

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/18/12378			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 05.04.2018 Verfasser: Julia Tesche			
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 Beschluss zur Präzisierung der Entwicklungsziele				
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.

**Bebauungsplan Nr. 42 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Wohngebiet
Friedrich-Engels-Straße, August-Bebel-Straße, Ostseering, Ringstraße, Fasanenweg
und Weidenstieg**
Bestandsaufnahme zur Art der baulichen Nutzung

1. Grundstück

- Straße/ Hausnr.:
- Anzahl der Wohnungen gesamt auf dem Grundstück (Wohnen inklusive
Zweitwohnen, Ferienwohnen, Wochenendhausnutzung):
- Sonstige abgeschlossene Einheiten, z.B. Werkstatt o.ä.:

2. Angaben zur Person (Eigentümer des Grundstückes)

.....
Firma

.....
Name, Vorname

.....
Straße, Hausnummer (Hauptwohnsitz des Eigentümers)

.....
Postleitzahl, Wohnort (Hauptwohnsitz des Eigentümers)

.....
e-mail, sofern eine Korrespondenz per e-mail möglich

3. Angaben zur Nutzung des Grundstückes

- Leerstand** ja (Anzahl:) / nein
- Wohngrundstück/ inklusive Zweitwohnung**
(Wochenendhaus-/ Ferienwohnungsnutzung wird unter diesem Punkt nicht erfasst)
 - vom Grundstückseigentümer selbst als Hauptwohnsitz genutzt: ja/ nein
 - vom Grundstückseigentümer selbst als Zweitwohnsitz genutzt: ja/ nein
 - Anzahl der Wohneinheiten (nur Dauerwohnung/ Zweitwohnung):
 - davon vermietete Wohneinheiten (nur Dauerwohnung/ Zweitwohnung):
- Wochenendhaus (selbstgenutzt)** ja/ nein
 - Anzahl der Einheiten:
- Ferienwohnung (Vermietung an einen wechselnden Personenkreis für
Ferienzwecke)** ja/ nein
 - Anzahl der Ferienwohnungen:
 - die Ferienwohnung/en befinden sich in einem Gebäude mit der Wohnnutzung:
 ja/ nein
 - die Ferienwohnung/en befinden sich in einem separaten Gebäude:
 ja/ nein

- gewerbliche Nutzung** ja/ nein
 - Nutzungsart (en):
 - Anzahl der gewerblichen Einheiten:

- sonstige Nutzung** ja/ nein
 - Nutzungsart (en):
 - Anzahl der Einheiten:

Sofern das Grundstück mehrere der unter Punkt 3 genannten Nutzungen aufweist, bitten wir um Übergabe eines Lageplanes mit Darstellung der einzelnen Gebäude für die Zuordnung der Nutzungen auf dem Grundstück (z.B. Erdgeschoss, Dachgeschoss, separate Gebäude im hinteren Grundstücksbereich).

Bemerkungen

.....

.....
 Datum/ Unterschrift

Bitte per Post, Fax oder Email zurücksenden an:

**Amt Klützer Winkel
 Bauamt
 Frau Tesche
 Schloßstraße 1**

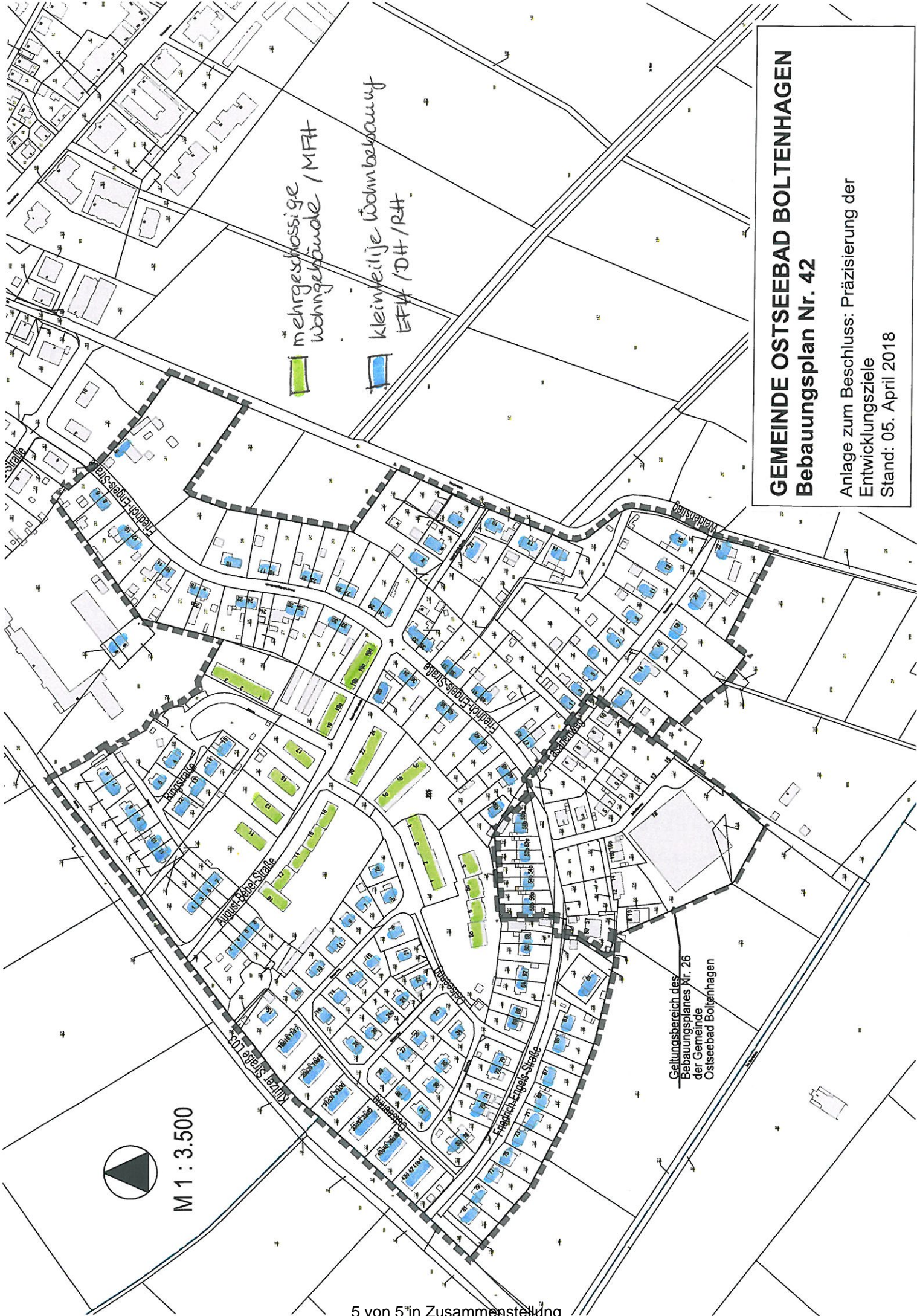
23948 Klütz

Telefon: 038825-393407
 Telefax: 038825 / 393-19
 E-Mail: j.tesche@kluetzer-winkel.de

Öffnungszeiten:

Montag: geschlossen
 Dienstag 08.30 – 12.00 Uhr und 13.30 – 16.00 Uhr
 Mittwoch 08.30 – 12.00 Uhr
 Donnerstag 08.30 – 12.00 Uhr und 13.30 – 18.00 Uhr
 Freitag 08.30 – 12.00 Uhr

Wir bitten um Rücksendung innerhalb von 2 Wochen nach Erhalt dieses Bogens.



■ mehrgeschossige
Wohngebäude / MFH
■ kleinere Wohnbebauung
EFH / DH / RH

GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
Bebauungsplan Nr. 42
 Anlage zum Beschluss: Präzisierung der
 Entwicklungsziele
 Stand: 05. April 2018



M 1 : 3.500