

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/23/076

öffentlich

## Bebauungsplan Nr. 42 für das Wohngebiet Friedrich-Engels-Straße, August-Bebel-Straße, Ostseering, Ringstraße, Fasanenweg und Weidenstieg Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauwesen</b> <i>Bearbeiter:</i> <b>Antje Burda</b>	<i>Datum</i> <b>02.05.2023</b> <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	16.05.2023	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)		Ö

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfolgt die Zielsetzung, die vorhandene Wohnnutzung im Plangeltungsbereich zu sichern. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet, das derzeit bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Unter Berücksichtigung der Novellierung der Baunutzungsverordnung 2017 ergeben sich neue Möglichkeiten zur Errichtung von Ferienwohnungen auch in bestehenden Wohngebieten. Die Gemeinde befürchtet eine Verdrängung des Wohnens durch die Zunahme von Ferienwohnen innerhalb des Plangebietes.

Die planerische Zielsetzung besteht darin, innerhalb des Plangebietes die Wohnnutzung zu sichern und dieser den Vorrang einzuräumen. Durch die Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahr 2017 ergeben sich Möglichkeiten zur Feinsteuierung der Zulässigkeit von Ferienwohnen innerhalb der Baugebiete (§ 13a BauNVO).

Die vorhandenen Nutzungen wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme ermittelt. Dabei wurden vom Amt Klützer Winkel sowie der Kurverwaltung Auskünfte zu Hauptwohnsitzen, Nebenwohnsitzen, Zweitwohnungssteuer, Fremdenverkehrsabgabe, Jahreskurabgabe, gewerblichen Anmeldungen sowie zur Vermietung/ Bettenanzahl ermittelt und ausgewertet. Zusätzlich wurde der genehmigte Bestand (Baugenehmigungen) über das Amt Klützer Winkel/ den Landkreis Nordwestmecklenburg erfasst und in die Auswertung einbezogen.

Die Ergebnisse bestätigen, dass Ferienwohnungen innerhalb des Plangebietes in einem großen Umfang zu finden sind. Nahezu auf jedem Grundstück sind Bewohner mit dem Hauptwohnsitz angemeldet; Nebenwohnungen bzw. Zweitwohnsitze sind kaum angemeldet.

Mit dem Entwurf entscheidet die Gemeinde über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und damit insbesondere zur Zulässigkeit der Ferienwohnungsnutzung. Das städtebauliche Konfliktpotenzial, welches das Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnen aufgrund der unterschiedlichen Schutzbedürfnisse birgt, soll möglichst minimiert bzw. gering gehalten werden. Die Gemeinde hat sich bereits mehrfach mit der Thematik auseinandergesetzt. Entsprechende Beschlüsse der Gemeindevertretung werden

mit der vorliegenden Planung berücksichtigt:

- 26. April 2018 – GV-Beschluss – Bebauungsplan Nr. 42 – Präzisierung der Entwicklungsziele,
- 31. Januar 2019 – GV-Beschluss – Städtebauliche Leitlinien zur Entwicklung und Steuerung von Ferienwohnungen, hier: Festlegung zur Art der Nutzung.

Darüber liegen die von der Gemeinde beauftragten "Städtebaulichen Leitlinien zur Entwicklung und Steuerung von Ferienwohnungen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen", Plan und Praxis GbR, Berlin, vom 22. März 2019, vor.

Der Beschlussvorschlag berücksichtigt folgende Zielstellungen für das Baugebiet innerhalb des Geltungsbereiches:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA, § 4 BauNVO), welches vorwiegend dem Wohnen dient.
- Gebäude mit ausschließlich Ferienwohnnutzung sollen unzulässig sein.
- Ferienwohnungen sollen nur untergeordnet zur Hauptnutzung "Wohnen" in einem Gebäude zulässig sein.
- Darüber hatte die Gemeinde in ihrem Beschluss vom 31.1.2019 formuliert, dass bei Bungalows auf dem Grundstück des Einfamilienhaus-Eigentümers Ferienwohnungen zulässig sein sollen. Die gewünschte Zulässigkeit lässt sich planungsrechtlich nicht mit dem Bebauungsplan regeln. So einen Fall könnte die Gemeinde ggf. in einem Befreiungsantrag gemäß § 31 Abs. 2 BauGB behandeln.
- Davon abweichend werden die Gebiete mit Mehrfamilienwohnhäusern als gesonderte Teilgebiete des WA festgesetzt. Diese sollen dem Wohnen vorbehalten bleiben; hier sollen Ferienwohnungen unzulässig sein.
- In allen Wohngebäuden – Mehrfamilienwohnhäuser ausgenommen – soll es möglich sein untergeordnet zur Wohnnutzung eine Ferienwohnung einzurichten.
- Die bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen, so auch Ferienwohnnutzungen, genießen Bestandsschutz.
- Ferienwohnungen ohne Baugenehmigung: Es ist davon auszugehen, dass für bislang ungenehmigte Ferienwohnungsnutzungen eine Genehmigung beantragt werden kann. Sollten darüber hinaus Ferienwohnungen ohne Baugenehmigung bestehen, so soll der Eigentümer bis 31.12.2024 diese Nutzung beenden können. Für die vorhandene Nutzung ist als Stichtag der 31.12.2018 festgelegt worden und der Nachweis ist durch den Eigentümer zu erbringen, dass entsprechende Abgaben geleistet wurden und/ oder ein Vertrag mit einem Vermietungsservice besteht. Für eine planungsrechtliche Regelung im Bebauungsplan im Hinblick auf eine zeitliche Befristung der Nutzung illegaler Ferienwohnungen fehlt die Rechtsgrundlage.

Gleichfalls ist durch die Gemeinde festzulegen, ob die Zulässigkeit von Nebenwohnungen/ Zweitwohnsitzen aufgrund negativer städtebaulicher Auswirkungen beschränkt werden soll.

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 42 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan erfolgt mit dem Ziel, ausschließlich die Art der baulichen Nutzung zu regeln. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet und die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll der Bestandssicherung und der städtebaulichen Sicherung der Art der baulichen Nutzung dienen. Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung bereits ergibt, soll nicht wesentlich verändert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird keine die Zulässigkeit von Vorhaben begründet die einer UVP-Pflicht unterliegen und es werden keine Beeinträchtigungen von Natura2000 – Gebieten begründet oder hervorgerufen. Von den Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist ein WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Der Bebauungsplan ist bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Das Nebenwohnsitze/ Zweitwohnsitze innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes unzulässig sein sollen.  
oder
2. Trifft keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenwohnsitzen/ Zweitwohnsitzen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Zusätzlich ist der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
5. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 wird wie folgt begrenzt:
  - im Nordwesten: durch die Klützer Straße (L 03),
  - im Nordosten: durch das Grundstück der Grundschule Boltenhagen, das Grundstück Friedrich-Engels-Straße 4 und die Grundstücke Friedrich-Engels-Straße 3 und Rudolf-Breitscheid-Straße 10,
  - im Südosten: durch den Weidenstieg und eine Fläche mit Gehölzen am Weidenstieg,
  - im Süden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
7. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 42 auf die Dauer eines Monats, mindestens für die Dauer von 30 Tagen, ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
8. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 12/ 51101 / 56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

#### Anlage/n:

1	2023-05-05Boltg_B42_BV-Entwurf_A3A4 öffentlich
2	d2023-05-03-Bolte-B42-TextB-Entw-BV-1 öffentlich