

Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

# **SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 Wohngebiet "Holmblick"**

nördlich des Grünen Weges in Kühlungsborn

## **Begründung**

Satzungsbeschluss

10.12.2015

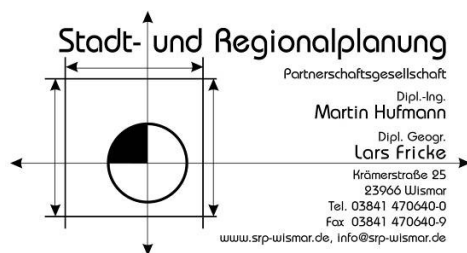
## Begründung

zur

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn Wohngebiet "Holmblick"

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele, aktuelle Rechtsprechung zur Vereinbarkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten.....	3
2. Gebietsabgrenzung.....	8
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen .....	8
4. Ausgangslage im Wohngebiet "Holmblick" und Inhalte der Änderung .....	9
5. Natur- und Artenschutz .....	12
6. Eigentumsverhältnisse .....	12
7. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung .....	12
8. Sonstiges .....	13
 Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.....	 14

Planverfasser:



## **1. Planungsanlass und Planungsziele, aktuelle Rechtsprechung zur Vereinbarkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten**

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat am 24.04.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 soll die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend geregelt werden. Zur Umsetzung dieses Planungsziels wurde ebenfalls am 24.04.2014 eine Veränderungssperre erlassen.

Im Rahmen der 2. Änderung ist außerdem vorgesehen, ergänzende Vorschriften zu Nebenanlagen und örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen, die in der Stadt inzwischen einen allgemeingültigen Charakter haben. Damit soll das Ortsbild des Fremdenverkehrsortes vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

Der Plangeltungsbereich ist in der Ursprungsplanung insgesamt in 12 Wohnbaufelder aufgeteilt. Von den 12 Baufeldern sind fünf als reine Wohngebiete und sieben als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Hinblick auf die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung nach § 3 Abs. 3 bzw. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurden im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan in reinen Wohngebieten Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen. In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig bestimmt worden.

Ferienwohnungen oder Ferienhäuser wurden nicht ausgeschlossen, sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes aber auch nicht ausdrücklich als zulässig bestimmt worden. Die in der bestehenden Planung vorgesehene Zulassung von Einzelhäusern mit einer Wohnung sowie Einzelhäusern mit einer Wohnung und einer zulässigen Einliegerwohnung sollte aus Sicht der Stadt allerdings die untergeordnete Nutzung zu Ferienwohnzwecken nicht ausschließen. Im Rahmen der Errichtung der Wohngebäude sowie der Nutzungsaufnahmen im Gebiet des Bebauungsplanes wurden in der Vergangenheit vereinzelt Ferienwohnnutzungen aufgenommen. Baugenehmigungen liegen für diese Nutzungen jeweils nicht vor.

Durch die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Mecklenburg-Vorpommern vom 28.12.2007 (3 M 190/07), insoweit bestätigt durch Urteil vom 19.02.2014 (3 L 212/12), hat sich eine Verwaltungspraxis der Bauaufsichtsbehörde dahingehend entwickelt, dass ein Gebäude mit Ferienwohnungen grundsätzlich nicht als Wohngebäude im Sinne des Bauplanungsrechtes nach §§ 3, 4 BauNVO angesehen wird. Derartige Gebäude mit Ferienwohnungen sind danach in reinen oder allgemeinen Wohngebieten nicht allgemein zulässig. Aufgrund dieser Rechtsprechung wurden in den Folgejahren entweder auf entsprechende Anzeige Dritter oder von

Amts wegen Verwaltungsverfahren mit dem Ziel der Untersagung der weiteren Ferienwohnnutzung eingeleitet. Im Ergebnis muss daher - bezogen auf den derzeitigen Stand der Rechtsprechung des OVG Mecklenburg-Vorpommern - davon ausgegangen werden, dass auf der Grundlage der bestehenden Planung die Nutzung von Ferienwohnungen im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 10 unzulässig ist.

Es besteht allerdings seitens der Stadt - aus den im Folgenden genannten Gründen - ein städtebauliches Interesse daran, den bisherigen Bestand an Ferienwohnungen im Wesentlichen aufrechtzuerhalten, selbst wenn ein baurechtlicher Bestandsschutz für die Ferienwohnnutzung derzeit im Rechtssinne nicht besteht. Dabei soll auch berücksichtigt werden, dass gerade die tatsächlich ausgeübten Ferienwohnnutzungen über lange Jahre beanstandungsfrei geblieben waren. Bis zu der bereits zitierten Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2007 wurde jedenfalls die Zulässigkeit der Ferienwohnnutzung auch durch die Bauaufsichtsbehörden nicht in Frage gestellt. Dieselbe Ansicht wurde neben der Stadt auch vom Landkreis bzw. von den Bauaufsichts- und Genehmigungsbehörden bis 2011 vertreten.

Im Beteiligungsverfahren zum Entwurf äußert sich der Landkreis Rostock in der Stellungnahme vom 02.06.2015, wonach für vorhandene Ferienwohnungen, „gleich ob sie rechtmäßig errichtet oder genehmigt wurden oder nicht, Festsetzungen getroffen werden können, um diese nachträglich auf planungsrechtliche Grundlagen zu stellen.“

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat im Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfs der 2. Änderung eine sehr umfangreiche und ausführliche Bestandsaufnahme im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 durchgeführt. Dazu wurden alle Eigentümer schriftlich befragt, Bauantragsunterlagen ausgewertet, Begehungen und Internet-Recherchen durchgeführt usw. Letztlich wurde eine Schlüssigkeitsprüfung bezügl. der getätigten Angaben, der Bauantragsunterlagen und der sonstigen Bestandserfassung durchgeführt. Im Ergebnis hat sich dabei ergeben, dass bei den ca. 100 Einfamilienhausgrundstücken insgesamt elf Ferienwohnnutzungen in Teilflächen der Gebäude anzutreffen sind. Die Ferienwohnnutzungen finden sich in verschiedenen Bereichen des Bebauungsplangebietes. Im Rahmen der Entwurfsbeteiligung zur 2. Änderung und durch die weitere Klärung der Sachlage hat sich ergeben, dass eine weitere Ferienwohnung vorhanden und aufzunehmen ist.

Die Stadt vertritt die Auffassung, dass die vorhandenen zwölf Ferienwohnungen untergeordnet im Wohngebiet "Holmblick" mit ca. 100 Einfamilienhausgrundstücken gebietsverträglich sind. Bei den betroffenen Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude, da die Ferienwohnnutzung sich lediglich auf Teilflächen der Wohngebäude erstreckt. Der Bestand der vorhandenen Ferienwohnungen soll daher nach § 1 Abs. 10 BauNVO in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten gesichert werden.

Eine derartige Nutzung ist zulässig, solange der vorherrschende Gebietscharakter des Wohnens sich nicht zu einer anderen, dominierenden Nutzung hin verändert. Dies gilt bezüglich der Ferienwohnungen natürlich insbesondere in Fremdenverkehrsorten wie Kühlungsborn, die seit über 100 Jahren durch den Fremdenverkehr geprägt sind.

Abgesehen von den bestandsgesicherten Ferienwohnnutzungen, die alle jeweils als Einzelwohnung in Wohngebäuden vorhanden sind und entsprechend festgesetzt

werden, sind reine Ferienhäuser im Wohngebiet "Holmblick" ausgeschlossen. Dies bestätigt die o.g. Rechtsprechung. Ein „Kippen“ des Gebietscharakters hin zu einem Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO ist also ausgeschlossen. Die vorhandenen Festsetzungen des B-Plans zur Bauweise waren auf das Entstehen einer Einfamilienhaussiedlung ausgerichtet. Diese Zielstellung wurde erfüllt, die gesamte Gestaltung des Baugebietes hat einen Wohngebietscharakter entstehen lassen, der mit seinen individuell gestalteten, eingeschossigen Wohnhäusern mit geneigten Ziegeldächern durch einige wenige Ferienwohnungen nicht beeinträchtigt wird.

Die Erfahrungen der Stadt zeigen, dass sich Ferienwohnungen, die in einem Gebäude in Kombination mit einer Dauerwohnung untergebracht sind, was in Kühlungsborn historisch bedingt und auch im Holmblick sehr verbreitet ist, in Wohngebieten nicht störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist durch den Hauseigentümer bzw. Mieter oder Nutzungsberechtigten gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird vermieden. Der Immissionsschutz für die benachbarten Wohnungen, der u.a. Hintergrund von Beschwerden ist, wird also i.d.R. gewährleistet bzw. muss bei Verstößen ordnungsrechtlich geahndet, nicht jedoch planungsrechtlich gelöst werden. Dies trifft auf Ferienwohnungen genauso zu wie auf Dauerwohnungen. Auch dauerwohnende Nachbarn können ruhestörenden Lärm verursachen oder sich in anderer Art nicht angemessen verhalten.

Die ergänzende Nutzung für Ferienwohnungen ist in Einfamilienhäusern in Kühlungsborn der Regelfall und auch so gewünscht. Allerdings lässt sich ein konkretes Größenverhältnis bauleitplanerisch nicht festsetzen, ebensowenig die Dauervermietung einer Wohnung. Aus Sicht der Stadt kommt eine gebietsverträgliche Ferienwohnnutzung nur in den Fällen in Betracht, in denen durch die soziale Kontrolle des Nutzers der Dauerwohnung das typische Störpotenzial einer Ferienwohnung für die Nachbarschaft erheblich verringert wird.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) als Grundzentrum ausgewiesen und besitzt eine hervorgehobene touristische Bedeutung und neben der Funktion für die Versorgung des Umlandes auch eine zentrale Funktion hinsichtlich der Wohnungsentwicklung. Im Vergleich zum ländlichen Raum verfügt der küstennahe Raum über eine höhere Bevölkerungsdichte und eine geringere Abwanderungsquote. Die Tourismuswirtschaft verzeichnet anhaltende Wachstumsraten. Dies führt dazu, dass Kühlungsborn als Standort für Wohnen und Beherbergung stark nachgefragt ist. Die weitere Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich laut RREP auf die zentralen Orte konzentrieren. Dadurch wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und eine Zersiedlung des ländlichen Raumes vermieden.

Die touristische und Naherholungsnutzung spielt in Kühlungsborn die zentrale wirtschaftliche Rolle. Die Ferienwohnungen geben der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit, eine angemessene finanzielle Teilhabe an den Einkommensmöglichkeiten im Tourismus zu erzielen. Der Ausbau der Beherbergungskapazitäten, auch im privaten Bereich, wurde seit der Wende im Fremdenverkehrsschwerpunktraum lt. RREP stets propagiert. Sie sollen daher im vorliegenden Bestand als untergeordnete, gewerbliche, gewinnorientierte Nebennutzung ausdrücklich zugelassen werden.

Gegen die weitere Neuzulassung von Ferienwohnungen, die in Kühlungsborn seit Mitte der 2000er Jahre möglichst verhindert wird, spricht allerdings das Anwachsen der Bettenzahlen insgesamt in Kühlungsborn. In dem von der Stadt beschlossenen Kurortentwicklungskonzept von 1998 (Reppel+Partner, Berlin) wurden 7630 Betten für 1997 gezählt. Dabei wurde von einem Ausbau dieser Kapazitäten ausgegangen: „In den kommenden Jahren ist eine deutliche Ausweitung der Bettenkapazitäten geplant“ (S. 27), „Die Betten- und Fremdenverkehrsintensität in Kühlungsborn ist im Vergleich zu den übrigen Seebädern und Seeheilbädern niedrig“ (S. 76), die „Anlage von Ferienwohnungen schwerpunktmäßig in Ortsrandbereichen bzw. in strandfernen Stadtregionen“ wird als „wichtiger Baustein für die kurörtliche/touristische Entwicklung“ (S. 109) im „Entwicklungsprogramm“ für Kühlungsborn definiert!

Im Kurortentwicklungskonzept wurde von einer max. verträglichen Zahl von 12000 Betten in Kühlungsborn als Soll-Zustand ausgegangen. Die Überschreitung dieser Zahl wurde allerdings bereits Mitte der 2000er Jahre deutlich.

In der „Weiterentwicklung einer Tourismuskonzeption für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn“ (GLC AG, Hamburg, Beschluss der Stadt vom 19.5.2011) wurden bereits 15500 Betten ermittelt. Die Anzahl der Betten insgesamt hat damit in Kühlungsborn ein Maß erreicht, das die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung zu überschreiten droht. Eine mögliche Erweiterung wird im neuen Konzept nur noch im gewerblichen Qualitätssegment (v.a. Hotels) auf ein absolutes Limit von 16500 Betten gesehen. Dabei steht das „...qualitativ hochwertige Urlaubsversprechen an erster Stelle; ausdrücklich vor einer quantitativen Ausweitung. Kühlungsborn will eine quantitative Ausdehnung der Übernachtungszahlen über den Punkt hinaus, wo insbesondere in der Hochsaison deutliche (Verkehrs-) Infrastrukturinvestitionen notwendig wären, unbedingt verhindern.“ (Tourismuspolitische Leitlinie S. 255).

Die stark gestiegenen Bettenzahlen führten also zu einer veränderten Ausgangslage für Kühlungsborn.

Eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben führt letztlich zu negativen wirtschaftlichen und städtebaulichen Effekten. Diese reichen von sinkender Auslastung bestehender Betriebe über eine zu hohe Verkehrsbelastung in den Sommermonaten bis hin zu überfüllten Stränden. Damit verbundene negative Auswirkungen auf das Image Kühlungsborns als Urlaubsort schädigen die Wirtschaft nachhaltig.

Zu große und unangemessene Ferienwohnungseinheiten oder Beherbergungsbetriebe in Wohngebieten können, im Gegensatz zu den o.g. Einzelwohnungen, zu Störungen der Nachbarschaft führen.

Eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen bzw. die Umwandlung von Wohnhäusern zu Ferienwohnungen oder Zweitwohnungen führte außerdem zu einer Verdrängung und Verknappung von (günstigem) Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, so dass sich z.B. Angestellte in der Gastronomie und Hotellerie oftmals keine Wohnungen mehr in Kühlungsborn leisten konnten. Dadurch wird das Problem verschärft, Arbeitskräfte für Betriebe in Kühlungsborn zu finden.

Mit dem Anwachsen von „Rolladensiedlungen“, also Stadtgebieten, in den ein großer Teil der Wohnungen über größere Zeiträume nicht genutzt wird und die Häuser bzw. Wohnungen durch herunter gelassene Rollläden gekennzeichnet sind, sind weitere nachteilige städtebauliche Auswirkungen verbunden. Diese reichen von einer

Schädigung des Ortsbildes bis hin zu einer Nicht-Auslastung der Infrastruktur, die von der Stadt für Dauernutzungen vorgehalten wird.

Dieser Entwicklung hat die Stadt mit dem Stopp des weiteren Ferienwohnungsbaus und der Begrenzung weiterer Beherbergungsbetriebe per Bauleitplanung Einhalt geboten. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind „die Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ... bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen“. Die o.g. Konzepte bilden also eine Grundlage für den Wandel in der Bauleitplanung hinsichtlich der Fremdenbetten.

In den neueren B-Plänen seit Mitte der 2000er Jahre wurde bereits klarstellend aufgenommen, dass keine Neuerrichtung von Ferienhäusern oder –wohnungen oder die Umnutzung von Dauerwohnungen zu Ferienwohnungen mehr zulässig ist. Mit dem weitgehenden Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen oder Ferienwohnungen hat die Stadt seitdem das weitere, starke Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten erfolgreich begrenzt. Vor allen Dingen hat sich diese Zielstellung und der Weg von der Quantität zu mehr Qualität bei Einwohnern, Bauwilligen und Gästen manifestiert. Mit dem zusätzlichen Infrastrukturausbau ist es der Stadt gelungen, die Gäste- und Übernachtungszahlen sowie die Verweildauer bei nur noch gering gestiegenen Bettenzahlen zu steigern.

Der tatsächlich etablierte Altbestand an Ferienwohnungen soll jedoch aus den oben dargelegten Gründen zu den damaligen Zielstellungen Kühlungsborns gesichert werden. Dieser Bestand war gewollt und gefördert und trägt zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und zur Generierung von Einkommen aus dem Fremdenverkehr bei. Von diesem Altbestand gingen i.d.R. keine Störungen der Nachbarschaft aus, da man an dieses traditionelle Nebeneinander gewöhnt war. Erst durch eine unangemessene, überzogene Ferienwohnungsnutzung oder den Bau reiner Ferienhäuser ohne Dauerwohnnutzung in Wohngebieten und dementsprechend angelaufene Klageverfahren sowie aufgrund der o.g. Rechtsprechung wurde das Nebeneinander von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen generell kritisch betrachtet.

Mit dem Erreichen einer Obergrenze an Gästebetten hat sich - wie bereits erwähnt - die Ausgangslage für Kühlungsborn geändert. Um städtebaulichen und wirtschaftlichen Schaden abzuwenden, ist das weitere Anwachsen von Gästebetten so weit wie möglich zu unterbinden.

Daher liegen besondere städtebauliche Gründe für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn vor, den vorhandenen Bestand an Ferienwohnungen im Wohngebiet Holmblick rechtlich abzusichern, jedoch keine neuen Ferienwohnungen, -häuser oder -zimmer zuzulassen.

Der Gleichbehandlungsgrundsatz wird mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 nicht verletzt, denn jede Bebauungsplanung führt zu einer Veränderung der bisherigen Zulässigkeiten, so wie jede neue Gesetzgebung die bisherigen Verhältnisse verändert. Die Bebauungsplanung ist, ebenso wie die Landes- oder Bundesgesetzgebung, eine hoheitliche Planung, die von einem demokratisch gewählten Gremium mehrheitlich beschlossen wird. Der Gleichbehandlungsgrundsatz würde nur verletzt werden,

wenn auf der Basis derselben Rechtsgrundlage unterschiedliche Entscheidungen getroffen würden. Dieser Fall liegt aber hier nicht vor.

Das Planungserfordernis zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 10 ergibt sich aus den o.g. Gründen. Der Erhalt der vorhandenen Ferienwohnungen war und ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die städtebauliche Entwicklung Kühlungsborns erforderlich. Die besonderen städtebaulichen Gründe, basierend u.a. auf den Tourismuskonzeptionen, wurden ausführlich erläutert. Allerdings ist die städtebauliche Begründung unabhängig von der exakten Verortung einzelner Ferienwohnungen zu sehen. Nicht das Verteilungsmuster spielt hier die ausschlaggebende Rolle, sondern die Gesamtzahl der Ferienunterkünfte, die in einem gewissen Zeitraum in Kühlungsborn geschaffen worden sind.

## **2. Gebietsabgrenzung**

Das Wohngebiet "Holmblick" befindet sich im Süden von Kühlungsborn, nördlich des Grünen Weges und westlich der Straße Zur Asbeck. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 umfasst alle privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung einschließlich der Erschließung und innenliegender Grünflächen. Die sonstigen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind von den Änderungsinhalten nicht betroffen und bleiben daher von der Änderung unberührt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt etwa 8,0 ha.

## **3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 wurde im Sept. 2003 durch Veröffentlichung rechtswirksam. Sie hat seitdem eine Änderung erfahren, die im April 2006 rechtskräftig wurde.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die Planung ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt.



Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ ohne Umweltbericht durchgeführt. Es handelt sich hier um eine Überplanung des vorhandenen Bestandes. Es werden keine neuen oder zusätzlichen Baumaßnahmen zugelassen, der B-Plan Nr. 10 ist weitestgehend realisiert. Trotzdem schreibt der § 13a BauGB vor, dass die Anwendung nur statthaft ist, wenn weniger als 20000 m<sup>2</sup> Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden bzw. eine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig ist bei einer zulässigen Grundfläche von 20000 bis 70000 m<sup>2</sup>. Der B-Plan Nr. 10 lässt gemäß Flächenbilanz in der Ursprungs-Begründung bei der festgesetzten GRZ von 0,3 oder 0,4 eine Grundfläche von 20537 m<sup>2</sup> zu, allerdings einschließlich der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, für die ansonsten eine 50 %-ige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig ist, die nicht mit in die o.g. 20000 m<sup>2</sup> einzurechnen wäre. Trotzdem wurde aufgrund der geringfügigen Überschreitung des Grenzwertes im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 nach Anlage 2 zum BauGB durchgeführt (s. Anlage), um die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB zu prüfen. Eine Beeinträchtigung von Umweltbelangen erfolgt demnach durch die Änderung nicht, so dass keine Umweltprüfung erforderlich ist und das Verfahren nach § 13a durchgeführt werden kann. Dieses Verfahren wurde mit dem Landkreis Rostock abgestimmt.

Als Plangrundlagen wurden die Flurkarte im Maßstab 1:2000, Kataster- und Vermessungsamt Bad Doberan, Stand 27.06.2013; die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 und Luftbilder, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin/GeoBasis-DE M-V 2015; der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung (APM – Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr, Elmenhorst/Lichtenhagen) sowie Erhebungen und Unterlagen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn verwendet.

#### **4. Ausgangslage im Wohngebiet "Holmblick" und Inhalte der Änderung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 ist nahezu vollständig bebaut. Errichtet wurden Einfamilienhäuser und einige Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit geneigten Ziegeldächern. Die Gebäude und Grundstücke wurden individuell gestaltet, die Erschließung ist auf die Ansprüche der dauerhaften Nutzung eines Wohngebietes ausgerichtet. Daher weist das Gebiet „Holmblick“ eindeutig einen Wohngebietscharakter auf.

Durch eine umfangreiche Bestandsaufnahme durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn, die in Form von Ortsbegehungen, die Auswertung von Bauunterlagen, Internet-Angeboten und die schriftliche Befragung aller Anwohner erfolgte, sowie eine anschließende Schlüssigkeitsprüfung wurde eine sehr intensive Erfassung der vorhandenen Nutzungen gewährleistet. Insgesamt wurden elf Wohngebäude in dem Gebiet angegeben bzw. ermittelt, in denen jeweils eine Ferienwohnungen neben einer Dauerwohnung vorhanden ist. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 und durch die weitere Klärung der Sachlage hat sich ergeben, dass eine weitere Ferienwohnung vorhanden und aufzunehmen ist. Hier war die Nutzung aufgrund eines ordnungsbehördlichen Verfahrens vorübergehend ausgesetzt worden. Bezüglich der Definition des Bestandes kann hier

die Annahme der Baugenehmigungsverfahren herangezogen werden: wenn eine Nutzung länger als 3 Jahre nicht ausgeführt wird, kann man davon ausgehen, dass die endgültige Nutzungsaufgabe erfolgte. Hier ist jedoch aufgrund des kürzeren Zeitraumes und der weiteren Klärung der Sachlage nicht von einer Nutzungsaufgabe auszugehen.

Unter Berücksichtigung der momentanen Rechtslage haben auch andere Ferienwohnungsvermieter im „Holmblick“ aufgrund der Anhörungen und der angedrohten Nutzungsuntersagungen und Zwangsgelder die Vermietung vorübergehend freiwillig eingeschränkt bzw. ruhen lassen. Dies bedeutet aber nicht, dass die Ferienwohnungsvermietung endgültig eingestellt wurde. Die vorübergehende Stilllegung erfolgte vielmehr aufgrund der bewussten Unterstützung der Vermieter für den Einsatz zum Erhalt der vorhandenen Ferienwohnungen bei einem gleichzeitigen Beitrag zur Befriedung der Auseinandersetzungen im „Holmblick“. Außerdem sollten Zwangs- und Bußgeldfestsetzungen sowie Streitigkeiten vor Gericht vermieden werden. Nach der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 und der damit verbundenen rechtlichen Klarstellung sollen die Ferienwohnungen weiter vermietet werden.

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist die Aufnahme von zusätzlichen Festsetzungen zur Bestandssicherung der vorhandenen und bisher gewünschten und tolerierten Ferienwohnungsnutzung.

Dem Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 waren Grundsatzbeschlüsse der Stadtvertretung im Jahr 2013 vorangegangen, in denen festgelegt wurde, in welchen Wohngebieten Kühlungsborns welche grundsätzlichen Regelungen zu Ferienwohnungen getroffen werden sollen.

Die Nutzung der vereinzelt vorhandenen Ferienwohnungen im Wohngebiet „Holmblick“ soll auch weiterhin ermöglicht werden. Die bestandssichernden Regelungen dazu werden aufgrund der jüngeren Rechtsprechungen zur Vereinbarkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen klarstellend in den Bebauungsplan aufgenommen. Es ist ausdrücklicher Wunsch der Stadt, den Fremdenverkehr im Gemeindegebiet grundsätzlich zu fördern. Allerdings liegen auch die im Kap. 1 beschriebenen, besonderen städtebaulichen Gründe dafür vor, nicht noch weitere Ferienwohnungen oder zusätzliche Beherbergungsbetriebe entstehen zu lassen. Letztere bleiben daher nach wie vor unzulässig.

Zur rechtsverbindlichen Sicherung des vorhandenen Bestandes wird festgesetzt, dass auf den Flurstücken 472/14, 472/28, 472/29, 472/35, 472/37, 472/55, 472/58, 476/20 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Holmblick Nr. 16, 26, 36, 41, 50, 52, 55, 64) sowie den Flurstücken 477/26, 477/41, 477/57, 477/62 der Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn (Grömitzer Ring Nr. 8, 12, 17, 22) neben einer Dauerwohnung jeweils eine Ferienwohnung mit maximal 4 Gästebetten allgemein zulässig ist. Eine Beschränkung auf vier Gästebetten erfolgt, da diese Zahl eine typische Familiengröße abbildet und deshalb kein über eine Dauerwohnung hinausgehendes Störpotential durch die Belegungszahl zu erwarten ist.

Mit der beabsichtigten ergänzenden Nutzung für Ferienwohnungen geht auch einher, dass z.B. größere Urlauberguppen in anderen als in Wohnquartieren untergebracht werden sollen. Entsprechend der o.g. Ausführungen ist eine Erweiterung der Bettenzahlen seitens der Stadt nicht gewollt, es geht lediglich um eine Sicherung des vorhandenen Bestandes. Die Beschränkung auf 4 Betten ist also Bestandteil der kon-

kreten Nutzungsbeschreibung im Rahmen der Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO (Satz 2: „Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.“).

Auch wenn das „eigentümergeleitete“ Ferienwohnen der Regelzustand in Wohngebieten in Kühlungsborn ist, lässt sich nicht vermeiden oder bauleitplanerisch regeln, dass eine Dauerwohnung auch dauervermietet wird (Sie ist dann jedoch immer noch eine Dauerwohnung).

Die Gemeinde stellt dazu fest, dass die begrenzte Zahl von Ferienwohnungen in dem Baugebiet Holmblick in den reinen und allgemeinen Wohngebieten gebietsverträglich möglich ist. Das Baugebiet Holmblick weist den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung auf. Die vorhandenen Ferienwohnungen beeinträchtigen diesen Charakter in keinsten Weise, so dass eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters nach § 3 oder § 4 BauNVO nicht gegeben ist.

Außerhalb der bestandsgesicherten Ferienwohnungen ist aufgrund der o.g. Rechtsprechungen in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten die Errichtung von zusätzlichen Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau bzw. die Umnutzung vorhandener Gebäude bzw. Wohnungen zu Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen oder die Aufnahme einer Vermietung von Ferienzimmern unzulässig.

Weitere Änderungen betreffen den Ausschluss störender Nebenanlagen. Bezüglich der Freihaltung des Ortsbildes vor störenden Nebenanlagen wird gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Seit jüngerer Zeit sind Kleinwindkraftanlagen technisch ausgereift. Diese Anlagen führten aber bereits häufig zu Nachbarschaftsstreitigkeiten aufgrund der mit dem Betrieb verbundenen Lärmemissionen. Große Antennenmasten von CB-Funkern führen zu einer ortsbildstörenden, technischen Überformung und damit zur Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen. Kleinwindkraftanlagen oder Antennenmasten wären ohne diesen Ausschluss gemäß Landesbauordnung MV bis zu einer Höhe von 10 m oder auf Hausdächern in den Baugebieten zulässig, sofern die allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind.

Obwohl die Stadt eine ressourcen- und klimaschonende Entwicklung unterstützt, sind Kleinwindkraftanlagen im Plangebiet als unverträglich zu bezeichnen. Aufgrund des allgemein in Kühlungsborn angestrebten, hochwertigen Charakters der Wohngebiete soll ein möglichst störungsfreies Umfeld für die Bewohner geschaffen werden. Dieses betrifft sowohl die zu befürchtenden visuellen als auch die akustischen Beeinträchtigungen durch solche Anlagen.

Die zusätzlichen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V dienen der angemessenen Gestaltung der Außenanlagen zum Schutz eines hochwertigen Ortsbildes. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Luftwärmepumpen müssen zur Nachbargrenze einen Abstand von mind. 3 m einhalten. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, mit einer begrünten Umkleidung oder mit Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind in den Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Damit sollen störende Anlagen vermieden werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung der 1. Änderung sowie die sonstigen Bestimmungen der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt weiterhin fort. Auf die Beachtung und Einhaltung dieser Festsetzungen wird ausdrücklich hingewiesen.

Auch alle im Bebauungsplan Nr. 10 und der 1. Änderung gegebenen Hinweise werden durch die 2. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

## **5. Natur- und Artenschutz**

Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ ohne Umweltbericht durchgeführt. Es handelt sich hier um eine Überplanung des vorhandenen Bestandes. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist mit der Ursprungsplanung erfolgt, die Ausgleichsmaßnahmen wurden umgesetzt.

Aufgrund der geringfügigen Überschreitung des Grenzwertes von 20000 m<sup>2</sup> (vgl. Kap. 3) wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 nach Anlage 2 zum BauGB durchgeführt (s. Anlage). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Beeinträchtigung von Umweltbelangen durch die 2. Änderung erfolgt, so dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist ebenfalls anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt. Eine Bebauung und dauerhafte Nutzung ist bereits vorhanden. Hinsichtlich der Festschreibung der vorhandenen Nutzungen ergeben sich keine Anhaltspunkte auf die Beeinträchtigung vorhandener Biotopstrukturen oder streng geschützter Arten, da es sich um bereits genutzte Flächen handelt. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

## **6. Eigentumsverhältnisse**

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden sich in unterschiedlichem Privatbesitz. Öffentliche Straßen, Wege und Grünflächen gehören der Stadt.

## **7. Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen und Wege gesichert. Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind vorhanden und erfahren durch die Planung keine Veränderung oder Beeinträchtigung. Die geregelte Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Anschlüsse bzw. Anschlussmöglichkeiten gewährleistet.

## **8. Sonstiges**

Der dargestellte Gebäudebestand ist teilweise nicht Bestandteil der o.g. Flurkarte, sondern wurde ergänzend auf der Grundlage von Bauanträgen und Luftbildern erhoben. Abweichungen vom tatsächlichen Bestand sind daher möglich.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Karl, Bürgermeister

Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

## Anlage

### **Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 einen Plan umfasst, in dem gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20000 – 70000 m<sup>2</sup> (hier 20537 m<sup>2</sup>) überplant wird, war gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, mit der zu klären war, ob mit der 2. Änderung erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind. Nur wenn dies nicht der Fall ist, ist die Durchführung als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht zulässig.

Wie eingangs erwähnt, handelt es sich hier um eine Überplanung des vorhandenen Bestandes. Es werden keine zusätzlichen Baumaßnahmen zugelassen, der B-Plan Nr. 10 ist weitestgehend realisiert und die Ausgleichsmaßnahmen wurden umgesetzt. Diesbezüglich haben die betroffenen Behörden (Untere Naturschutzbehörde und Planungsamt des Landkreises) in den Vorabstimmungen dem Verfahren nach §13a BauGB zugestimmt.

Die Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses anhand eines Kriterienkataloges in Anlage 2 zum BauGB, der wie folgt abgearbeitet wurde:

1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf:
  - 1.1 das Ausmaß, in dem der B-Plan einen Rahmen i.S. des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, es sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben geplant. Der B-Plan zielt vielmehr auf eine Sicherung des vorhandenen Bestandes ab.

- 1.2 das Ausmaß, in dem der B-Plan andere Pläne oder Programme beeinflusst;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 ist eine Beeinflussung anderer Pläne oder Programme nicht erkennbar. Die Planung ist mit dem Flächennutzungsplan und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm vereinbar. Die Fläche verbleibt als Wohngebiet entsprechend der Darstellungen im F-Plan. Die Sicherung der elf vorhandenen Ferienwohnungen im „Altbestand“ hat keine raumordnerische Relevanz bzw. entspricht den raumordnerischen Zielen für den Fremdenverkehrsschwerpunktraum Kühlungsborn. Sie entspricht auch dem damaligen Kurortentwicklungskonzept und damit der städtischen Entwicklungsplanung.

- 1.3 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 werden die Umweltbelange, die Belange des Ortsbildes durch zusätzliche örtliche Bauvorschriften und einer nachhaltigen Sied-

lungsentwicklung, auch unter gesundheitsbezogenen Erwägungen, z.B. durch den Ausschluss von störenden Antennenmasten, stärker als bisher und nachhaltig berücksichtigt. Kleinwindkraftanlagen sollen wegen ihrer störenden Emissionseffekte in diesem eng bebauten Einfamilienhausgebiet ausgeschlossen werden.

1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 werden keine neuen umweltbezogenen oder gesundheitsbezogenen Probleme ausgelöst (vgl. Pkt. 1.3).

1.5 die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 ist keine negative Änderung der Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften zu erwarten, da ein bestehender Innbereich bestandssichernd überplant wird.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen im Vergleich zur bisherigen B-Planung verbunden (vgl. o.g. Punkte).

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;

Kumulative oder grenzüberschreitende Auswirkungen sind mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 nicht verbunden.

2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 sind keine neuen oder zusätzlichen Risiken für die Umwelt verbunden.

2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;

Mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 sind keine neuen oder zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;

Natürliche Merkmale, kulturelles Erbe und die Bodennutzung werden nicht verändert.  
Festgelegte Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden nicht beeinflusst.

2.6 folgende Gebiete:

- 2.6.1 Natura 2000- (FFH- oder Europäische Vogelschutz-)gebiete sind nicht betroffen;
- 2.6.2 Naturschutzgebiete sind nicht betroffen;
- 2.6.3 Nationalparke sind nicht betroffen;
- 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen;
- 2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope erfahren durch die 2. Änderung keine Beeinflussung;
- 2.6.6 Wasserschutzgebiete (GW III B) erfahren durch die 2. Änderung keine Beeinflussung;
- 2.6.7 die 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 hat keine Auswirkung hinsichtlich der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen;
- 2.6.8 die 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 hat keine negativen zentralörtlichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerungsdichte;
- 2.6.9 mit der 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 sind keine Auswirkungen auf Denkmale oder Bodendenkmale verbunden.

Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls wird festgestellt, dass durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 10 „Holmblick“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den .....

.....  
Karl, Bürgermeister