

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/17/11926			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 05.10.2017 Verfasser: Sandra Pettkus			
Änderung von Bebauungsplänen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Verbindung mit §13a BauNVO 2017				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde am 31.03.2017 durch den Bundesrat zugestimmt. Die BauNVO wurde mit Datum vom 12.05.2017 rechtswirksam geändert. Ferienwohnungen sollen nunmehr in reinen und allgemeinen Wohngebieten als nicht störende Gewerbe- und Beherbergungsbetriebe eingestuft werden und somit ausnahmsweise zulässig sein.

Nach Auffassung des Landkreises NWM handelt es sich nach der neuen Regelung des § 13a BauNVO um keine Klarstellung mit der Folge, dass die Bestimmungen uneingeschränkt anwendbar sind. Die durch bereits rechtskräftige Bebauungspläne geschaffene Rechtslage ist weiterhin anwendbar. Dem Verordnungsgeber der BauNVO ist somit ein unmittelbares Hineinwirken in bereits bestehende Bebauungspläne verwehrt. Eine Rückwirkung der neuen Rechtsgrundlage kann nicht für bereits bestehende Bebauungspläne angesehen werden.

Um die neue Rechtslage anwendbar zu machen, ist es notwendig im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ein ganzheitliches Konzept für das Gemeindegebiet zu erstellen. Hier muss zum Ausdruck gebracht werden welche Art der Nutzung in welchem Bereich von Seiten der Gemeinde gewollt ist. Im Anschluss an die konzeptionelle Betrachtung des Gemeindegebietes können die Bebauungspläne in einer Sammeländerung angepasst werden.

Hierzu ist es im Vorfeld notwendig das Gemeindegebiet ganzheitlich zu betrachten und Nutzungsarten festzulegen.

In der kommenden Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde wird das Planungsbüro Plan und Praxis, vertreten durch Werner Klinge, aus Berlin, auf die Thematik eingehen und die konzeptionelle Herangehensweise sowie die praktische Umsetzung näher erläutern.

Beschlussvorschlag:

1.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt, die konzeptionelle Betrachtung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Verbindung mit §13a BauNVO 2017.

2.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt, eine gesonderte Beschlussvorlagen zur Planerbeauftragung – Konzepterstellung zur kommenden Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt zu erstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Können noch nicht benannt werden

Anlagen:
Übersicht B-Pläne

Neuregelungen zum Umgang mit Ferienwohnungen nach der BauGB- und BauNVO-Novelle 2017



Vortrag in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Boltenhagen, 7.11.2017

Dr. Werner Klinge
Stand Oktober 2017

Problem Ferienwohnungen in Erholungsgebieten

- Steigende Anzahl von Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen in Feriengebieten und gefragten Städten
- Verdrängung der Wohnnutzung, insbesondere Einheimischer
- Verlust bezahlbarer Wohnungen für Bewohner
- Schleichende Umwandlung von Wohnraum
- Extrem steigende Boden- und Mietpreise
- Einseitige Bevölkerungsstrukturen / Überfremdung
- Steuerung über B-Pläne Sondergebiete „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“ rechtlich kritisch.
- Rechtsprechung und Literatur zu Ferienwohnungen nicht eindeutig.

Rechtsprechung zu Ferienwohnungen

- In der Rechtsprechung und Literatur wird die Zuordnung der Ferienwohnungen zu folgenden Nutzungsarten diskutiert:
 - Wohnnutzung § 3 (2), § 4 (2) BauNVO
 - Beherbergungsbetrieb nach § 3 (3), § 4 (3), § 6 (2) BauNVO
 - Sonstige Gewerbebetriebe nach § 4 (3), § 6 (2) BauNVO
 - Nicht geregelte Nutzung „sui generis“

- OVG M-V mit Urteil vom 19.2.2014 – 3 L 212/12
 - Ferienwohnungen sind vom bauplanungsrechtlichen Begriff des Wohngebäudes nicht umfasst. Sie sind auch kein Betrieb des Beherbergungsgewerbes.
 - Die BauNVO unterscheidet zwischen Wohngebäuden in den Baugebieten nach § 2 – 6 BauNVO, Wohnungen in § 7, 8 und 9 BauNVO sowie Ferien- und Wochenendhäusern im Sondergebieten, die der Erholung dienen. Die BauNVO führt die allgemeine Wohnnutzung einerseits und die Ferienwohnnutzung andererseits als eigenständige Nutzungsarten auf.
 - Ferienwohnungen nur im Sondergebiet SO-Erholung zulässig. Diese Rechtsprechung schützte im M-V vor Fehlentwicklungen.

§13a BauNVO - Ferienwohnungen

§ 13a BauNVO Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 3.

Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 2 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.

§ 13a BauNVO - Ferienwohnungen

- **Ergebnis:** Klarstellung, wonach Ferienwohnungen zu den Gewerbebetrieben zählen und deshalb in allen Baugebieten (§ 2 – 7 BauNVO) ausnahmsweise oder allgemein zulässig sind. Zulässigkeit abhängig von Zweckbestimmung und Störgrad des Baugebietes. Analoge Zulässigkeit wie freie Berufe nach § 13 BauNVO.
- Sondergebiet Ferienhausgebiet mit Ferienwohnungen - § 10 (4) BauNVO - bleibt unberührt.
- Ferienwohnung dient Anmietung von Wohnungen zu Freizeit- und Erholungszwecken in eigener Häuslichkeit.
- Sie können auch unter dem Begriff der Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, wenn sie baulich der Hauptnutzung untergeordnet sind.
- Nach Satz 2 können einzelne Räume, z.B. Einliegerwohnungen auch als Beherbergungsbetrieb eingestuft werden.
- Weitere Feinsteuerung der Nutzungen über § 1 (5) und (9) BauNVO.

Planerfordernis und Auslegungsfragen § 13a BauNVO

- Die Neuregelung löst ggf. ein Planungserfordernis in Gemeinden mit einem Ansiedlungsdruck von Ferienwohnungen aus, da dies entgegen der Rechtsprechung einiger OVGs nun auch in WS, WR und WA-Gebieten ausnahmsweise und in WB, MD, MI, MU und MK- Gebieten allgemein zulässig sind.
- Planungserfordernisse bestehen ggf. auch dort, wo kritisch Sondergebiete der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Ferienwohnungen“ festgesetzt wurde.
- Wichtig ist, dass der Begriff "vorübergehend" an eine Dauer unter einem halben Jahr gekoppelt wird, um eine Abgrenzung zum Dauerwohnen zu erreichen (vgl. auch OLG Stuttgart, 13.08.1992 - 8 W 219/92).
- Der Begriff „ständig wechselnder Kreis von Gästen“ wiederum könne dahin gehend ausgelegt werden, dass eine temporäre Eigennutzung der Ferienwohnung davon nicht berührt würde bzw. dass von einer Ferienwohnung im Sinne des § 13a BauNVO zu sprechen sei, wenn die Fremdnutzung der temporären Eigennutzung überwiege.

§ 13a BauNVO Klarstellung

- Für § 13a BauGB gibt es keine Überleitungsvorschrift, weshalb es sich aus Sicht des Gesetzgebers um eine Klarstellung zum Begriff Ferienwohnungen handelt.
- Das Ferienwohnungen „Gewerbebetriebe“ sind, ist unzweifelhaft.
- Das Ferienwohnungen deshalb als „Beherbergungsgewerbe“ und als „Gewerbebetriebe“ eingestuft werden, ist logisch, woraus sich ihre Zulässigkeit begründet.
- Folge: Rückwirkung auf alle B-Pläne. WS, WA, WB, MD, MI, MU, MK-Gebiete betroffen
- Folge: Planungserfordernis zur Verhinderung von Fehlentwicklung durch eine Ansiedlung von Ferienwohnungen
- B-Planänderung: Sammelverfahren
- Diskussion Einführungserlass zu § 13a BauNVO kritisch

§ 13a BauNVO Reechtsauffassungen

- Mindermeinung, wonach § 13b BauGB einen Neuregelung ohne Rückwirkung auf bisherige B-Pläne hat.
- Folge: keine Änderung bisheriger B-Pläne. Neuregelung würde nur für neue B-Pläne gelten.
- Da es keine Überleitungsvorschrift gibt, wird sich die Mindermeinung nicht durchsetzen.

§ 13a BauNVO - Diskussionsbedarf

- Anwendungsbereich nur Ferienwohnungen oder aber auch Monteurwohnungen, Messebesucher oder sonstige Messemitarbeiter.
- Vermutlich großzügige Auslegung des Begriffs.

Tabelle zur Anwendung des § 13a BauNVO

Art der Nutzung	Regelung in BauNVO	als ... zulässig	Regel/Ausnahme nach Satz 1 oder 2
Kleinsiedlung, WS	§ 2 Abs. 3 Nr. 4	nicht störender Gewerbebetrieb	ausnahmsweise nach Satz 1
Reines Wohngebiet, WR	§ 3 Abs. 3 Nr. 1	kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes	ausnahmsweise nach Satz 2
Allgemeines Wohngebiet, WA	§ 4 Abs. 3 Nr. 1	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	ausnahmsweise nach Satz 2
Allgemeines Wohngebiet, WA	§ 4 Abs. 3 Nr. 2	sonstig. nicht störender Gewerbebetrieb	ausnahmsweise nach Satz 1
Besonderes Wohngebiet, WB	§ 4a Abs. 2 Nr. 2	Betrieb des Beherbergungsgewerbes	allgemein zulässig nach Satz 2
Besonderes Wohngebiet, WB	§ 4a Abs. 2 Nr. 3	sonstiger Gewerbebetrieb	allgemein zulässig nach Satz 1
Dorfgebiet, MD	§ 5 Abs. 2 Nr. 5	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	allgemein zulässig nach Satz 2
Dorfgebiet, MD	§ 5 Abs. 2 Nr. 6	sonstiger Gewerbebetrieb	allgemein zulässig nach Satz 1
Mischgebiet, MI	§ 6 Abs. 2 Nr. 3	Betrieb des Beherbergungsgewerbes	allgemein nach Satz 2
Mischgebiet, MI	§ 6 Abs. 2 Nr. 4	sonstiger Gewerbebetrieb	allgemein nach Satz 1
Urbanes Gebiet, MU	§ 6a Abs. 2 Nr. 3	Betrieb des Beherbergungsgewerbes	allgemein nach Satz 2
Urbanes Gebiet, MU	§ 6a Abs. 2 Nr. 4	sonstiger Gewerbebetrieb	allgemein nach Satz 1
Kerngebiet, MK	§ 7 Abs. 2 Nr. 2	Betrieb des Beherbergungsgewerbes	allgemein nach Satz 2
Kerngebiet, MK	§ 7 Abs. 2 Nr. 3	sonstig. nicht störender Gewerbebetrieb	allgemein nach Satz 1

Was ist zu tun? Was ist politisch tragbar?

- Aufstellung eines Entwicklungskonzeptes für Ferienwohnungen. Wo sollen Ferienwohnungen in welchem Umgang zulässig sein, wo ausnahmsweise zulässig und wo nicht zulässig?
- Wie ist mit bestehenden genehmigten oder langjährig geduldeten Ferienwohnungen umzugehen? Wie ist die Datenlage zu Ferienwohnungen?
- Gibt es verträgliche und unverträgliche Größen und Lagen der Ferienwohnungen im Gemeindegebiet?
- Wo und wie will die Gemeinde steuern? Strategie Bestandssicherung, Strategie Rückbau oder Strategie nur Neuansiedlungen verhindern?
- Jede Strategie stößt auf Widerstände. Welche Strategie ist politisch tragbar?
- Auslotung der Strategien und der Widerstände ist Bestandteil des Entwicklungskonzeptes für Ferienwohnungen.

Was ist zu tun?

- Das Ferienwohnungs-Entwicklungskonzept ist die rechtliche Grundlage für die Steuerung von Ferienwohnungen in der Gemeinde. Es muss politisch beschlossen werden und bildet die Grundlage für Eingriffe in das Eigentum.
- Umgesetzt wird das Entwicklungskonzept durch Bebauungsplanung.
- Analyse aller B-Pläne in der Gemeinde, um die Zulässigkeit von Ferienwohnungen zu ermitteln und Zielkonflikte mit dem Entwicklungskonzept zu erfassen.
- Die unbeplanten Innenbereiche (§ 34 BauGB), in denen sich auch Ferienwohnungen ansiedeln können bzw. sich befinden, sind damit noch nicht erfasst. Auch in unbeplanten Innenbereichen wird es ein Potenzial für eine Neuansiedlung von Ferienwohnungen geben.

- Beschluss zur Aufstellung eines B-Plans zur Steuerung von Ferienwohnungen durch Änderung bestehender B-Pläne.
- Der Aufstellungsbeschluss sollte dann alsbald gefasst und bekannt gemacht werden, wenn mit Bauanträge für Ferienwohnungen zu rechnen ist. Der bekanntgemachte B-Planaufstellungsbeschluss ist Grundlage für Plansicherungsinstrumente (Bauanträge zurück stellen).
- Für den Aufstellungsbeschluss müssen die Planungsziele in den Grundzügen bekannt sein (Entwurf eines Entwicklungskonzeptes) und das Plangebiet für den B-Plan muss abschließend bestimmt sein.
- Ggf. kann auch aus den Darstellungen des FNP und der bisherigen Rechtsauffassung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen indirekt auf deren gewünschte Ansiedlung im Gemeindegebiet geschlossen werden, um eine schnelle Grundlage für einen B-Planaufstellungsbeschluss zu erhalten.

Wie steuert ein B-Plan Ferienwohnungen?

- **Welche Gebiete sind betroffen?** Da Ferienwohnungen nach neuer Rechtslage zu den Gewerbebetrieben oder zum Beherbergungsgewerbe zählen, sind sie in allen Baugebieten zulässig, in denen diese Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind (WS – MK-Gebiete).
- **Welche Gebiete müssen überplant werden?** Alle Gebiete, in den Ferienwohnungen nach neuer Rechtslage zulässig sind, aber in denen nach dem Entwicklungskonzept keine Ferienwohnungen sein sollen.
- **Wie wird geplant?** In dem Sammelverfahren werden in allen gefährdeten B-Plan-Gebieten von den zulässigen Gewerbe- und Beherbergungsbetrieben die „Unterart“ Ferienwohnung ausgeschlossen oder ausnahmsweise zugelassen.
- **Probleme der Planung?** Entscheidung über den Umgang mit genehmigten oder langjährig geduldeten Ferienwohnungen, die nach dem Entwicklungskonzept nicht mehr zulässig sein sollen.

Wie steuert ein B-Plan Ferienwohnungen und welche Konsequenzen sind beachtlich?

- Dort wo nach dem Entwicklungskonzept Ferienwohnungen zugelassen werden sollen und diese nach den geltenden B-Plänen zulässig sind, besteht kein Planungserfordernis.
- Verhinderung von Planungsschäden durch den Ausschluss genehmigter oder langjährig geduldeter Ferienwohnungen an nicht integrierten Standorten nach Entwicklungskonzept?
- Der unbeplante Innenbereich wird durch den „Steuerungs-B-Plan für Ferienwohnungen“ nicht vor Fehlentwicklungen geschützt. Folglich erreicht die Gemeinde mit dem Steuerungs-B-Plan nur eine Teilfläche des Gemeindegebietes.

Steuerung unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

- Unbeplanter Innenbereich nach § 34 (2) BauGB, der einem Baugebietstyp der BauNVO entspricht, kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB überplant werden. Der „Steuerungsbebauungsplan“ setzt lediglich das Baugebiet fest und schließt Ferienwohnungen aus. Sammelverfahren denkbar.
- Unbeplanter Innenbereich nach § 34 (1) BauGB (heterogenes Gebiet) muss qualifiziert überplant werden, um Ferienwohnungen auszuschließen. Meist aufwendige Bauleitplanung im Standardverfahren mit Umweltprüfung. Sammelverfahren regelmäßig nicht möglich.

Überplanung – Umstellung auf aktuelle Fassung der BauNVO und Ausschluss bestimmter Nutzungen

Die Bebauungspläne

VII / 3 (ABl. 1955 S. 87)	VII - 72 (GVBl. 1965 S. 304)
VII / 5 (ABl. 1954 S. 1269)	VII - 76 (GVBl. 1959 S. 453)
VII / 6 (ABl. 1955 S. 713)	VII - 77 (GVBl. 1960 S. 1224)
VII / 7 (GVBl. 1957 S. 432)	VII - 78 (GVBl. 1961 S. 1613)
VII / 8 (ABl. 1955 S. 1228)	VII - 81 (GVBl. 1961 S. 1266)
VII / 9 (ABl. 1956 S. 78)	VII - 82 (GVBl. 1961 S. 1227)
VII - 12 (GVBl. 1960 S. 150)	VII - 83 (GVBl. 1967 S. 52)
VII - 13 (GVBl. 1959 S. 643)	VII - 85 (GVBl. 1966 S. 950)
VII - 14 (GVBl. 1959 S. 3)	VII - 87 (GVBl. 1962 S. 1068)
VII - 15 (GVBl. 1961 S. 209)	VII - 88 (GVBl. 1970 S. 71)
VII - 17 (GVBl. 1964 S. 1693)	VII - 89 (GVBl. 1962 S. 901)
VII - 18+1 (GVBl. 1964 S. 432)	VII - 91 (GVBl. 1966 S. 894)
VII - 19 (GVBl. 1967 S. 1034)	VII - 95 (GVBl. 1970 S. 404)
VII - 20 (GVBl. 1958 S. 870)	VII - 97 (GVBl. 1967 S. 587)
VII - 22 (GVBl. 1961 S. 1110)	VII - 100 (GVBl. 1965 S. 1187)
VII - 24 (GVBl. 1958 S. 343)	VII - 101 (GVBl. 1965 S. 873)
VII - 25 (GVBl. 1957 S. 998)	VII - 102 (GVBl. 1962 S. 519)
VII - 27 (GVBl. 1963 S. 476)	VII - 103 (GVBl. 1963 S. 476)
VII - 30 (GVBl. 1963 S. 1010)	VII - 104 (GVBl. 1963 S. 326)
VII - 34 (GVBl. 1966 S. 951)	VII - 105 (GVBl. 1963 S. 1090)
VII - 35 (GVBl. 1957 S. 998)	VII - 115 (GVBl. 1969 S. 593)
VII - 36 (GVBl. 1957 S. 680)	VII - 116 (GVBl. 1969 S. 2020)
VII - 38 (GVBl. 1963 S. 1751)	VII - 117 (GVBl. 1965 S. 1168)
VII - 41 (GVBl. 1956 S. 973)	VII - 118 (GVBl. 1964 S. 67)
VII - 42 (GVBl. 1966 S. 300)	VII - 120 (GVBl. 1963 S. 264)
VII - 44 (GVBl. 1964 S. 46)	VII - 122 (GVBl. 1966 S. 1207)
VII - 45 (GVBl. 1957 S. 371)	VII - 123 (GVBl. 1963 S. 1080)
VII - 47 (GVBl. 1959 S. 561)	VII - 126 (GVBl. 1965 S. 1598)
VII - 49 (GVBl. 1961 S. 379)	VII - 129 (GVBl. 1968 S. 350)
VII - 50 (GVBl. 1960 S. 1083)	VII - 130 (GVBl. 1963 S. 1133)
VII - 52 (GVBl. 1962 S. 1130)	VII - 132 (GVBl. 1966 S. 1546)
VII - 54 (GVBl. 1966 S. 951)	VII - 134 (GVBl. 1966 S. 1634)
VII - 55 (GVBl. 1957 S. 1331)	VII - 135 (GVBl. 1968 S. 1483)
VII - 56 (GVBl. 1962 S. 428)	VII - 139 (GVBl. 1968 S. 1295)
VII - 57 (GVBl. 1965 S. 580)	VII - 143 (GVBl. 1967 S. 1908)
VII - 61 (GVBl. 1965 S. 924)	VII - 145 (GVBl. 1967 S. 1669)
VII - 62 (GVBl. 1965 S. 753)	VII - 146 (GVBl. 1968 S. 1)
VII - 65 (GVBl. 1965 S. 409)	VII - 147 (GVBl. 1967 S. 715)
VII - 69 (GVBl. 1965 S. 1241)	VII - 149 (GVBl. 1969 S. 1060)
VII - 70 (GVBl. 1962 S. 1245)	VII - 151 (GVBl. 1969 S. 501)
	IX - 181 (GVBl. 1968 S. 1484)

zur Änderung von Bebauungsplänen
des Bezirks Charlottenburg

Aufgestellt: Berlin-Charlottenburg, den 25. Februar 1970
Bezirksamt Charlottenburg von Berlin, Abt. Bauwesen

Vermessungsamt Stadtplanungsamt

Friedrich Zimmer
Kunze Anke

Stajk
Bezirksleiter

Der Bebauungsplan hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluß vom 11. April 1970 erhalten und wurde in der Zeit vom 6. Mai 1970 bis 6. Juni 1970 öffentlich ausgelegt.

Berlin-Charlottenburg, den 1. Juni 1970
Bezirksamt Charlottenburg von Berlin
Abt. Bauwesen
Stadtplanungsamt
49 von 28 in Zusammenstellung

und der Bebauungspläne in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bebauungspläne für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087, 1100) und der Verordnung über Garagen- und Einstellplätze (Belaggaragenverordnung - BLAG -) vom 17. Februar 1959 (BGR. I S. 279) in der Fassung des Erlasses vom 13. September 1968 (ABl. S. 325) aufgrund des § 173 Abs. 3 Satz 1 Bundesbaugesetz als Bebauungsplan fortgelt, werden wie folgt geändert:

- Pür die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung gelten anstelle der bisherigen Vorschriften
 - hinsichtlich der Ermittlung der zulässigen Grundfläche § 19 Abs. 3 und 4 sowie § 21 a Abs. 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGR. I S. 1277, berichtigt BGR. 1969 I S. 11/ GVBl. S. 1676, berichtigt GVBl. 1969 S. 142),
 - hinsichtlich der Ermittlung der Geschossfläche § 20 Abs. 2 und 3 und § 21 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO,
 - hinsichtlich der Ermittlung der Baumaße § 21 Abs. 2 und 3 und § 21 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO.
- Nach den bisherigen Vorschriften festgesetzte Baugrenzen und förmlich festgesetzte Baufluchtlinien gelten als Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO, festgesetzte zwingende Baulinien als Baulinien im Sinne des § 23 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO.
- Pür die Bestimmung der nach den bisherigen Vorschriften festgesetzten Bebauungstiefe und für den Überschreiten der Bebauungstiefe gilt § 23 Abs. 6 BauNVO.
- Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf den nach den bisherigen Vorschriften als nicht überbaubar festgesetzten Flächen der Baugrundstücke bestimmt sich nach § 23 Abs. 5 BauNVO.
- Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge in den Bebauungsplänen richtet sich nach § 12 Abs. 1 bis 3 BauNVO.

Sammelverfahren nach § 13 BauGB zur Umstellung auf die BauNVO 2017 zur Steuerung von Ferienwohnungen nach:

- Zulässigkeit
- Unzulässigkeit
- ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen
- Sonderregelungen für genehmigte oder langjährig geduldete Ferienwohnungen

Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Werner Klinge
Plan und Praxis GbR
Büro für Stadt- und Regionalplanung
Manteuffelstraße 111
D - 10997 Berlin
Fon: 030 6165348 22
Mail:klinge@planundpraxis.de

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen - Zusammenstellung der rechtskräftigen B-Pläne



Gemeinde Ostseebad Boltenhagen		
Planart und Nr.	Rechtskraft	Nutzung
V+E-Plan Nr. 3 (Markant)		
V+E-Plan Nr. 4 (Redewisch)	28.09.1994	WR/ WA
V+E-Plan Nr. 5 (Wichmannsdorf)	überplant m. B18 a	
V+E-Plan Nr. 5, 1. vereinf. Änderung	28.01.1999	WA
V+E Plan Nr. 6 (Campingplatz West)		
V+E Plan Nr. 7 (Tarres Resort)		SO Hotel, SO Hotelapartments, SO Strandbistro
V+E Plan Nr. 8 (Strandhotel)	23.06.2011	SO Hotel
V+E Plan Nr. 9 (Radlerpension)	14.10.2012	Radlerpension
B-Plan Nr. 2a "Ortszentrum-Ost"	09.03.2001	MI, SO Strandversorgung
B-Plan Nr. 2a, 1. Änderung	30.06.2002	MI
B-Plan Nr. 2a, 2. Änderung	20.07.2006	MI
B-Plan Nr. 2a, 3. Änderung		
B-Plan Nr. 2a, 4. Änderung	18.05.2007	MI
B-Plan Nr. 2a, 5. Änderung	09.05.2014	MI
<i>6. Änderung</i>		
B-Plan Nr. 2b "Ortszentrum West"	18.05.2002	SO Hotel, SO Einkaufs- u. Freizeitanlage, WA
B-Plan Nr. 2b, 1. Änderung => VBB 8	siehe VBB 8	SO Hotel
B-Plan Nr. 2c "Reitstall"	29.06.2005	WA, SO Reitanlage
B-Plan Nr. 2c, 1. Änderung	22.10.2009	
B-Plan Nr. 3a "Boltenhagen-Mitte"	13.08.1997	WA, MI, SO Strandversorgung, SO Hotel
B-Plan Nr. 3a, 2. Änderung + Ergänzung	03.07.2002	WA, MI
B-Plan Nr. 3a, 3. Änderung	23.10.2000	MI

B-Plan Nr. 3a, 4. Änderung	02.09.2004	Flächen f. Gemeinbedarf
B-Plan Nr. 3a, 5. Änderung	01.08.2001	MI
B-Plan Nr. 3a, 6. Änderung	05.03.2003	SO betreutes Wohnen
B-Plan Nr. 3a, 7. Änderung	14.10.2004	MI
B-Plan Nr. 3a, 8. Änderung (FFW)	15.01.2013	Flächen f. Gemeinbedarf
B-Plan Nr. 3a, 9. Änderung "Restaurant Zur Seebrücke"		SO Gastronomie
B-Plan Nr. 3b "Lesehalle"	ruht	
B-Plan Nr. 4 "Strandklinik"	ruht	
B-Plan Nr. 5a "Redewisch-Dorf"	20.07.2005	WR, WA
B-Plan Nr. 5a, 1. Änderung	21.07.2005	WA
B-Plan Nr. 5a, 2. Änderung	03.03.2006	First- u. Traufhöhe
B-Plan Nr. 5a, 3. Änderung	10.04.2008	WA
B-Plan Nr. 5b "Redewisch-Dorf Vordeichgelände"	03.08.2005	WA, SO Gastronomie, SO Ferienwohnungen
B-Plan Nr. 6a "Neuer Weg"	12.12.1996	WA, MI, SO Ferienwohnungen, SO Freizeitanlage, SO Einkaufszentrum
B-Plan Nr. 6a, 1. Änderung	06.04.2006	WA
B-Plan Nr. 6a, 2. Änderung	16.03.2007	MI
B-Plan Nr. 6a, 3. Änderung	22.10.2006	WA
B-Plan Nr. 6b "Kastanienallee"	27.08.2004	WA, MI
B-Plan Nr. 7 "Urlauberdorf"	28.08.2003	SO Ferienwohnungen
B-Plan Nr. 7, 1. Änderung	28.08.2003	SO Ferienwohnungen- u. -häuser
B-Plan Nr. 8 "Mutter-Kind-Klinik"	keine Rechtskraft	
VBB-Plan Nr. 8 "Strandhotel"	23.06.2011	SO Hotel

B-Plan Nr. 9 "Am Reek"	29.10.2004	WR, WA, MI, SO Fewo, SO WEH, SO Hotel, SO Fremd
B-Plan Nr. 9, 1. Änderung	16.03.2007	SO Hotel
B-Plan Nr. 9, 2. Änderung	13.05.2011	WA
B-Plan Nr. 9, 3. Änderung	15.01.2013	SO Hotel
B-Plan Nr. 9, 4. Änderung	ruht	
B-Plan Nr. 10 "Discothek" ?		
B-Plan Nr. 11a "Strandpromenade-Nord"	unwirksam	
B-Plan Nr. 11a_1 "Strandpromenade-Nord"	erneute Auslegung Juli 2013	SO Fremd
B-Plan Nr. 11a_2 "Strandpromenade-Nord"	23.06.2011	SO Fremd, SO Blind
B-Plan Nr. 11a_3 "Strandpromenade-Nord"	erneute Auslegung Juli 2013	SO Fremd, SO Blind, SO Reha-Klinik
B-Plan Nr. 11a_4 "Strandpromenade-Nord"	17.11.2014	SO Wochenendhäuser
B-Plan Nr. 11a, 1. Änderung	23.06.2006	
B-Plan Nr. 11b "Strandpromenade-Süd"	08.04.2004	SO Wochenendhäuser, SO TI
B-Plan Nr. 11b, 1. Änderung	22.10.2006	SO Wochenendhäuser
B-Plan Nr. 11b, 2. Änderung	28.06.2009	
B-Plan Nr. 12 "Marina/Ferienpark"	17.07.2006	SO FH, SO Hafen, SO Hotel, SO TI, SO Sport u. Freizeit
B-Plan Nr. 12, 1. Änderung	03.06.2009	
B-Plan Nr. 12.1 "Weiße Wiek"		
B-Plan Nr. 13	17.05.2006	SO Sportboothf, SO Fischereihf, SO TI
B-Plan Nr. 13, 1. Änderung	13.07.2007	
B-Plan Nr. 14	16.07.2006	Mi, SO Winterlager, SO Werft
B-Plan Nr. 14, 1. Änderung	31.03.2011	

B-Plan Nr. 14, 2. Änderung	ruht	
B-Plan Nr. 14, 3. Änderung		
B-Plan Nr. 15	09.11.2001	WA, SO Reitanlage, SO Hotel
B-Plan Nr. 15, 1. Änderung	25.05.2002	
B-Plan Nr. 15, 2. Änderung	Auslegung Juli 2014	
B-Plan Nr. 16 "Tarnewitzer Huk"	03.11.2000	WA
B-Plan Nr. 16, 1. Änderung	17.03.2006	WA
B-Plan Nr. 16, 2. Änderung	Aufstellungsbeschluss	SO Dauerwohnen/FW
B-Plan Nr. 16, 3. Änderung	10.12.2011	WA
B-Plan Nr. 17 "Tarnewitz Dorf"	30.07.2001	WA
B-Plan Nr. 17, 1. Änderung	18.02.2014	WA
B-Plan Nr. 17, 2. Änderung	eingestellt	
B-Plan Nr. 17a "Tarnewitz Dorfstr."	31.12.1999	
B-Plan Nr. 18		
B-Plan Nr. 18a "Wichmannsdorf-Ost"	15.07.2006	WA
B-Plan Nr. 18a, 1. Änderung	05.12.2007	WA
B-Plan Nr. 18a, 2. Änderung	07.10.2010	WA
B-Plan Nr. 18a, 3. Änderung	04.09.2014	WA
B-Plan Nr. 18b "Gutshof Wichmannsdorf"	23.07.2009	WA, MI
B-Plan Nr. 19 "Tarnewitz"	22.04.2001	Verkehrsflächen
B-Plan Nr. 20 "Alt-Boltenhagen"		
B-Plan Nr. 20, 1. Änderung		
B-Plan Nr. 20, 2. Änderung		
B-Plan Nr. 20, 3. Änderung		
B-Plan Nr. 20_1 "Alt-Boltenhagen"	31.10.2013	SO Wohnen/Ferienwohne n, SO Hotel
B-Plan Nr. 21 "Sportplatz"	ruht	

B-Plan Nr. 22a "Campingplatz-Ost"	15.07.2006	SO Campingplatz, SO TI
B-Plan Nr. 22a, 1. Änderung	08.02.2006	
B-Plan Nr. 22b => V+E 6		
B-Plan Nr. 22b	22.09.2011	SO Wohnendhäuser, SO TI, SO Fremdenbeherbergung
B-Plan Nr. 23 "Schwarzer Weg"	13.02.2005	SO Wochenhausgebiet, SO Gastronomie- u. Hotelgewerbe
B-Plan Nr. 23, 1. Änderung	21.07.2011	SO Versorgung u. Wohnen
B-Plan Nr. 23, 2. Änderung ?		
B-Plan Nr. 23, 3. Änderung	Auslegung bis 01.2015	SO Versorgung u. Wohnen
B-Plan Nr. 24 "Redewisch-Ausbau"	2009 eingestellt	
B-Plan Nr. 25 "Kinder- und Jugendhotel"	ruht	
B-Plan Nr. 26 "Boltenhagen-Süd"	21.01.2006	WA, SO Freizeit
B-Plan Nr. 26, 1. Änderung	05.10.2004	WA, SO Freizeit
B-Plan Nr. 27 "An der Klützer Straße"	ruht	
B-Plan Nr. 28a "Albin-Köbis-Siedlung"	ruht	
B-Plan Nr. 28b "Tarres Resort" => VBB 7	ruht	
B-Plan Nr. 29 "August-Bebel-Straße"		
B-Plan Nr. 30a "Swin-Golfplatz Redewisch"	20.06.2013	SO Swingolf
B-Plan Nr. 31 "Sport- und Freizeitanlage"	30.12.2007	SO Sport/Freizeit
B-Plan Nr. 32 "Alte Schmiede"	ruht	

B-Plan Nr. 33 (alte Garagen)	ruht/Veränderungs- sperre	
B-Plan Nr. 34 (Mast)	ruht	
B-Plan Nr. 35 (Woldt)	ruht	
B-Plan Nr. 36 "Westl. Ortseingang Boltenhagen"	Auslegung 2014	SO
B-Plan Nr. 37 "Mariannenweg"	10.05.2014	WA, SO Ferienhausgebiet
B-Plan Nr. 38	Aufstellungsbeschluss 2013	
B-Plan A1	05.05.2005	Ausgleichsflächen - Grünflächen/Flächen f. d. Landwirtschaft
B-Plan A2	05.05.2005	Ausgleichsflächen - Grünflächen/Flächen f. d. Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	11.03.2006	
1. Änderung (Kastanienallee)	31.03.2006	
2. Änderung (Köbis-Siedlung)	17.09.2012	
3. Änderung (Alter Sportplatz - West)	ruht	
4. Änderung (Marina Tarnewitz)	14.07.2006	
5. Änderung (Gutshof Wichmannsdorf)	15.06.2009	
6. Änderung (Strandhotel + MI Tarnewitz)	28.02.2011	
7. Änderung (in 6. Änderung eingeschlossen)	siehe 6. FNPÄ	
8. Änderung u. Ergänzung "Swingolfplatz Redewisch"	17.06.2013	
9. Änderung (zu B-Plan Nr. 38)	Aufstellung 2013	
10. Änderung	08.08.2014	
11. Änderung (Gutshaus Redewisch)	im Verfahren	
12. Änderung (Strandhaus Redewisch)	Aufstellung 2014	

Abrundungssatzung "Boltenhagen-Süd"	21.12.1993	
Abrundungssatzung "Redewisch-Süd"	21.12.1993	
Abrundungssatzung "Redewisch Außenbereich"		teilw. überplant von B15 u. 1. Ä.
Abrundungssatzung "Tarnewitz"		überplant von B17a u. B17b
Abrundungssatzung "Wichmannsdorf"		überplant von B18a u. B18b
Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Redewisch-Süd" => B32	ruht	
Erhaltungssatzungen (alle rechtskräftig)		
Friedrich-Engel-Straße		
Strandpromenade		
Alt-Boltenhagen		
Robert-Blum-Platz	23.06.2011	
Gestaltungssatzung	außer Kraft	
Strandpromenade-Nord	16.05.2013	
Vorkaufsrechtssatzung => Redewisch		
Vorkaufsrechtssatzung => westl. Ortseingang z. Wichmannsdorf u. Boltenhagen	24.04.2014	
Landschaftsplan	2004	