

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/18/12378</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 05.04.2018 Verfasser: Julia Tesche			
<b>Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 42 für das Wohngebiet Friedrich-Engels-Straße, August-Bebel-Straße, Ostseering, Ringstraße, Fasanenweg und Weidenstieg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB</b> <b>Beschluss zur Präzisierung der Entwicklungsziele</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## 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.

Die planerische Zielsetzung besteht darin, innerhalb des Plangebietes die Wohnnutzung zu sichern und dieser den Vorrang einzuräumen. Mit der Änderung des Baugesetzbuches ergeben sich neue Möglichkeiten zur Feinsteuerung auch von Ferienwohnungen innerhalb der Baugebiete, insbesondere in Wohngebieten, unter Berücksichtigung des § 13a BauNVO.

Zur planungsrechtlichen Regelung der Art der baulichen Nutzung stellt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen den Bebauungsplan Nr. 42 auf. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18. Dezember 2017 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 gefasst und im Amtsblatt vom 28. Dezember 2017 bekannt gegeben.

Die derzeit vorhandenen Nutzungen werden im Rahmen einer Bestandsaufnahme ermittelt. Dazu sollen die Eigentümer innerhalb des Plangebietes und im angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 zum vorhandenen Bestand befragt werden. Weiterhin ist der genehmigte Bestand über das Amt Klützer Winkel bzw. den Landkreis Nordwestmecklenburg zu ermitteln.

Aufgrund der Zielsetzung der Gemeinde, die Wohnnutzung im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern, ist über den Rahmen der Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Plangebiet zu entscheiden und dies entsprechend festsetzen.

Ebenfalls ist zu prüfen, ob eine Verdrängung der Wohnfunktion durch Zweitwohnungsnutzungen, in der die Nutzer lediglich sporadisch und für einen kurzen Zeitraum anwesend sind, im Plangebiet zu befürchten ist. Es ist zu hinterfragen, ob negative Folgen für das Plangebiet durch Verödung des Plangebietes infolge saisonal bedingtem Leerstand ("Rollladensiedlung") zu befürchten sind. In diesem Fall wäre ein Ausschluss von Nebenwohnsitzen zu prüfen.

Das städtebauliche Konfliktpotenzial, welches das Nebeneinander von Wohnen und Ferienwohnungen aufgrund der unterschiedlichen Schutzbedürfnisse birgt, soll möglichst minimiert bzw. gering gehalten werden. Hier werden als Möglichkeiten gesehen:

- Ferienwohnung nur zulässig untergeordnet zur Hauptnutzung "Wohnen" innerhalb eines Gebäudes.
- keine ganzen Häuser nur mit Ferienwohnen,
- Die im Plangebiet vorhandenen Mehrfamilienhäuser (mehrgeschossiger Wohnungsbau) sollen dem Dauerwohnen vorbehalten bleiben.
- Eine Nutzung mit Ferienwohnen untergeordnet zur Hauptnutzung Wohnen soll innerhalb der kleinteiligen Wohnbebauung (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) zulässig sein.

Weiterhin erfolgt nach der Bestandsaufnahme die Auseinandersetzung, ob eine Beschränkung von Zweit- und Nebenwohnsitzen innerhalb des Plangebietes erfolgen soll.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt die Präzisierung der Entwicklungsziele innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 42 wie folgt:
  - Eine Ferienwohnung ist nur zulässig untergeordnet zur Hauptnutzung "Wohnen" innerhalb eines Gebäudes.
  - Häuser nur mit Ferienwohnen sind unzulässig.
  - Die im Plangebiet vorhandenen Mehrfamilienhäuser (mehrgeschossiger Wohnungsbau) sollen dem Dauerwohnen vorbehalten bleiben. Ferienwohnungen sind hier unzulässig.
  - Eine Nutzung mit Ferienwohnen untergeordnet zur Hauptnutzung "Wohnen" soll innerhalb der kleinteiligen Wohnbebauung (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) zulässig sein.

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**Anlagen:**

- Formular Bestandsaufnahme,
- Übersichtsplan.