

# Ostseebad Boltenhagen

## Beschlussvorlage

BV/12/23/076-1

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>01.06.2023</b> <i>Verfasser:</i>
<i>Beratungsfolge</i> <b>Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)</b>	<i>Geplante Sitzungstermine</i> <b>15.06.2023</b> <i>Ö / N</i> <b>Ö</b>

## 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 hauplansrechtlich 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 Feinsteuerung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen 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 gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 NatSchAG M-V nachrichtlich übernommen. Innerhalb des Plangebietes sind zwei Kleingewässer vorhanden. Weiterhin ist zwischen der Friedrich-Engels-Straße und dem Weidenstieg ein Erlen-Eschenwald als gesetzlich geschütztes Biotop vorhanden. Die Waldfläche ist hier ebenso im Sinne des § 2 LWaldG M-V gemäß der Vorgabe des Forstamtes nachrichtlich zu übernehmen. Gemäß § 20 LWaldG M-V ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Da hier bereits ein Baugebiet vorhanden ist, kann teilweise der von baulichen Anlagen geprägte Waldabstand zugrunde gelegt und so hinter den 30 m zurückgeblieben werden, vorbehaltlich der Zustimmung des Forstamtes.

Die Waldfläche wurde gemäß der Mitteilung des Forstamtes vom 25. Mai 2023 nachrichtlich übernommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde nach dem Bauausschuss am 16. Mai 2023 - als Beschlussvorlage in der nachfolgenden Gemeindevorvertretersitzung - entsprechend verringert, so dass die Waldfläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt und nur angrenzt. Der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 30 m bzw. der durch die bereits vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand wird dargestellt (nachrichtliche Übernahme). Die Herausnahme der Waldfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde vorgenommen, da die Planungsziele auf die Regelung der Art der baulichen Nutzung ausgerichtet sind; für die Waldflächen besteht kein Regelungsbedarf.

Der Graben westlich des „Weidenstiegs“ wurde als Grünfläche dargestellt und das Gewässer II. Ordnung nachrichtlich übernommen.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Allgemeinen Wohngebiete gibt es für den Bebauungsplan Nr. 42 noch Regelungsbedarf. Teile der gemeindlichen Flächen dienen den allgemeinen Wohngebieten. Für Flächen im Übergang von den öffentlichen Verkehrsflächen zu den privaten Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete im Bereich der Friedrich-Engels-Straße (südlicher Bereich) und des Ostseerings wird aufgrund der ausgeübten Nutzungen von der Gemeinde ein Bodenordnungsverfahren/ Umlegungsverfahren angestrebt und durchgeführt. Die Straßenverkehrsflächen und die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß der Zielstellung bzw. dem Ergebnis des Bodenordnungsverfahrens/Umlegungsverfahrens zu berücksichtigen. Dies kann Auswirkungen auf die Planzeichnung haben.

Daher wird die Durchführung des Verfahrens der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplanes nach Übernahme der Vorgaben aus dem Umlegungsverfahren/Bodenordnungsverfahren in den Entwurf des Bebauungsplanes empfohlen.

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 Gemeindevorsteherin der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Die Zielstellung bzw. Ergebnisse des Bodenordnungsverfahrens/ Umlegungsverfahrens sind im Entwurf des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.
2. Die Gemeinde stimmt zu, dass Nebenwohnsitze/ Zweitwohnsitze innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes unzulässig sein sollen.  
oder
3. Die Gemeinde trifft keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenwohnsitzen/ Zweitwohnsitzen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes.
4. 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.

5. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
6. 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.
7. 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.
8. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes 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.
9. 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 Haushaltungsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlage/n:**

1	2023-06-01Boltg_B42_BV-Entwurf_A3A4 öffentlich
2	d2023-05-03-Bolte-B42-TextB-Entw-BV-1 öffentlich

