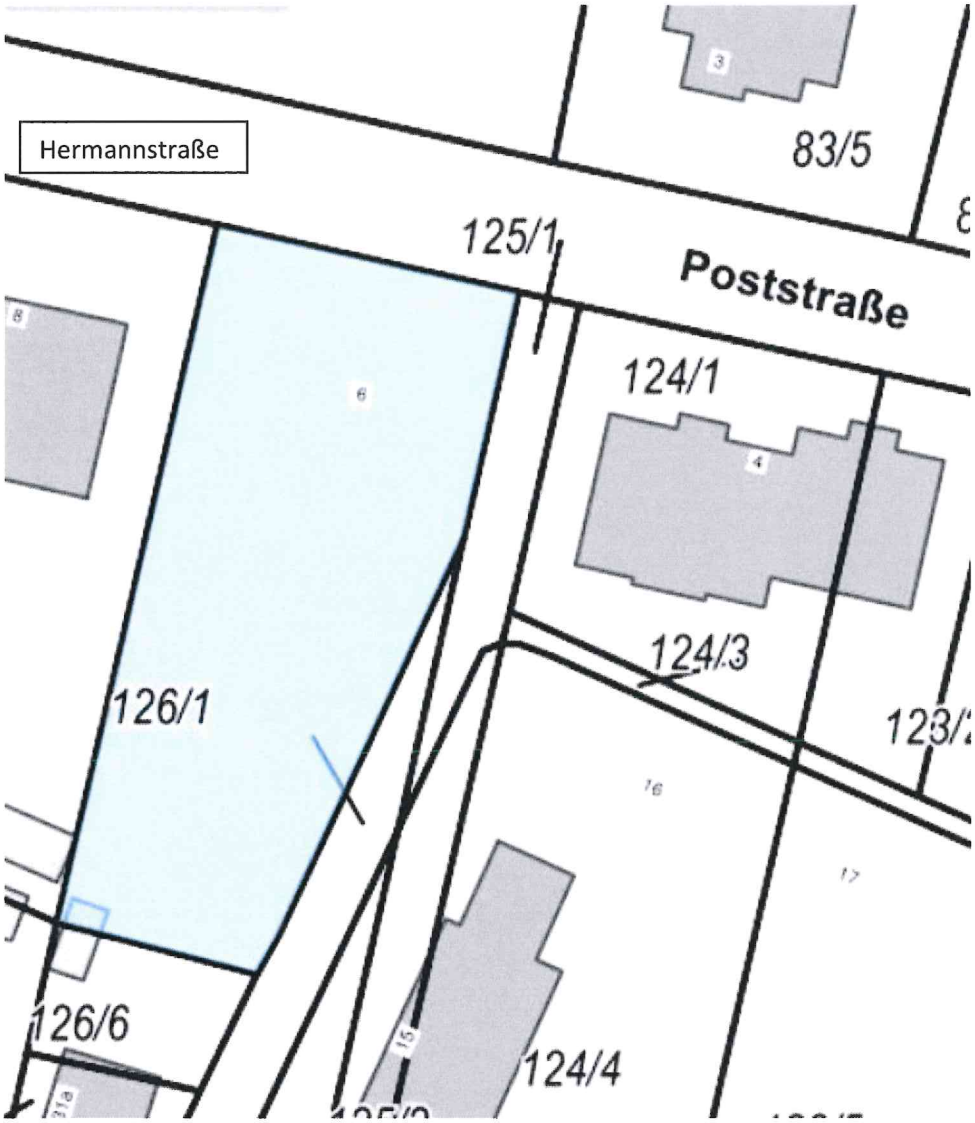
Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Veränderungssperre schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
ausgefertigt 14.10.2026

O. Arndt
Bürgermeisterin

STADT 1 OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN
(Siegel)

Anlage: Geltungsbereich Satzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
über die 4. Ergänzung der Planungsziele der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Hermannstraße/nördliche Friedrich-Borgwardt-Straße“



Auszug Geodatenportal Landkreis Rostock, kvwmap, 2026