

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/18/12237</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 13.02.2018 Verfasser: Maria Schultz			
<b>Beschluss zur Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre nach § 14, § 16 BauGB der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## Sachverhalt:

### 1. Grundlage für die 1. Verlängerung der Veränderungssperre

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 21. April 2016 den Beschluss über die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 27. April 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat erstmalig eine Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 am 21. April 2016 beschlossen. Diese ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 27. April 2016 mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Die Veränderungssperre hat durch Zeitablauf derzeit ihre Wirksamkeit nicht verloren. Das Erfordernis der Sicherung der Planungsziele besteht aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Planverfahrens für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 fort.

Da die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre gegeben sind, liegen damit die rechtlichen Voraussetzungen für die 1. Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB vor.

### 2. Erforderlichkeit der 1. Verlängerung der Veränderungssperre

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 verfolgt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen das Planungsziel für die vorhandene Wochenendhaussiedlung, die Eigenart der Bebauung zu sichern, die bisherige Zulässigkeit von Steildächern zurückzunehmen und eine Überbauung der Terrassen zuzulassen.

Das Sicherheitsbedürfnis besteht im Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Wochenendhaussiedlung, die 1975 als Mustersiedlung zu Erholungszwecken errichtet wurde. Eine geringfügige Entwicklung, jedoch noch in diesem Rahmen, soll durch die Zulässigkeit der Überbauung der Terrassen zugelassen werden. Es besteht Anlass zu der Befürchtung, dass wesentliche Änderungen an dem Erscheinungsbild der Wochenendhaussiedlung vorgenommen werden sollen. Änderungen wurden bereits für den Umbau eines Wochenendhauses bei den zuständigen Behörden beantragt.

Zwischenzeitlich wurde eine Bestandsaufnahme, verbunden mit der Erstellung eines Lage- und Höhenplanes durch ein Vermessungsbüro, vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurde dann der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erarbeitet.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird bis zum Ablauf der bestehenden Veränderungssperre nicht bis zur Rechtskraft gebracht werden, so dass die Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich ist. Der Grund für den Erlass der Veränderungssperre besteht fort und somit ist zur Sicherung der Planung die 1. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB geboten.

Die Satzung über die Veränderungssperre soll nunmehr gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert werden. Zu beachten ist jedoch, dass der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nur den Teilbereich des Grundstückes des Wochenendhausvereines beplant, der bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 als Sondergebiet Wochenendhäuser festgesetzt ist. Mit dem Aufstellungsbeschluss war noch das gesamte Grundstück (bis an den Mariannenweg) für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 vorgesehen; der Geltungsbereich wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 17. November 2016 angepasst.

Der Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre. Die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 14 Abs. 2 BauGB wurde in der Satzung über die Veränderungssperre geregelt. Es soll hierdurch klar gestellt werden, dass Vorhaben und Nutzungsänderung der betroffenen Grundstücke bzw. Teilgrundstücke nicht von vornherein unmöglich gemacht sind. Es gilt lediglich, die übergeordneten Ziele des Bebauungsplanes nicht zu gefährden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen beschließt:

- I. Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre:

### **§ 1 Zu sichernde Planung**

- (1) Zur weiteren Sicherung der Planung wird für die in § 2 benannten Flurstücke, die am 21. April 2016 beschlossene und durch ortsübliche Bekanntmachung am 27. April 2016 in Kraft getretene Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 um ein Jahr verlängert.
- (2) Die Jahresfrist beginnt mit Ablauf der bisherigen Veränderungssperre.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Übersichtsplan als Bestandteil der Satzung und umfasst nachfolgend aufgeführte Grundstücke der Flur 1, Gemarkung Tarnewitz:

179/25 teilweise.

### § 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. a) Vorhaben i. S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;  
 b) keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Änderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.
  
2. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
  
3. Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

### § 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

- (1) Die Satzung über die 1. Änderung der Veränderungssperre tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
  
- (2) Sie tritt außer Kraft, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind (§ 17 Abs. 4 BauGB) oder sobald und soweit die Bauleitplanung für das von Veränderungssperre betroffene Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist (§ 17 Abs. 5 BauGB), spätestens jedoch mit Ablauf des 27. April 2019.

II. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	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.

**Anlagen:**

- Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich der 1. Verlängerung der Veränderungssperre als Bestandteil der Satzung