

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Mitteilungsvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/19/13287</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 04.04.2019 Verfasser: Julia Tesche			
<b>Städtebauliche Leitlinien zur Entwicklung und Steuerung von Ferienwohnungen</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## **Sachverhalt:**

Das Büro Plan + Praxis aus Berlin hat im Auftrag der Gemeinde die städtebaulichen Leitlinien zur Entwicklung und Steuerung von Ferienwohnungen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen aufgestellt.

Die Endfassung des Gutachtens wird den Gemeindevertretern zur Kenntnisnahme bereitgestellt.

## **Anlagen:**

## **Städtebauliche Leitlinien zur Entwicklung und Steuerung von Ferienwohnungen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

### **Auftraggeber:**

**Gemeinde Ostseebad Boltenhagen  
vertreten durch das  
Amt Klützer Winkel  
Fachbereich Bauwesen  
Schloßstraße 1  
23948 Klütz**

### **Auftragnehmer:**



**Plan und Praxis GbR  
Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung  
Manteuffelstraße 111  
10997 Berlin**

Berlin, 22. März 2019

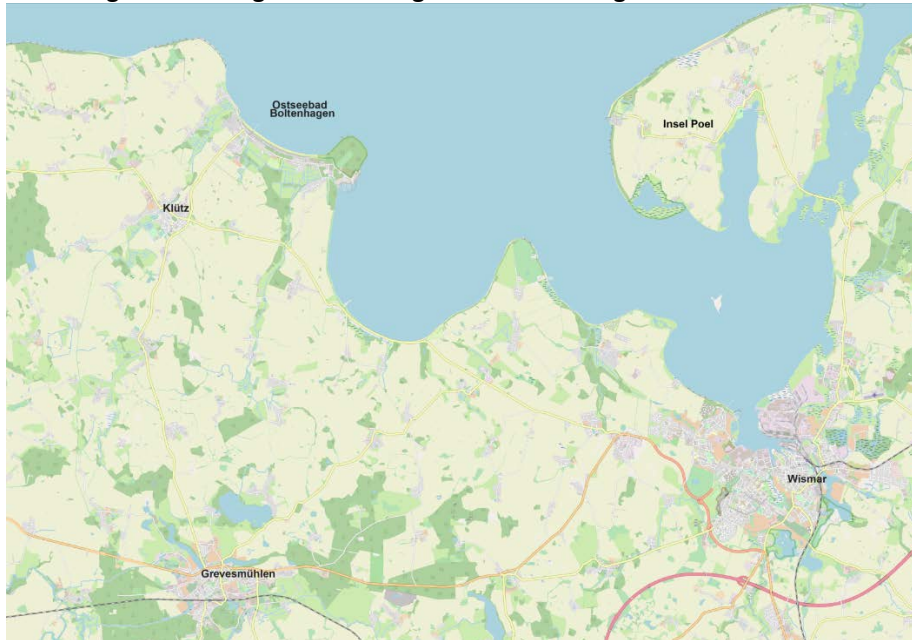
## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Veranlassung	3
1.2	Methodik	4
2.	Bauordnungs- und planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.1	BauNVO-Novelle 2017 und die Zulässigkeit von Ferienwohnungen	6
2.2	Einführungserlass Mecklenburg-Vorpommern und die Zulässigkeit von Ferienwohnungen	7
3.	Tourismus in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	9
3.1	Überörtliche Zielstellungen und Grundsätze zur touristischen Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	9
3.2	Kommunale Zielstellungen zum bisherigen Umgang und zur Steuerung von Ferienwohnungen im Gemeindegebiet: Räumliche Schwerpunkte und Zielformulierungen	15
3.3	Touristische Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in den letzten Jahren	19
4.	Bestandsaufnahme Gemeinde Boltenhagen	30
4.1	B-Pläne mit Rechtskraft vor dem 13. Mai 2017 nach EE M-V	30
4.2	B-Pläne mit Rechtskraft ab dem 13. Mai 2017	33
4.3	Unbeplante Innenbereiche in der Gemeinde Boltenhagen	33
4.4	Betrachtungsebenen	34
4.5	Bau- und planungsrechtliche Betrachtung des Ferienwohnungsbestandes	41
4.6	Gefährdungsabschätzung für Boltenhagen	44
5.	Handlungsoptionen und Grenzen der rechtlichen Steuerung von Ferienwohnungen	46
5.1	Handlungsoptionen im unbeplanten Innenbereich	46
5.2	Handlungsoptionen zum Erhalt des Baugebietscharakters	48
5.3	Handlungsoptionen zum Erhalt von Ferienwohnungen, deren Anzahl der gegenwärtigen Gebietsartfestsetzung widerspricht	48
6.	Kommunale Leitlinien zum künftigen Umgang mit Ferienwohnungen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	49
7.	Weiteres Vorgehen in Bezug auf Ferienwohnungen im Gemeindegebiet	51
7.1	Instrumentendiskussion zur Steuerung von Ferienwohnungen in den unterschiedlichen Gebietstypen (B-Plan, § 34 (1) und § 34 (2) BauGB)	52
7.2	Dringlichkeit der Planung: Bestimmung von Prioritäten	52
8.	Verzeichnisse	54
8.1	Abkürzungsverzeichnis	54
8.2	Abbildungsverzeichnis	55
8.3	Literaturverzeichnis	56

## 1. Einleitung

Das historisch gewachsene Ostseebad Boltenhagen liegt an der Mecklenburger Küste im Landkreis Nordwestmecklenburg. Durch eine günstige raumstrukturelle und naturräumliche Lage hat sich die Gemeinde zu einem nachgefragten Wohn- und Urlaubsort entwickelt, wodurch dem Tourismus als zentrales Wirtschaftskern ein besonderes Gewicht in der langfristigen Entwicklung beigemessen wird. Steigende Übernachtungsmöglichkeiten und -zahlen verteilen sich auf die örtlichen Hotels, Appartements, Ferienhäuser und Ferienwohnungen. Die Ferienwohnungen stehen in zunehmender Konkurrenz zu Dauerwohneinheiten, was für die Kommune ein dringliches Handlungsbedürfnis darstellt, um auch zukünftig für ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsteile zu sorgen.

**Abbildung 1: Boltenhagen und seine größeren Nachbargemeinden.**



Quelle: Reduzierte Darstellung auf Basis von Geodaten von OpenStreetMap. [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org), CC BY-SA, 2018.

### 1.1 Veranlassung

Die Novellierung der BauNVO im Jahre 2017 hat mit der Klarstellung des Begriffs der Ferienwohnung in § 13a BauNVO die Zulässigkeit von Ferienwohnungen grundlegend verändert. Die bisherige Rechtsauffassung im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, wonach Ferienwohnungen nur in Sondergebieten nach § 10 BauNVO zulässig sind, veränderte sich dahingehend, dass Ferienwohnungen nun zu den Gewerbebetrieben aller Art und zum Beherbergungsgewerbe zählen. Diese vom Bundesgesetzgeber als Klarstellung verstandene Neuregelung hat zur Folge, dass Ferienwohnungen nunmehr in allen Baugebieten (§ 2–§ 7 BauNVO) zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind, in denen Gewerbebetriebe bzw. Beherbergungsgewerbe zulässig sind.

Hierdurch entstand Druck auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere Mietwohnungen in Erholungsgebieten, da diese – häufig aus wirtschaftlichen Erwägungen der Eigentümer – zu Ferienwohnungen umgewandelt werden sollen. Als Folge dieser Umwandlung steigen Boden- und

Mietpreise, mit einer einhergehenden weiteren Verringerung des Mietwohnungsangebotes für Einheimische. Die ungesteuerte Entwicklung von Ferienwohnungen führt zu gravierenden Umbrüchen am Wohnungsmarkt und zu erheblichen sozialen Auswirkungen für die einheimische Bevölkerung.

Um die städtebaulichen Auswirkungen dieses Prozesses im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu steuern und für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum vorzuhalten, ist eine Fortschreibung bestehender integrierter Entwicklungskonzepte erforderlich, die diese neue Entwicklung aufgreift und Leitlinien zum Umgang mit Ferienwohnungen darlegt.

## **1.2 Methodik**

Eingangs wird die gegenwärtige rechtliche Situation im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern entsprechend der BauNVO-Novellierung vom Mai 2017 und des Einführungserlasses Mecklenburg-Vorpommerns beleuchtet. Im Kapitel 2 wird sowohl auf die Klarstellung des Gesetzgebers hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen eingegangen, als auch ein Überblick über die Regelungen des Einführungserlasses Mecklenburg-Vorpommern verschafft und die rechtspraktische Bedeutung und Anwendung.

Im Anschluss folgt die detaillierte Betrachtung des Ostseebad Boltenhagen. Zuerst werden die überörtlichen raumplanerischen Ziele hinsichtlich des Tourismus beschrieben, wie sie den Planungskonzepten zu entnehmen waren. Danach werden die kommunalen Zielstellungen der Gemeinde aus dem Flächennutzungsplan und dem Masterplan 2020 beschrieben. Beides dient dem Überblick der touristischen Entwicklungsziele des Landes und der Gemeinde und bietet gleichzeitig einen Handlungsrahmen, mit dem die Gemeinde die nachhaltige zukünftige Entwicklung steuert. Darüber hinaus wurde den touristischen Kerndaten des Tourismus bei der Grundlagenrecherche ein besonderes Gewicht beigemessen. Die Erkenntnisse aus diesem Bereich dienen als statistische Basis für die Entwicklung von Leitlinien zur Steuerung von Ferienwohnungen. Anhand der Daten lässt sich die touristische Auslastung, der gegenwärtige Bestand und der etwaige Bedarf von zusätzlichen Ferienunterkünften in Boltenhagen ableiten.

Hierauf aufbauend folgt die bauordnungs- und planungsrechtliche Betrachtung des Bestandes an Ferienwohnungen im Gemeindegebiet in Kapitel 4. Die rechtlichen Rahmenbedingungen werden auf die Situation vor Ort übertragen und die Auswirkungen für das Verwaltungshandeln in Boltenhagen erläutert. Betrachtet werden hierbei sowohl die beplanten als auch die unbeplanten Innenbereiche. Weiterhin erläutert werden in diesem Kapitel auch die drei unterschiedlichen Betrachtungsebenen von Ferienwohnungen, die es bei der Entwicklung und Anwendung von städtebaulichen Leitlinien zur Steuerung selbiger zu beachten gilt. Abschließend findet eine Gefährdungsabschätzung statt, in welchen Bereichen von Boltenhagen sich besonders dringlicher Handlungsbedarf ableitet, um die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die Betrachtung von in Kapitel 4 bildet die Grundlage für die Auflistung aller möglichen Handlungsoptionen für die Gemeinde zum Umgang mit Ferienwohnungen in Kapitel 5. Dargestellt werden hier alle Optionen der Gemeinde, deren Vollzug durchsetzbar erscheint. Abgehandelt werden hierbei die Möglichkeiten den Bestand der Ferienwohnungen in Boltenhagen in den unterschiedlichen Baugebieten auszubauen, zu stabilisieren oder zu verringern.

Hieraus wurden die politischen Zielsetzungen der Gemeinde Boltenhagen durch die gewählten Vertreter diskutiert und entwickelt und in Leitlinien übertragen. Hierbei wurde besonderes darauf geachtet, dass die Leitlinien den inhaltlichen Entwicklungszielen der gemeindlichen Planungen folgen, als auch innerhalb der bauordnungs- und planungsrechtlichen Rahmen der gültigen Normen liegen. Abschließend folgt das weitere Vorgehen für die Gemeinde, um die Zulässigkeit von Ferienwohnungen zu steuern.

## **2. Bauordnungs- und planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen und deren räumliche Verortung basierte bis zur Rechtsprechung des OVG Greifswald im Jahr 2014 auf deren Zulassung als Gewerbe- oder Beherbergungsbetriebe.

Die landesweite, oftmals unkontrollierte Zunahme von Ferienwohnungen in Gemeinden in M-V hat im Jahr 2014 zu einer wichtigen Entscheidung des OVG Greifswald zur planungsrechtlichen Zuordnung von Ferienwohnungen geführt. In verschiedenen Entscheidungen hat das Oberverwaltungsgericht Greifswald die Zulassung von Ferienwohnungen auf Erholungssondergebiete beschränkt (OVG Greifswald, Urteile vom 19. Februar 2014 – 3 L 212/12, BauR 2015, 81, Beschlüsse vom 27. März 2015 – 3 M 38/15, NordÖR 2015, 322, 30. April – 3 M 116/14 – und 10. Juni 2015 – 3 M 85/14<sup>1</sup>). Seit diesem Zeitpunkt hätten Ferienwohnungen nur noch in entsprechenden Sondergebieten zugelassen werden dürfen.

Kommunen aus überwiegend touristischen Räumen verfolgten das planerische Ziel Ferienwohnungen im dauerhaft bewohnten Gemeindegebiet zu sichern und zuzulassen. Die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO in denen beispielsweise dem Dauerwohnen und Ferienwohnen ein „ausgewogenes Nebeneinander“ beigemessen wird und Regelungen zur Anzahl der zulässigen Einheiten<sup>2</sup>, die auch das „fremdenverkehrsbezogene Wohnen“ unter Ausschluss von Beherbergung beinhalten, zuzulassen<sup>3</sup>. Diese grundsätzliche Herangehensweise wurde in mehreren OVG-Entscheidungen bestätigt, jedoch aufgrund bestehender Zweifel an solchen Festsetzungen kaum angewendet<sup>4</sup>. Im Oktober 2017 bestätigte das BVerwG das Urteil rückwirkend<sup>5</sup>. Zu diesem Zeitpunkt war der § 13a BauNVO bereits wirksam.

Die Zuordnung von Ferienwohnungen zu Gewerbe- und Beherbergungsbetrieben mit der Einführung des § 13a BauNVO durch den Bundesgesetzgeber wurde im Jahr 2017 durch die Novellierung der BauNVO klargestellt. Diese sind nun in Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, urbanen Gebieten und Kerngebieten zulässig, bzw. allgemein zulässig sind. Die bisherige Rechtsauffassung durch das OVG Greifswald aus dem Jahr 2014 wurde aufgegeben.

Ferienwohnungen werden im § 13a BauGB als Räume oder Gebäude definiert, die einem ständig wechselndem Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Verfügung gestellt werden und die zur

<sup>1</sup> 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 sind nur im Sondergebiet SO-Erholung zulässig.

<sup>2</sup> OVG Lüneburg, Urteil vom 15. Januar 2015 – 1 KN 61/14, Rn. 36.

<sup>3</sup> Niedersächsisches OVG, Urteil vom 18. September 2014 – 1 KN 123/12, Rn. 39.

<sup>4</sup> z. B.: Niedersächsisches OVG, Urteil vom 18. September 2014 – 1 KN 123/12, Rn. 20; OVG Lüneburg, Urteil vom 15. Januar 2015 – 1 KN 61/14, Rn. 38.

<sup>5</sup> BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017 – 4 CN 6.17.

Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Eine Zuordnung zur Nutzungsart „Wohnen“ verbietet sich daher. Dies grenzt die Ferienwohnung von anderen klassischen Beherbergungsbetrieben ab. Der Gesetzgeber hat durch seine Definition Ferienwohnungen zugleich als Gewerbebetriebe oder als kleine Beherbergungsbetriebe eingeordnet.<sup>6</sup>

Durch den Einführungserlass des Landes M-V<sup>7</sup> zum Umgang mit Ferienwohnungen wurde die Rechtsauffassung des OVG Greifswalds<sup>8</sup> zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen teilweise entgegen der bundesrechtlichen Regelung wieder eingeführt. Danach sind Ferienwohnungen in Bebauungsplänen, mit Ausnahme von Erholungssondergebieten nach § 10 BauNVO, die vor der Novellierung der BauNVO aufgestellt wurden, unzulässig. Insofern besteht für beplante Gebiete kein aktuelles Planungserfordernis zur Steuerung von Ferienwohnungen, weil Ferienwohnungen dort grundsätzlich unzulässig sind.

Demnach entfaltet der § 13a BauNVO Wirkung auf alle ab dem 13. Mai 2017 rechtsgültig gewordenen Bebauungspläne in Mecklenburg-Vorpommern, wodurch in den oben genannten Gebietstypen eine allgemeine bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen besteht. Es ist demnach Aufgabe der Gemeinde diese Art der Nutzung entsprechend zu steuern. Zum Beispiel durch Anwendung von § 1 (5) und/oder § 1 (9) BauNVO.<sup>9</sup>

Für Bebauungspläne, die vor dem 13. Mai 2017 rechtskräftig wurden, gilt laut Einführungserlass Mecklenburg-Vorpommern, die Zulässigkeit entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan. In Bezug auf Ferienwohnungen ist entscheidend, dass die Gemeinde den eigenen Planungswillen hinsichtlich von Ferienwohnungen zum dokumentierten Regelungsgegenstand gemacht hat. Eine vom Gesetzgeber vorgesehene Rückwirkung auf bestehende Bebauungspläne sieht der Landeseinführungserlasses M-V vom 30.11.2017 nicht vor.

Des Weiteren findet der § 13a BauNVO Anwendung in allen unbeplanten Innenbereichen im Sinne des § 34 BauGB Anwendung. In Bereichen, die nach § 34 (1) BauGB bewertet werden, besteht daher ein erhebliches Regelungsbedürfnis, um Ferienwohnungen als Gemeinde aktiv zu steuern.

## **2.1 BauNVO-Novelle 2017 und die Zulässigkeit von Ferienwohnungen**

Im Mai 2017 wurde die Baunutzungsverordnung (BauNVO) um den § 13a BauNVO Ferienwohnungen erweitert, so dass diese in Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, urbanen Gebieten und Kerngebieten zulässig, bzw. allgemein zulässig sind (§ 2–7 BauNVO).

Mit Inkrafttreten des § 13a Satz 1 BauNVO zählen Ferienwohnungen in der Regel zu den ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben (vgl. § 2 (3) Nr. 4 und § 4 (3) Nr. 2 BauNVO) sowie den zulässigen Gewerbebetrieben (vgl. § 4a (3) Nr. 2, § 5 (2) Nr.6, § 6 (2) Nr.3, § 6a (2) Nr.4 und § 7 (2) Nr.3 BauNVO).<sup>10</sup>

Zudem können Ferienwohnungen nach § 13a Satz 2 BauNVO 2017, bei untergeordneter Bedeutung zu der im Gebäude vorliegenden Hauptnutzung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes

<sup>6</sup> Klinge, Werner in Bunzel/Finkeldei/Fuchs/Hanke/Klinge/Reitzig: Baurecht, § 13a BauNVO Rn. 1, 6012.133, S. 1–2.

<sup>7</sup> Einführungserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 - Landeseinführungserlass M-V-EE M-V 2017 vom 29.11.2017.

<sup>8</sup> Vgl.: OVG Greifswald, Urteil vom 19. Februar 2014 – 3 L 212/12.

<sup>9</sup> EE M-V 2017, S. 26–27.

<sup>10</sup> BT-Drs. 18/10942, S. 57.

(vgl. § 4 (3) Nr. 2, § 4a (2) Nr. 2, § 4 (3) Nr. 2, § 5 (2) Nr. 5, § 6 (2) Nr. 2, § 6a (2) Nr. 3 und § 7 (2) Nr. 2 BauNVO) oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 (3) Nr. 1 BauNVO gehören. Der Ordnungsgeber nennt als Beispiel eine einzelne Einliegerwohnung und führt in der Gesetzesbegründung weiter aus, dass die Zuordnung zu den Beherbergungsbetrieben auch ohne die beherbergungstypischen Leistungen zählt und die städtebauliche Wirkung sowie Störpotenzial einer Ferienwohnung, mit (kleinen) Beherbergungsgewerben gleichzusetzen ist.<sup>11</sup>

Demnach entfaltet der § 13a BauNVO Wirkung auf alle ab dem 13. Mai 2017 rechtsgültig gewordenen Bebauungspläne in Mecklenburg-Vorpommern, wodurch in den oben benannten Gebietstypen eine allgemeine bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen besteht. Es ist demnach Sache der Gemeinde diese Art der Nutzung durch Festsetzungen in B-Plan zu steuern. Zum Beispiel durch Anwendung von § 1 (5) und/oder § 1 (9) BauNVO.<sup>12</sup>

## **2.2 Einführungserlass Mecklenburg-Vorpommern und die Zulässigkeit von Ferienwohnungen**

Durch den Landeseinführungserlass vom 29. November 2017 (EE M-V 2017) ordnet das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung von Mecklenburg-Vorpommern (MEID M-V) für untergebenen Dienststellen die folgenden Handlungsweisen hinsichtlich des § 13a BauNVO an.

Ferienwohnungen grenzen sich laut EE M-V 2017 einerseits durch die fehlende Dauerhaftigkeit des Wohnens, andererseits durch die Eignung und Bestimmung zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit von der klassischen Beherbergungsform eines Hotelgewerbes ab. Entsprechend § 13a BauNVO können sowohl Räume, als auch ganze Gebäude überlassen werden. Der EE M-V 2017 weist zudem darauf hin, dass Gebäude die entsprechend der §§ 2–7 BauNVO 2017 als Ferienwohnungen überlassen werden, von Ferienhäusern abzugrenzen sind, deren Zulässigkeit richtet sich weiterhin nach § 10 (4) BauNVO 2017 und betrifft Sondergebiete, in denen nur Erholungssuchende Unterkunft finden.<sup>13</sup>

Die vom Bundesrecht abweichende Zulässigkeitsbeurteilung von Ferienwohnungen in M-V in Bebauungsplänen aus der Zeit vor der Novellierung der BauNVO 2017 ist nicht unumstritten, weil Ferienwohnungen bis zur Rechtsprechung des OVG Greifswald im Jahr 2014 bundesrechtskonform auch in M-V als Gewerbe- oder Beherbergungsbetriebe zugelassen wurden. Eine andere Auslegung verbietet sich, weil ansonsten alle nach 1990 zugelassenen Ferienwohnungen außerhalb von Erholungssondergebieten nicht rechtskonform wären.

Nachstehende Tabellen stellen die Zulässigkeiten von Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO 2017 dar. Hier erfolgt die Zuordnung nach Satz 1 zu den Gewerbebetrieben und entsprechend Satz 2 zu den Beherbergungsbetrieben. Diese Tabellen finden in Mecklenburg-Vorpommern Anwendung für Bebauungspläne, die ab dem 13. Mai 2017 rechtskräftig wurden.

---

<sup>11</sup> BT-Drs. 18/10942, S.57.

<sup>12</sup> EE M-V 2017, S. 26–27.

<sup>13</sup> Ebenda, S. 24–25.



<b>Zuordnung von Ferienwohnungen nach § 13a Satz 1 BauNVO 2017</b>			
<b>Baugebiete nach §§ 2, 4–7 BauNVO 2017</b>	<b>Regelungen BauNVO 2017</b>	<b>Nutzungsarten nach § 13a S. 1 BauNVO 2017</b>	<b>allgemeine/ausnahmsweise Zulässigkeit</b>
Kleinsiedlungsgebiete	§ 2 (3) Nr. 4 BauNVO	nicht störende Gewerbebetriebe	ausnahmsweise zulässig
allgemeine Wohngebiete	§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO	nicht störende Gewerbebetriebe	ausnahmsweise zulässig
besondere Wohngebiete	§ 4a (2) Nr. 3 BauNVO	Gewerbebetriebe	allgemein zulässig
Dorfgebiete	§ 5 (2) Nr. 6 BauNVO	Gewerbebetriebe	allgemein zulässig
Mischgebiete	§ 6 (2) Nr. 4 BauNVO	Gewerbebetriebe	allgemein zulässig
Urbane Gebiete	§ 6a (2) Nr. 4 BauNVO	Gewerbebetriebe	allgemein zulässig
Kerngebiete	§ 7 (2) Nr. 3 BauNVO	Gewerbebetriebe	allgemein zulässig

Quelle: EE M-V 2017, S. 25.

<b>Zuordnung von Ferienwohnungen nach § 13a Satz 2 BauNVO 2017</b>			
<b>Baugebiete nach §§ 3–7 BauNVO 2017</b>	<b>Regelungen BauNVO 2017</b>	<b>Nutzungsarten nach § 13a S. 2 BauNVO 2017</b>	<b>allgemeine/ausnahmsweise Zulässigkeit</b>
reine Wohngebiete	§ 3 (3) Nr. 1 BauNVO	kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes	ausnahmsweise zulässig
allgemeine Wohngebiete	§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	ausnahmsweise zulässig
besondere Wohngebiete	§ 4a (2) Nr. 2 BauNVO	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	allgemein zulässig
Dorfgebiete	§ 5 (2) Nr. 5 BauNVO	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	allgemein zulässig
Mischgebiete	§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	allgemein zulässig
Urbane Gebiete	§ 6a (2) Nr. 3 BauNVO	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	allgemein zulässig
Kerngebiete	§ 7 (2) Nr. 2 BauNVO	Betriebe des Beherbergungsgewerbes	allgemein zulässig

Quelle: EE M-V 2017, S. 26.

Zur städtebaulichen Steuerung von Ferienwohnungen, kann im Bebauungsplan entsprechend § 9 (1) Nr. 6 BauGB eine untergeordnete Nutzung durch Ferienwohnungen in einem Gebäude festgesetzt werden. Darüber hinaus kann die allgemeine Zulässigkeit, sofern nach Bebauungsplan gegeben, durch

Anwendung von § 1 (5) BauNVO als nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Entsprechend § 1 (9) BauNVO kann eine weitere Feinsteuerung vorgenommen werden.<sup>14</sup>

Im § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) findet der § 13a BauNVO ausnahmsweise Anwendung, auch wenn die Ferienwohnung hier ebenfalls als Gewerbebetrieb qualifiziert ist. Da die Nutzung einen wohnähnlichen Charakter hat, ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ferienwohnung gebietsverträglich ist.<sup>15</sup>

### **3. Tourismus in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Nachfolgend werden die überörtlichen und kommunalen Zielstellungen zum Tourismus dargestellt, sowie die touristische Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beleuchtet.

Mecklenburg-Vorpommern ist eines der beliebtesten Urlaubsziele Deutschlands und zieht sowohl inländische, als auch ausländische Touristen an<sup>16</sup>. Der Tourismus hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der wichtigsten Wirtschaftszweige des Bundeslandes entwickelt und die Intensität in der Gemeinde Boltenhagen ist durch die gute raumstrukturelle und naturräumliche Lage sowie durch historische Entwicklung bedingt, besonders hoch.<sup>17</sup>

Boltenhagen liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, im Planungsraum Westmecklenburg und ist Teil der Metropolregion Hamburg. In der Gemeinde leben circa 2.500 Einwohner und das nächste Grundzentrum ist das südöstlich gelegene Klütz.<sup>18</sup> Dem Amt Klütz ist die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zugeordnet. Die Gemeinde ist mit dem MIV über die Landesstraße L03 zu erreichen. Über den ÖV ist die Gemeinde per Buslinien an die Städte Wismar und Grevesmühlen angebunden, bei denen es sich um die nächstgelegenen Mittelzentren handelt.<sup>19</sup>

#### **3.1 Überörtliche Zielstellungen und Grundsätze zur touristischen Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Die planerische Konzeption wird in Zielen und Grundsätzen ausgedrückt, wobei die Ziele bindend (also letztabgewogen und nicht in der Abwägung überwindbar) und die Grundsätze zu berücksichtigen (also in einer Abwägung ggf. überwindbar) sind.

##### **3.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Der Landesraumentwicklungsplan ist elementarer Bestandteil des Landesraumentwicklungsprogramms und seine Wirkung erstreckt sich auf die Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung und der raumordnerischen Festlegungen.<sup>20</sup> Das Land Mecklenburg-Vorpommern ist nach § 13 (1) Nr. 1 ROG dazu verpflichtet diesen aufzustellen. Der aktuelle LEP M-V stammt aus dem Jahr 2016 und beschreibt unter anderem die Grundsätze der Tourismusentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern.

Im LEP M-V wird Tourismus als essentieller Wirtschaftsfaktor beschrieben, der zum einen Beschäftigung sichert und zum anderen hinsichtlich der vielfältigen Wechselbeziehungen mit anderen

---

<sup>14</sup> EE M-V 2017, S. 26–27.

<sup>15</sup> EE M-V 2017, S. 25.

<sup>16</sup> Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit: Pressemitteilung – Reiseanalyse 2017: Mecklenburg-Vorpommern ist das beliebteste Urlaubsziel in Deutschland..., 2017, S. 1.

<sup>17</sup> GRUPPE DREI: Masterplan Boltenhagen 2020, 2007, S. 66.

<sup>18</sup> LEP M-V, 2016, S. 10.

<sup>19</sup> LEP M-V, 2016, Karte.

<sup>20</sup> LEP M-V, 2016, S. 2.

Wirtschaftsbereichen, nachhaltig weiterentwickelt werden soll<sup>21</sup>. Hierzu zählen in erster Linie der Einzelhandel, das Handwerk und die Ernährungswirtschaft<sup>22</sup>. Landesweit steht jedes dritte sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnis in direktem Bezug zum Tourismus, welcher jährlich einem Bruttoumsatz von 53 Mrd. Euro generiert und ca. 15,3 % des Einzelhandelsumsatzes ausmacht<sup>23</sup>.

Boltenhagen liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus<sup>24</sup>. Gleichwohl zur Aufnahme in die Kategorie des Vorbehaltsgebietes nur eines der im LEP M-V definierten Kriterien erfüllt werden muss, erbringt das Ostseebad Boltenhagen insgesamt fünf Kriterien. Hierzu zählt die „sehr hohe“ Einstufung des Gutachterlichen Landesprogrammes in der Landschaftsbildbewertung<sup>25</sup>, die Verortung als direkte Küstenanrainergemeinde, die Übernachtungsrate im Faktor von über 7:1 im Vergleich zur Einwohnerzahl<sup>26</sup>, die Übernachtungskapazität von mehr als 100 Betten<sup>27</sup> und die Anerkennung als Seeheilbad nach § 3 Nr. 2 des Kurortgesetzes Mecklenburg-Vorpommern.<sup>28</sup>

In den Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Funktion des Tourismus und der Erholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Erarbeitung von anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen oder Vorhaben, Funktionen oder Nutzungen oder denen des Tourismus selbst, berücksichtigt werden. Auf eine Erweiterung der touristischen Angebote und der örtlichen Infrastruktur ist im Sinne eines ausgewogenen Verhältnisses der Beherbergungsformen hinzuwirken.<sup>29</sup>

---

<sup>21</sup> LEP M-V, 2016, S 60.

<sup>22</sup> Ebenda, S 62.

<sup>23</sup> Ebenda, S 16.

<sup>24</sup> LEP M-V, 2016, Karte.

<sup>25</sup> Vgl. Umweltministerium – Referat Landschaftsplanung und integrierte Umweltplanung (Hrsg.): Karte IV Landschaftsbildpotential – Analyse und Bewertung der Schutzwürdigkeit, 2003.

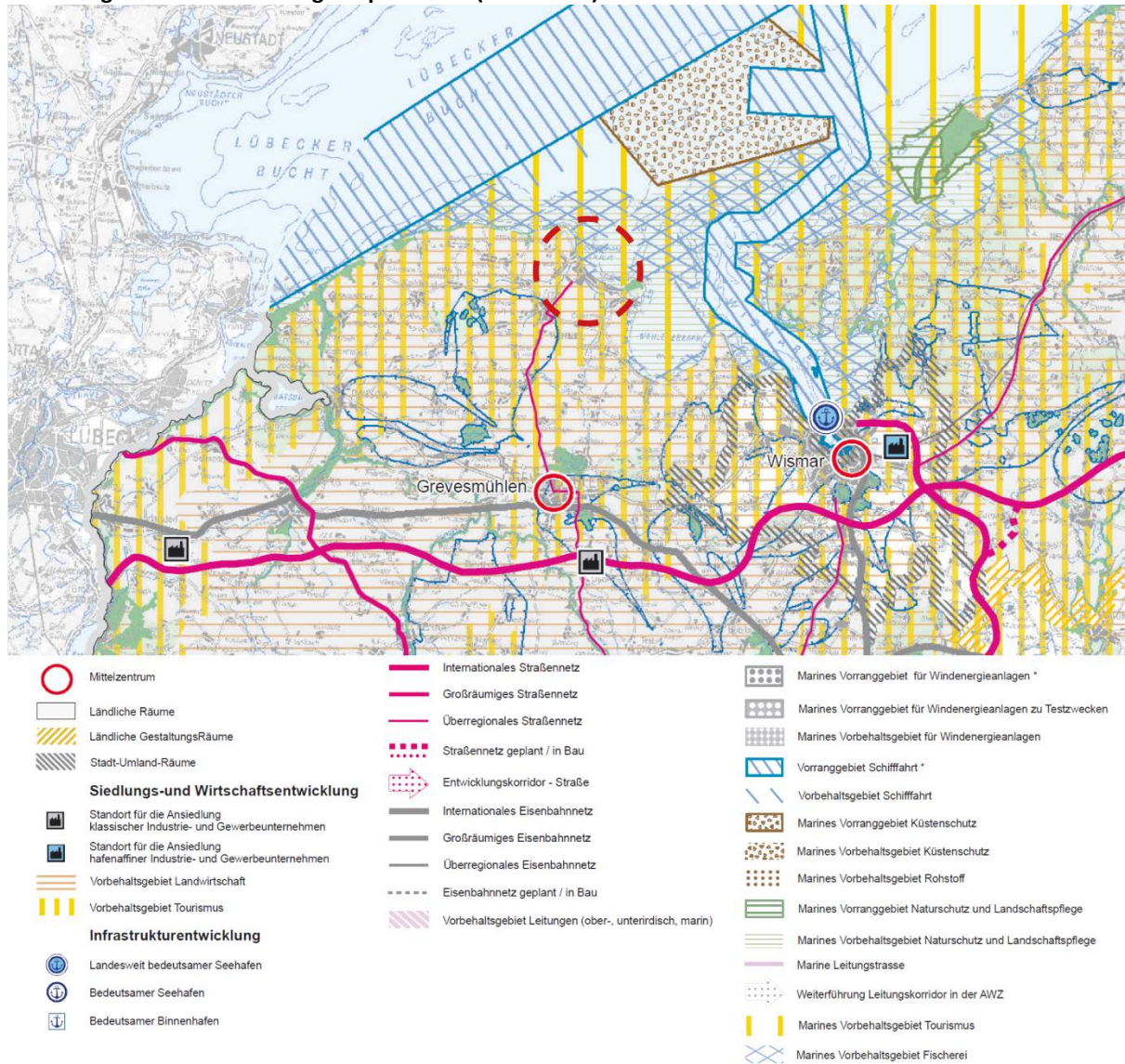
<sup>26</sup> Stand 2017: ca. 386 Übernachtungen/Einwohner. Eigene Berechnung nach Statistisches Amt M-V: Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern (Faktoren der Bevölkerungsentwicklung), Kennziffer: A113 2015 00, 2015 und Statistisches Amt M-V: Tourismus, Gastgewerbe, Kennziffer: G413 2017 12, 2017.

<sup>27</sup> Anm.: Hierbei werden nur Betten in Betrieben mit mindestens zehn Schlagmöglichkeiten gezählt. Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern: Tourismus, Gastgewerbe, Kennziffer: G413 2017 12, 2017.

<sup>28</sup> Gesetz über die Anerkennung als Kur- und Erholungsort in Mecklenburg-Vorpommern (Kurortgesetz) In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. August 2000 und Übersicht der Kur- und Erholungsorte in Mecklenburg-Vorpommern (Stand: Februar 2018, 65 Hauptorte).

<sup>29</sup> LEP M-V, 2016, S. 61.

Abbildung 2: REP Mecklenburg-Vorpommern (Ausschnitt).



Quelle: LEP M-V, 2016.

### LREP 4.1 Siedlungsstruktur

Das Landesraumentwicklungsprogramm definiert zudem unter anderem folgende Grundsätze der Raumordnung in Mecklenburg-Vorpommern, die für die untergeordneten Planungen und Entscheidungen beachtlich sind.

#### *Bauflächen reduzieren*

*(1) Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.*

*Aufgabe der Regionalplanung*

*(2) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Unter Berücksichtigung regionaler und örtlicher Besonderheiten können in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen Gemeinden festgelegt werden, die über die gemeindliche Grundversorgung hinaus, in einzelnen.*

*Bereichen, ergänzende Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Dabei darf die Entwicklung der benachbarten Zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

*Konzepte zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung*

*(3) Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifität der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.*

*Aufgabe der Regionalplanung*

*(4) Durch die Regionalplanung soll zur Steuerung einer geordneten und flächensparenden Siedlungsentwicklung auf ein regionales Flächenmanagement unter Einbeziehung der kommunalen Ebene hingewirkt werden.*

*Vorrang der Innenentwicklung*

*(5) In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Ausnahmen davon sind nur möglich, wenn das Vorhaben nachweislich*

- immissionsschutzrechtlich nur außerhalb der Ortslage zulässig ist oder*
- aufgrund seiner spezifischen Standortanforderungen an die Infrastruktur nicht in Innenlagen bzw. Ortsrandlagen realisiert werden kann.*

*Vermeidung von Zersiedlung*

*(6) Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.*

*Gestaltung der Siedlung*

*(7) Städte und Dörfer sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Dabei haben sich Städtebau und Architektur den landschaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und regionalen Gegebenheiten anzupassen. Das Erscheinungsbild historisch wertvoller Gebäude und Ensembles soll erhalten bleiben.<sup>30</sup>*

### **3.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP Vorpommern)**

Die aktuelle Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsplanes Westmecklenburgs (RREP) stammt aus dem Jahr 2011 und ist im Sinne des § 13 (2) ROG aus dem Raumordnungsplan des Landes

---

<sup>30</sup> LEP M-V, 2016, S 46.

entwickelt.<sup>31</sup> Der regionale Planungsverband Westmecklenburg setzt sich aus den Landkreisen Ludwigslust-Parchim<sup>32</sup>, Nordwestmecklenburg, darunter die Hansestadt Wismar und der Landeshauptstadt Schwerin zusammen. Mit insgesamt 6.999 m<sup>2</sup> ist Westmecklenburg eine der größten Planungsregionen in Deutschland mit ca. 465.000 Einwohnern<sup>33</sup>, liegt hinsichtlich der Einwohnerdichte jedoch deutlich hinter dem Bundesdurchschnitt (ca. 66,4 EW/km<sup>2</sup> zu 230 EW/km<sup>2</sup>)<sup>34</sup>. Der Planungsverband verfügt dennoch über eine vergleichsweise hohe Ortsdichte in den ländlichen Räumen<sup>35, 36</sup>.

Eine Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2008 geht von einem Bevölkerungsrückgang von ca. 11 % in der Planungsregion Westmecklenburg aus. Etwas geringer betroffen ist der Landkreis Nordwestmecklenburg, in dem auch Boltenhagen liegt, mit ca. 6 % Bevölkerungsverlust.<sup>37</sup>

Die Regionalplanung Westmecklenburgs hat den Auftrag, die Festlegungen aus den übergeordneten Landesraumentwicklungsprogramm aufzugreifen und regionalspezifisch und räumlich auszuformen. In der vorliegenden Betrachtung, handelt es sich dabei insbesondere um die Festlegungen zu den Vorbehaltsgebieten für Tourismus.

Boltenhagen ist entsprechend der kartografischen Darstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms in einem Tourismusschwerpunktraum verortet und gilt als Gemeinde im „ländlichen Raum mit einer günstigen Wirtschaftsbasis“<sup>38</sup>. Das am nächsten gelegene Grundzentrum ist Klütz, wo auch das Amt von Boltenhagen verortet ist. Zudem führt die Route eines regional bedeutsamen Radroutennetzes durch Boltenhagen.<sup>39</sup> Da Boltenhagen eine gute infrastrukturelle Ausstattung aufweist, ist die Gemeinde als Siedlungsschwerpunkt (SSP) ausgewiesen. Siedlungsschwerpunkte zeichnet zudem eine überdurchschnittliche Nachfrage und infrastrukturelles Angebot aus.<sup>40</sup> Als westlichster Siedlungsschwerpunkt an der Mecklenburger Küste soll Boltenhagen die ortsnahe Grundversorgung der Bevölkerung und die ländlichen Räume als Wirtschafts- und Wohnstandort sichern und zu einer räumlich geordnete Siedlungsentwicklung im Planungsraum beitragen, welche die dezentral gewachsene Siedlungsstruktur erhält<sup>41</sup>.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg sieht vor, dass sich insbesondere entlang der Ostseeküste und der Seenlandschaft der qualitative und hochwertige Tourismus als einer der Hauptwirtschaftszweige der Region weiter etabliert. Große Potenziale bieten Wasser-, Gesundheits- und Radtourismus.<sup>42</sup>

---

<sup>31</sup> Regionaler Planungsverband Westmecklenburg – Mitglieder: <https://www.westmecklenburg-schwerin.de/de/planungsverband/mitglieder/>, letzter Zugriff am 24. Mai 2018.

<sup>32</sup> Anm.: Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm ist der Zusammenschluss der Landkreise Parchim und Ludwigslust noch nicht berücksichtigt.

<sup>33</sup> Anm.: Stand 31.12.2016: Statistisches Amt M-V: Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Kennziffer A123 2016 22, 2018.

<sup>34</sup> Statistische Ämter des Bundes und Länder: Gebiet und Bevölkerung – Fläche und Bevölkerung: [https://www.statistik-bw.de/Statistik-Portal/de\\_jb01\\_jahrtab1.asp](https://www.statistik-bw.de/Statistik-Portal/de_jb01_jahrtab1.asp), letzter Zugriff am 29. März 2018.

<sup>35</sup> RREP, 2011, S. 56.

<sup>36</sup> Ebenda, S. 15.

<sup>37</sup> Ebenda, S. 19.

<sup>38</sup> Ebenda, S. 25 f.

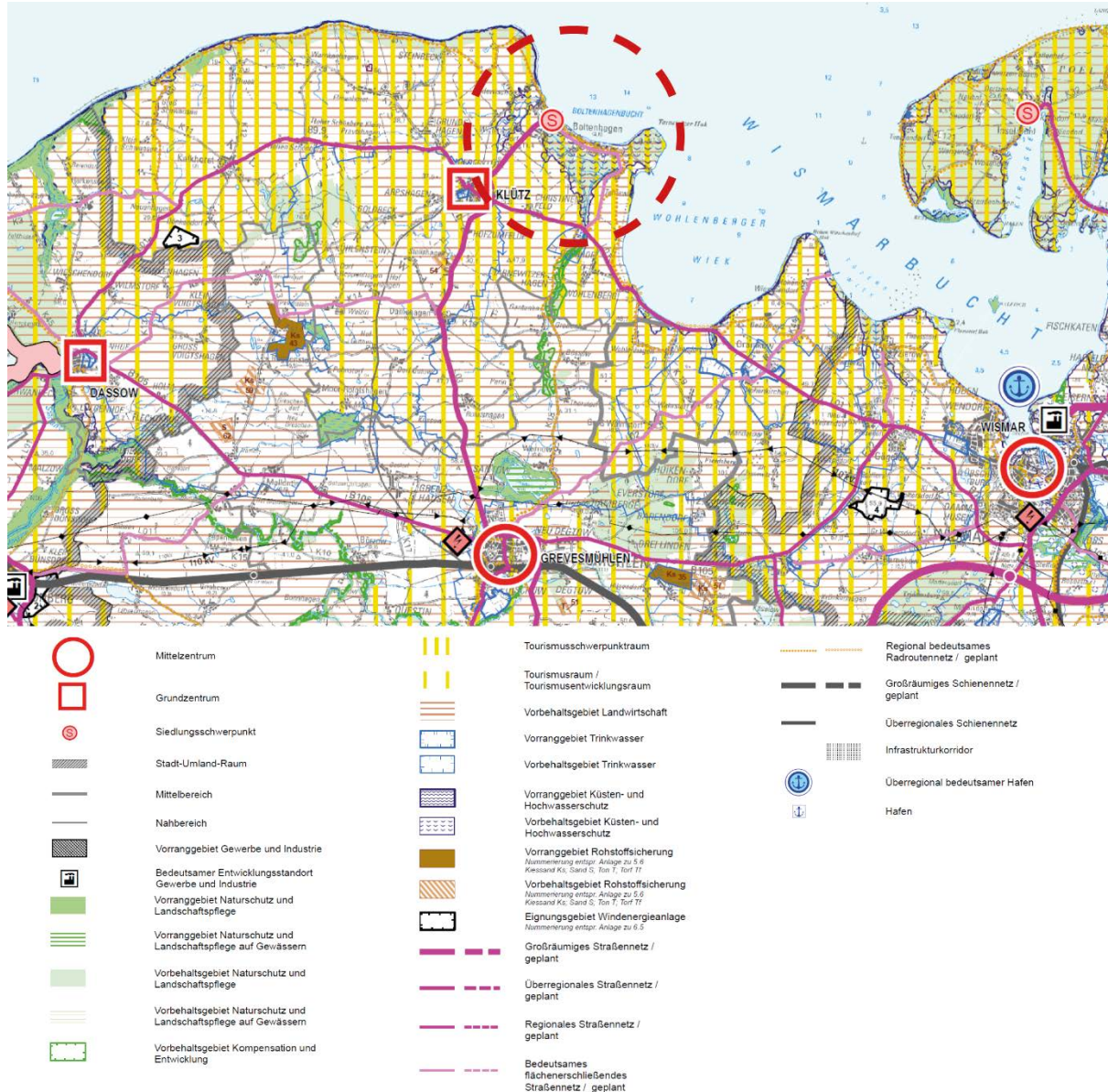
<sup>39</sup> RREP, 2011, Karte.

<sup>40</sup> RREP, 2011, S. 25 f.

<sup>41</sup> Ebenda, S. 47/49.

<sup>42</sup> Ebenda, S. 25.

Abbildung 3: RREP Westmecklenburg (Ausschnitt).



Quelle: RREP, 2011.

Hinsichtlich der Entwicklung und Sicherung von ausreichend Beherbergungsmöglichkeiten in den Tourismusräumen im Planungsraum Westmecklenburg, trifft der RREP die Aussage, dass die Nachfrage nach Ferienwohnungen, Ferienhäusern und Wochenendhäusern gedeckt werden soll.<sup>43</sup>

Bei der städtebaulichen Einordnung von Freizeitwohnungen und Ferienhäusern, ist auf eine Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten, so dass die infrastrukturelle Versorgung möglich ist. Eine Umnutzung zu Dauerwohnungen ist nur ausnahmsweise zulässig, und zwar wenn sich daraus keine

<sup>43</sup> RREP, 2011, S. 59.

negativen Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur ergeben, die Versorgung sichergestellt ist und das Beherbergungswesen von diesen Maßnahmen nicht beeinträchtigt wird.<sup>44</sup>

Um Synergieeffekte aus Einzelhandel und Tourismus zu nutzen, bieten sich die historischen Stadtkerne besonders an, welche durch bedeutende Bodendenkmale, Kirchen, Museen und Parkanlagen eine hohe touristische Qualität bieten.<sup>45</sup>

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die regionale Entwicklungsplanung neben dem Schwerpunkt auf Tourismus als essentiellen Wirtschaftsfaktor auch die Siedlungsentwicklung im Bereich Boltenhagen kenntlich macht. Das Dauerwohnen in Boltenhagen hat also auch in der Regionalplanung einen hohen Stellenwert ist auf kommunaler Ebene zu beachten.

### **3.2 Kommunale Zielstellungen zum bisherigen Umgang und zur Steuerung von Ferienwohnungen im Gemeindegebiet: Räumliche Schwerpunkte und Zielformulierungen**

Die kommunale Planungshoheit der Gemeinden ist im Artikel 28 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland verankert. Es ist Aufgabe der Gemeinde Maßnahmen zu treffen, die für städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind (vgl. § 1 (3, 4) BauGB). Zu den formellen Instrumenten zählt die Bauleitplanung, die den Zielen der Raumordnung anzupassen ist. Informelle Instrumente können integrierte Stadtentwicklungskonzepte sein oder zum Beispiel, wie im Falle von Boltenhagen, ein Konzept zur Entwicklung des Tourismus in der Gemeinde. Nachfolgend werden der Flächennutzungsplan und der Masterplan Boltenhagen 2020 (aus dem Jahre 2007) vorgestellt.

#### **3.2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser ist von der Gemeinde nach § 1 (3) BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei ist darauf zu achten den Flächennutzungsplan nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der aktuelle vorbereitende Bauleitplan wurde in seiner Ursprungsfassung am 11. März 2006 wirksam.

Das Gemeindegebiet besteht aus insgesamt vier Ortsteilen (Boltenhagen, Redewisch, Tarnewitz und Wichmannsdorf) und erstreckt sich im Nordwesten von Hafthagen, entlang der Küste an der Boltenhagener Bucht bis an das Naturschutzgebiet Tarnewitzer Huk<sup>46</sup> und im Südosten über Tarnewitz hinweg bis knapp vor den Ort Wohlenberg. Im Norden, Westen und Osten ist die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durch die Wasserflächen der Ostsee begrenzt. Der größte Teil des Gemeindegebietes ist im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft bzw. Flächen für Wald ausgewiesen. Diese Flächen befinden sich hauptsächlich im Binnenland und nur im nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches in direkter Küstennähe. Die Siedlungsflächen von Boltenhagen erstrecken sich entlang des Küstenstreifens vom Ortsteil Redewisch, über die Ostseeallee, die Straße Tarnewitzer Huk und

<sup>44</sup> RREP, 2011, S. 60.

<sup>45</sup> Ebenda, S. 32/60.

<sup>46</sup> Anm.: Im Ursprungs-Flächennutzungsplan noch in Planung befindlich.



Mecklenburger Allee, bis zur Marina Weiße Wiek in Tarnewitz, mit Ausnahme des Tarnewitzer Huk genannten Naturschutzgebietes (NSG). Siedlungsentwicklungen finden landeinwärts entlang der Straßen mit Binnenlandverbindung statt. In erster Linie handelt es sich hierbei um den Ortsteil Wichmannsdorf entlang der Klützer Straße (L03), der Redwischer Straße und Tarnewitzer Straße.<sup>47</sup> Insgesamt umfasst das Gemeindegebiet von Boltenhagen eine Fläche von ca. 1.800 ha.<sup>48</sup>

Neben Darstellungen zu Reinen Wohngebieten (WR), Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI), enthält der Flächennutzungsplan in seiner Ursprungsfassung mehrere Sondergebiete mit erkennbarem Bezug zum Tourismus und der damit verbundenen Ansprüche an den Raum. Hierzu zählen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“, „Wochenendhäuser“, „Golfhotel“, „Reitanlage“ und „Erholung“, um nur einige exemplarisch zu benennen.<sup>49</sup>

Während der Großteil der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete in den Ortsteilen Redwisch, Wichmannsdorf und Tarnewitz liegt, sind entlang der Boltenhagener Bucht neben einer Vielzahl unterschiedlicher Sondergebiete mit meist touristischer Prägung, auch Sondergebiete für Einzelhandel sowie Mischgebiete dargestellt.<sup>50</sup>

Auch die mehrfachen Anpassungen des vorbereitenden Bebauungsplanes zielen häufig auf die Nutzung und Entwicklung von touristischen Potenzialen ab. Neben Anpassungen von Baugebieten wie z. B. Sondergebiete für Hotels, wurde auch das Sondergebiet für Swingolf im nord-westlichen Gemeindegebiet und die Marina im süd-östlichen Boltenhagen über Änderungen des Flächennutzungsplanes dargestellt.<sup>51</sup>

---

<sup>47</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Ursprungsfassung, 11. März 2006.

<sup>48</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Erläuterungsbericht, 9. Juni 2004, S. 4.

<sup>49</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Ursprungsfassung, 11. März 2006.

<sup>50</sup> Ebenda, 11. März 2006.

<sup>51</sup> Vgl.: Änderungen zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, 1.-/2.-/4.-/5.-/6.-/8.-/10.-/13.-Änderung.

Abbildung 4: Ausschnitt des FNP Boltenhagen – Stand: 2006.



Quelle: FNP der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, 2006. [Bis 2017 insg. 13 rechtsgültige Änderungen (nicht dargestellt).]

Ziel der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde ist es, wieder ein Seebad mit gehobenen Standard zu werden, welches ganzjährig Besucher mit unterschiedlichen familienfreundlichen, naturnahen und sportlichen Angeboten anzieht, aber auch das kurortspezifische Angebot stärkt. Die Planungsüberlegungen folgen daher der Zielstellung die natürlichen und landschaftlichen Ressourcen zu schützen. Die Sanierung der gewachsenen Struktur ist vorrangiges Ziel und Großprojekte zu Intensivierung der touristischen Aktivitäten sollen die Ausnahme bilden.<sup>52</sup>

Zu den bereits 2004 beschriebenen touristischen Zielen zählen die Sanierung der historischen Pensionen, der Erhalt des historischen bäderarchitektonischen Ortsbildes, der Neubau von Beherbergungsstätten,

<sup>52</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Erläuterungsbericht, 9. Juni 2004, S. 15.

Entwicklung von gastronomischen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten, der Bau der Marina in Tarnewitz, der Bau des 18-Loch-Golfplatz, die Entwicklung von reit- und pferdeaffinen Angeboten, bei gleichzeitiger Bewahrung des unverwechselbaren städtischen Charakters des Boltenhagener Ostseebades.<sup>53</sup> Ein Großteil der damaligen Entwicklungsziele wurden bis heute realisiert.

Im Flächennutzungsplan strebt die Gemeinde die Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben explizit nicht an, sondern sieht die besten Entwicklungschancen in der Ansiedlung von touristischem Gewerbe.<sup>54</sup>

Um das Ostseebad Boltenhagen als attraktiven Wohnstandort zu sichern, sind drei Haupt-Wohngebiete vorgesehen. Zwei Wohngebiete liegen an der Klützer Straße, im Ortsteil Wichmannsdorf und ein weiteres liegt im Ortsteil Boltenhagen Süd. Im FNP wird die Schaffung von ca. 210 Wohneinheiten beschrieben.<sup>55</sup>

Der Ursprungsplan des FNP war bisher mehrfach Gegenstand von Änderungsverfahren. Die wirksamen Änderungen des FNP sind die 1.-/2.-/4./5.-/6.-/8.-/10.- und 13.-Änderung. Einige dieser Änderungen haben hinsichtlich der Darstellungen einen touristischen Hintergrund, so betrifft die 2.-Änderung des FNP die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel“, die 4.-Änderung eine Teilfläche des Marina-Ferienparks in Tarnewitz mit Zweckbestimmungen zu den Sondergebieten „Ferien“, „Hafen/Touristische Infrastruktur“, „Werft“ und „Werft/Bootslager“, die 6.-Änderung betrifft unter anderem ein Sondergebiet „Hotel“ und die 8.-Änderungen enthält Darstellungen zur „Swingolf“-Anlage.<sup>56</sup>

### **3.2.2 Masterplan 2020 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Boltenhagen verfügt mit dem Konzept „Masterplan Boltenhagen 2020“ über ein 2007 fertiggestelltes Entwicklungskonzept, welches die Entwicklungsziele bis zum Jahr 2020 formuliert. Zudem werden die Potenziale und Chancen der Gemeinde analysiert, Entwicklungsschwerpunkte definiert und begründet.

Der Tourismus in Boltenhagen ist im benannten Konzept als zentrales Wirtschaftscluster aufgeführt. Der bereits in der Vergangenheit bedeutsame Fremdenverkehr hat sowohl für die Gemeinde als auch Einwohner eine existenzielle Bedeutung, weswegen die Kommune es als Chance, Potenzial und Aufgabe versteht, den Tourismus weiterzuentwickeln.<sup>57</sup>

Das Konzept definiert für Boltenhagens Tourismusportfolio 2007 fünf Hauptmärkte (Sommer-/Badetourismus, Tagesausflugstourismus, Gesundheitstourismus (Kureinrichtungen), Campingtourismus, Aktivtourismus/Bewegungstourismus: Rad fahren, Wandern, Reiten, Segeln) und beschreibt zwei zukünftige Hauptmärkte (Wassertourismus, Gesundheitstourismus: Medical Wellness, Wellfit, Wellmed). Hierfür werden die Besucher in diese Hauptmärkte kategorisiert und die Erholungsaspekte, sowie mögliche Verbesserungen, für die jeweiligen Besuchergruppen aufgezeigt. Insbesondere die Entwicklung der besonderen, vorteilhaften naturräumlichen Ausstattung weißt eine Kategorie übergreifende hohe touristische Anziehungskraft auf.<sup>58</sup>

<sup>53</sup> Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Erläuterungsbericht, 9. Juni 2004, S. 15–17.

<sup>54</sup> Ebenda, 9. Juni 2004, S. 19.

<sup>55</sup> Ebenda, 9. Juni 2004, S. 18.

<sup>56</sup> Vgl.: Änderungen zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, 1.-/2.-/4.-/5.-/6.-/8.-/10.-/13.-Änderung.

<sup>57</sup> GRUPPE DREI: Masterplan Boltenhagen 2020, 2007, S. 66.

<sup>58</sup> Ebenda, S. 72.

Bei der ganzheitlichen Betrachtung der Tourismusinteressen ist auf die Saisonverlängerung hinzuarbeiten, um auch außerhalb der klimatisch warmen Monate attraktive Angebote für Touristen vorzuhalten<sup>59</sup>. Zudem empfiehlt der Masterplan 2020 eine zunehmende Orientierung an Besuchermilieus mit höherem Einkommen und einer entsprechend Entwicklung der Angebotsstruktur.<sup>60</sup>

Aus der Bestandsaufnahme und den Analysen, sind sogenannte Generalziele für Boltenhagen abgeleitet worden, die als Schwerpunkte für eine allgemeine Stärkung und Qualifizierung des Tourismus dienen sollen. Zum ersten geht es hierbei um die Stärkung des Selbstverständnisses als Zielort des Tourismusgewerbes. Zum zweiten soll der Bereich der Gesundheitsvorsorge, des Wellness-, des Wasser- und Lufttourismus gestärkt werden. Hinzu kommt an dritter Stelle das Angebot eines affinen Mixes medizinischer, therapeutischer, sportiver und genießerischer Dienstleistungen und der offensiven Vermarktung als Seeheilbad. Damit verbunden ist die aktive Ansprache von neuen Zielgruppen, insbesondere von Familien, Alleinerziehenden, Großeltern mit Enkeln und sogenannten „Best-Agers“. Die Qualität der touristischen Angebote soll durch kontinuierliche Anpassungen an diese Generalziele stetig steigen. Abgerundet wird der Zielkatalog durch die Sicherung und Bestandspflege der Gebäude, des Strandes und der Grünanlagen.<sup>61</sup>

Zusammengefasst ist Tourismus und dessen kontinuierliche Qualifizierung Bestandteil der Gemeindeentwicklung des Ostseebad Boltenhagens. Eine Verteilung der Besuchergruppen und Milieus auf die unterschiedlichen Beherbergungsangebote, wie Camping, Hotels oder Ferienwohnungen findet im Konzept zwar nicht statt, jedoch trifft der Masterplan bereits 2007 die Aussage, dass Gemeindeeinnahmen durch Hotelgäste höher ausfallen, als bei Ferienwohnungen.<sup>62</sup>

### **3.3 Touristische Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in den letzten Jahren**

Zur besseren Einordnung der statistischen Aufbereitung des Tourismus in Boltenhagen, folgt vorangestellt eine kurze Übersicht über die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde, um die Beherbergungsbetriebs-, Gäste-, und Übernachtungszahlen in Relation zur Ortsgröße aufbereiten zu können. Es folgt ein kurzer Vergleich mit anderen bekannten Ostseebädern in der Region und den dort erhobenen Touristikwerten. Insbesondere die Einwohnerzahl<sup>63</sup>, Betriebe mit Schlafmöglichkeiten<sup>64</sup>, Ankünfte, Übernachtungen, Aufenthaltsdauer und durchschnittliche Auslastung der Betriebe wurden erfasst. Hierfür wurden immer die Gesamtjahreswerte gewählt. Waren diese nicht verfügbar, beziehen sich die Zahlen auf die angegebene Anzahl im Dezember des jeweiligen Jahres (z. B. Anzahl der Betriebe oder angebotene Schlafmöglichkeiten).

Das Ostseebad Boltenhagen ist hinsichtlich seiner Einwohnerzahl stabil. Die Einwohnerzahl Boltenhagens verzeichnete 2011 zwar einen Einbruch, stieg danach jedoch wieder kontinuierlich an und befindet sich

---

<sup>59</sup> GRUPPE DREI: Masterplan Boltenhagen 2020, 2007, S. 77.

<sup>60</sup> Ebenda, S. 85.

<sup>61</sup> Ebenda, 2007, S. 88.

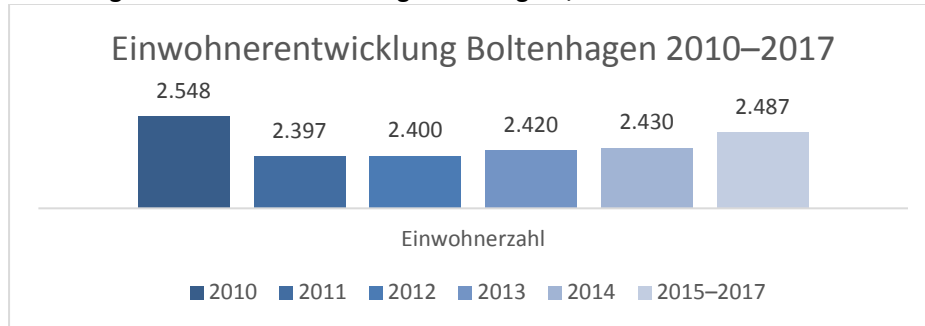
<sup>62</sup> Ebenda, 2007, S. 67.

<sup>63</sup> Anm.: Letzte amtliche Statistik von 2015.

<sup>64</sup> Bis 2011 Betriebe mit min. neun Schlafmöglichkeiten, ab 2012 Betriebe mit min. 10 Schlafmöglichkeiten.

nahezu auf dem ursprünglichen Stand von 2010, so dass der Einwohnerverlust zwischen 2010 und 2015 bei knapp 2,4 % liegt.<sup>65</sup>

**Abbildung 5: Einwohnerentwicklung Boltenhagens, 2010–2017.**



Quelle: Eigene Darstellung nach: StatA M-V: Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern (Faktoren der Bevölkerungsentwicklung), Kennziffer: A113 2010 ff, 2010–2017.

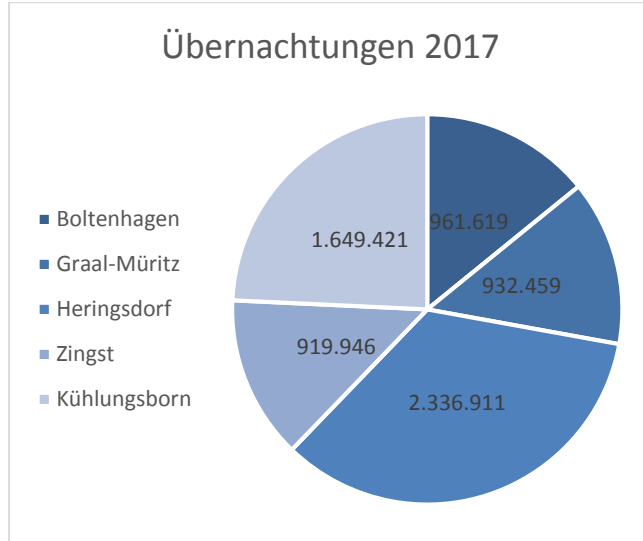
### 3.3.1 Anzahl der Beherbergungsbetriebe, Gästebetten, Übernachtungszahlen

Daten zur Anzahl der Beherbergungsbetriebe, Gästebetten und Übernachtungszahlen wurden zum einen vom Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommern (StatA M-V) bereitgestellt und erfassen nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mindestens zehn Schlafmöglichkeiten. Zum anderen liegen Datensätze der Kurverwaltung Boltenhagen vor. Diese Daten enthalten detaillierte Einblicke in die Gemeinde Boltenhagen, lassen eine genauere Verortung der Beherbergungsbetriebe zu und beinhalten auch Angaben zu Betrieben mit unter zehn Schlafgelegenheiten. Durch abweichende Kapazitätsberechnungen der beiden Datengrundlagen, zum Beispiel im Bereich der Camping-Stellplätze, können in Boltenhagen durch die Kurverwaltung eine größere Anzahl von Betrieben erfasst, die Ferienwohnungen anbieten, erfasst werden. Dies resultiert im direkten Vergleich der Daten in einer höheren Gesamtbettenkapazität und Übernachtungszahl. Ein Vergleich der Daten oder eine Verschneidung ist daher nicht möglich, jedoch bieten die Daten des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern einen guten Überblick der Touristikzahlen und -fakten entlang der Ostseeküste, während die Daten der Kurverwaltung eine präzisere Darstellung der Situation hinsichtlich von Ferienwohnungen vor Ort zulassen.

Um eine Einordnung zu erleichtern wurden die drei Seeheilbäder Graal-Müritz, Heringsdorf, Zingst sowie das Seebad Kühlungsborn ebenfalls abgefragt. Alle Bäder sind in der Raumkategorie „Ländlicher Raum“ verortet und sind Tourismusschwerpunkträume der Ostseeküste. Boltenhagen ist die einwohnerschwächste Kommune mit ca. 2.500 Einwohnern, während Heringsdorf mit knapp über 9.000 Einwohnern am bevölkerungsstärksten ist. Im Vergleich mit den anderen Kommunen zeigt sich in Boltenhagen eine sehr hohe touristische Frequentierung. Hinsichtlich der angebotenen Schlafmöglichkeiten liegt es auf Platz 3, nur knapp hinter Heringsdorf und hinter dem deutlich einwohnerreicheren Kühlungsborn.

<sup>65</sup> Anm.: Für die Jahre 2016 und 2017 liegen derzeit keine aktualisierten Zahlen vor. Statistisches Amt M-V: Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern (Faktoren der Bevölkerungsentwicklung), Kennziffer: A113 2010 ff., 2010–2017.

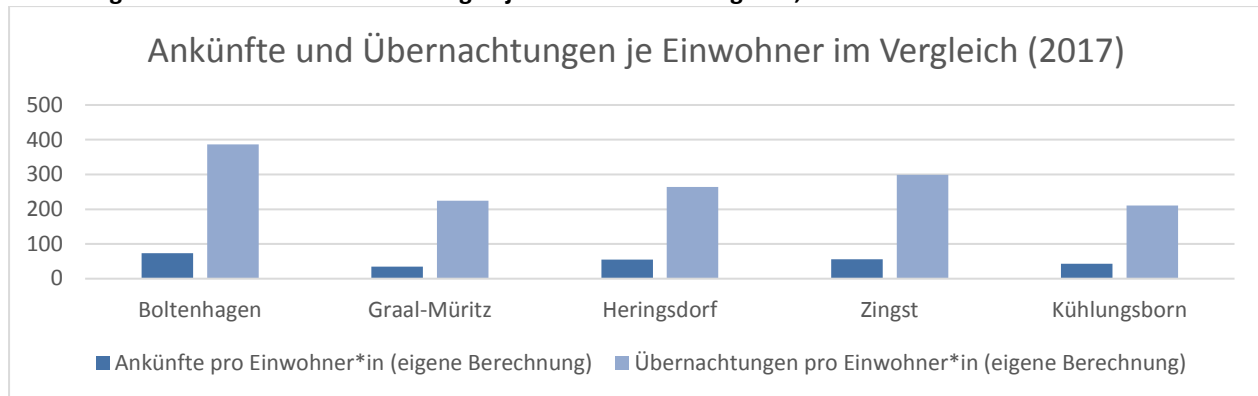
**Abbildung 6: Übernachtungszahlen in Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich, 2017.**



Quelle: Eigene Darstellung nach: StatA M-V, Statistische Berichte – Tourismus, Gastgewerbe, Kennziffer: G413 ff, 2017; Anm.: Betriebe mit zehn oder mehr Schlafmöglichkeiten.

Setzt man die Übernachtungen, Schlafmöglichkeiten und Ankünfte in direkte Relation zu den Einwohnerzahlen, liegt Boltenhagen deutlich vor den anderen Gemeinden.

**Abbildung 7: Ankünfte und Übernachtungen je Einwohner im Vergleich, 2017.**

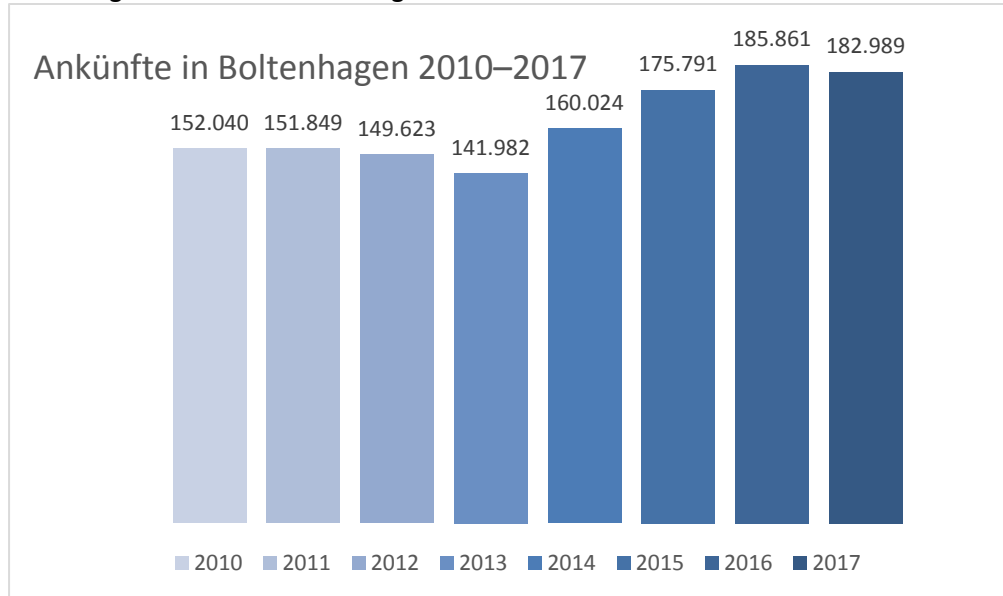


Quelle: Eigene Berechnung und Darstellung nach StatA M-V, Statistische Berichte – Tourismus, Gastgewerbe, Kennziffer: G413 ff, 2017; Anm.: Betriebe mit zehn oder mehr Schlafmöglichkeiten.

Die statistischen Entwicklungswerte der Ankunftsahlen und Übernachtungszahlen für Boltenhagen zeigen ebenfalls eine steigende Tendenz. Lag die Summe der Ankünfte im Jahre 2010 noch bei ca. 125.000, erreichte dieser Wert 2016 eine Spitze von ca. 185.500 und weist damit eine Steigerung von ungefähr 48 % zum Jahr 2010 auf. Trotz der deutlichen Steigerung der Ankunftsahlen, fällt die Entwicklung der Übernachtungszahlen ebenfalls positiv, jedoch etwas flacher aus. Waren es 2010 knapp 865.500 Übernachtungen, gipfelte dieser Wert 2016 bei ungefähr 976.000, was einer Steigerung von 12,8 % entspricht. Hieraus lässt sich eine sinkende durchschnittliche Aufenthaltsdauer vor Ort ableiten, was die Daten des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommerns bestätigen. Hiernach liegt die

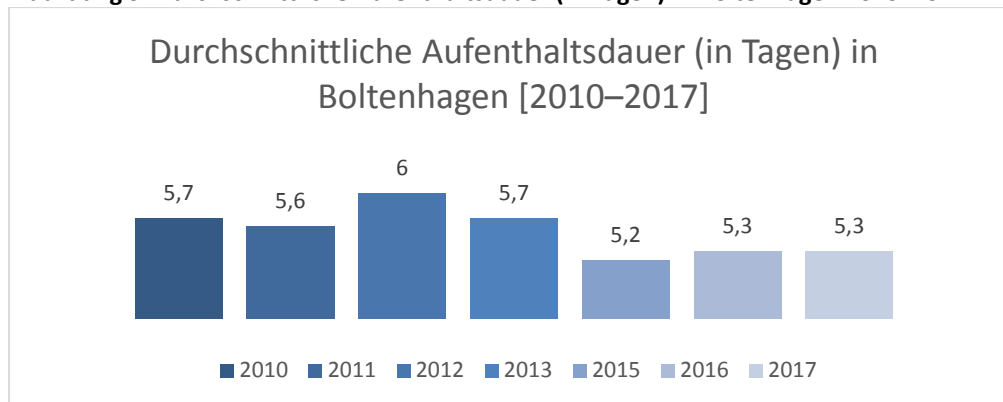
durchschnittliche Aufenthaltsdauer 2017 bei 5,3 Tagen, während der Spitzenwert der letzten Jahre bei durchschnittlich sechs Tagen im Jahr 2012 lag.<sup>66</sup>

**Abbildung 8: Ankünfte in Boltenhagen 2010–2017.**



Quelle: Eigene Darstellung nach StatA M-V, Statistische Berichte – Tourismus, Gastgewerbe, Kennziffer: G413 ff, 2010–2017; Anm.: Betriebe mit zehn oder mehr Schlafmöglichkeiten.

**Abbildung 9: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer (in Tagen) in Boltenhagen 2010–2017.**



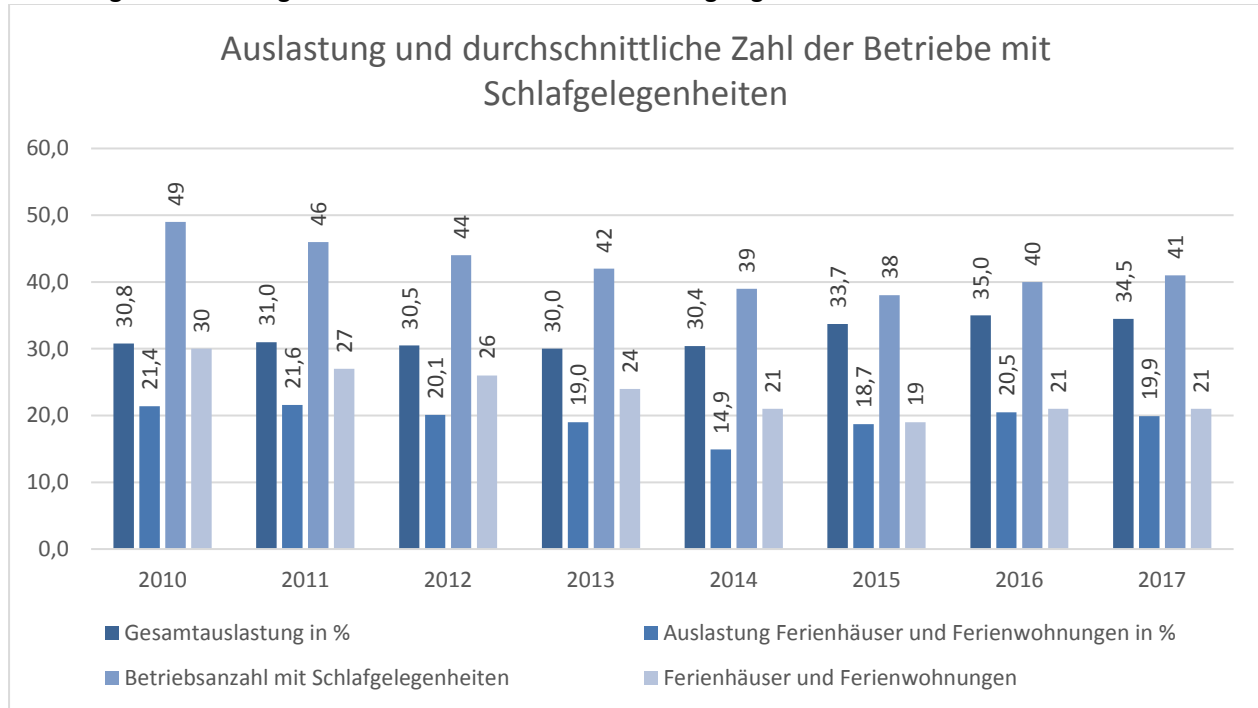
Quelle: Eigene Darstellung nach StatA M-V, Statistische Berichte – Tourismus, Gastgewerbe, Kennziffer: G413 ff, 2010–2017; Anm.: Betriebe mit neun, bzw. zehn oder mehr Schlafmöglichkeiten.

Die Summe der vom StatA M-V erhobenen Betriebe mit Schlafgelegenheiten in Boltenhagen hat über die letzten sieben Erhebungsjahre in der Tendenz abgenommen. Betrachtet man nur die Kategorie „Ferienhäuser und Ferienwohnungen“, so sinkt die Betriebsanzahl in dieser Kategorie (Anm.: Mehr als neun bzw. zehn Schlafgelegenheiten) nahezu parallel zum Gesamttrend. Waren es 2010 noch 30 Betriebe, bestehen im Jahre 2017 noch 21. Gleichzeitig steigt die erhobene Gesamtauslastung um fast

<sup>66</sup> Statistisches Amt M-V, Statistische Berichte – Tourismus, Gastgewerbe, Kennziffer: G413 ff, 2010–2017. Anm.: Alle Daten des StatA M-V beziehen sich auf Betriebe des Beherbergungsbetriebes mit neun oder mehr Schlafgelegenheiten (bis 2011) bzw. zehn oder mehr Schlafgelegenheiten (ab 2012).

vier Prozentpunkte an, während die Auslastung der „Ferienhäuser und Wohnungen“ im gleichen Zeitraum geringfügig sinkt.<sup>67</sup>

**Abbildung 10: Auslastung und durchschnittliche Zahl der Schlafgelegenheiten.**



Quelle: Eigene Darstellung nach StatA M-V: Bereitgestellte Daten zum Ostseebad Boltenhagen 2010–2017: Betriebe, Schlafgelegenheiten, Ankünfte, Übernachtungen, Auslastung in %, 2018.

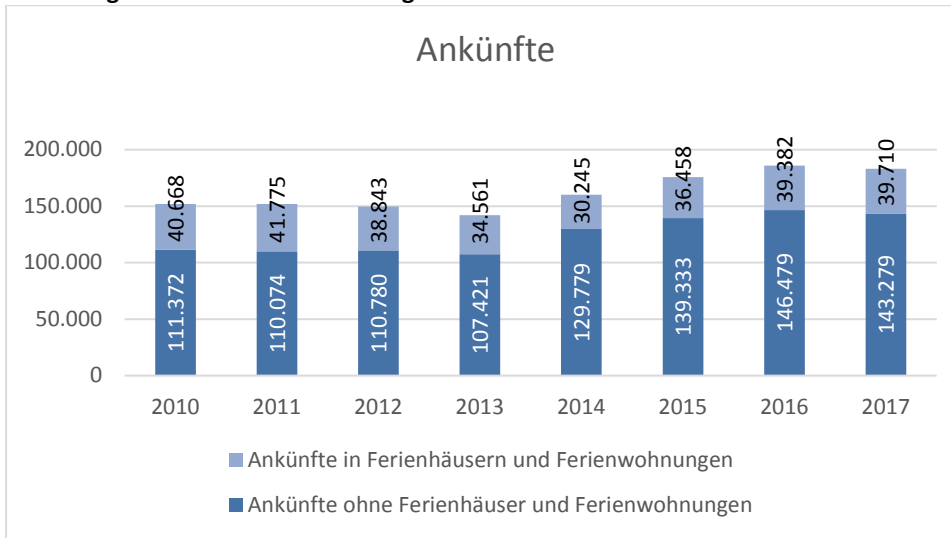
Ein kongruentes Bild zeigt sich bei der Auswertung der Ankunftsdaten in Boltenhagen. So sind diese in der Summe tendenziell steigend, weisen jedoch im Bereich der „Ferienhäuser und Wohnungen“ sehr leichte Rückgänge auf.<sup>68</sup>

<sup>67</sup> Statistisches Amt M-V, Bereitgestellte Daten zum Ostseebad Boltenhagen 2010–2017: Betriebe, Schlafgelegenheiten, Ankünfte, Übernachtungen, Auslastung in %, 2018. Anm.: Alle Daten des StatA M-V beziehen sich auf Betriebe des Beherbergungsbetriebes mit neun oder mehr Schlafgelegenheiten (bis 2011) bzw. zehn oder mehr Schlafgelegenheiten (ab 2012).

<sup>68</sup> Ebenda.



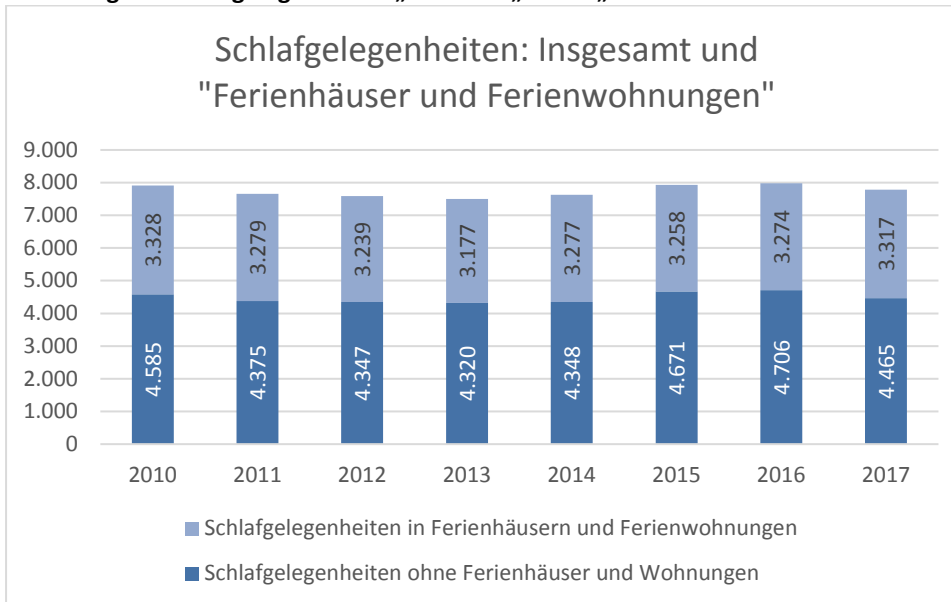
Abbildung 11: Ankünfte in Boltenhagen.



Quelle: Eigene Darstellung nach StatA M-V: Bereitgestellte Daten zum Ostseebad Boltenhagen 2010–2017: Betriebe, Schlafgelegenheiten, Ankünfte, Übernachtungen, Auslastung in %, 2017.

Wenig Schwankungen zeigen sich im Bestand der Schlafgelegenheiten in den unterschiedlichen Unterbringungsmöglichkeiten. Die vom StatA M-V ermittelte Gesamtanzahl sank in den letzten Jahren geringfügig.

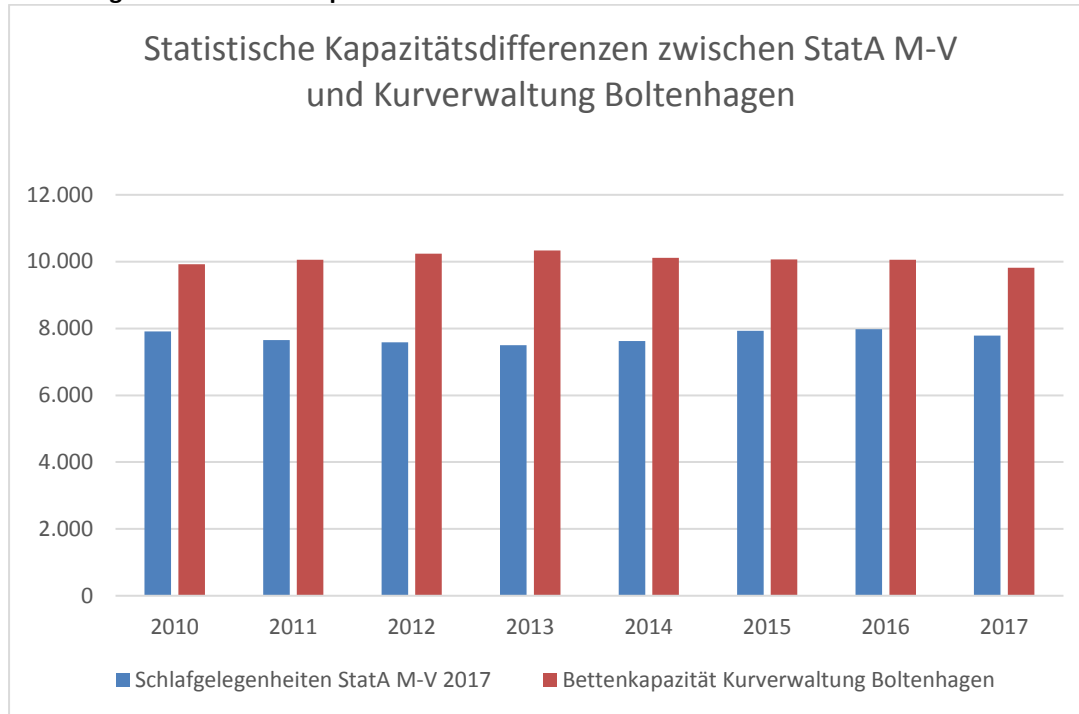
Abbildung 12: Schlafgelegenheiten „mit“ und „ohne“ „Ferienhäuser und Ferienwohnungen“.



Quelle: Eigene Darstellung nach StatA M-V: Bereitgestellte Daten zum Ostseebad Boltenhagen 2010–2017: Betriebe, Schlafgelegenheiten, Ankünfte, Übernachtungen, Auslastung in %, 2017.

Wie bereits angemerkt, erfasst neben dem Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommern auch die Kurverwaltung Boltenhagen Tourismusdaten.<sup>69</sup> Diese unterscheiden sich in den erhobenen Werten teils deutlich von den Daten des StatA M-V. Zur besseren Kenntlichmachung der Daten der Kurverwaltung Boltenhagen, sind diese in entsprechenden Grafiken in Rot eingezeichnet.

**Abbildung 13: Statistische Kapazitätsdifferenzen.**



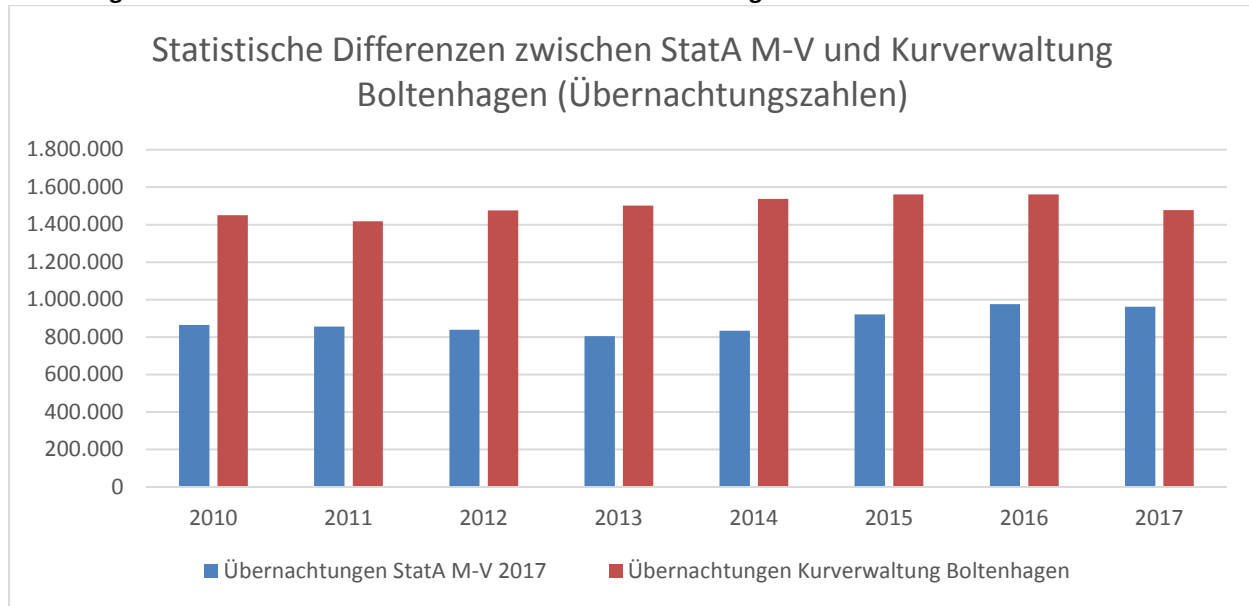
Quelle: Eigene Darstellung nach StatA M-V: Bereitgestellte Daten zum Ostseebad Boltenhagen 2010–2017: Betriebe, Schlafgelegenheiten, Ankünfte, Übernachtungen, Auslastung in %, 2018; Kurverwaltung Boltenhagen: Entwicklung der Gästestatistik von 2000 bis 2017.

Neben der höheren Bettenkapazität ermittelte die Kurverwaltung selbst auch eine deutlich höhere Übernachtungszahl im Ostseebad Boltenhagen. Während die Übernachtungszahlen nach StatA M-V im Jahre 2017 mit insgesamt 961.619 ermittelt wurden, gibt die Boltenhagener Statistik einen Wert von 1.477.252 Übernachtungen an. Verglichen mit der Anzahl der Einwohner Boltenhagens, ergeben sich daraus zum einen 386 Übernachtungen/Einwohner (StatA M-V) und zum anderen 593 Übernachtungen/Einwohner (Kurverwaltung Boltenhagen).<sup>70</sup>

<sup>69</sup> Anm.: Während das StatA M-V nur Betriebe mit mindestens zehn Schlafgelegenheiten (neun bis einschl. 2011) erfassen darf, bezieht sich die Statistik der Kurverwaltung Boltenhagen auch auf Betriebe mit weniger Betten. In welchem Ausmaß dieser Aspekt zu den Diskrepanzen zwischen den Statistiken beiträgt soll an dieser Stelle bewusst nicht gemutmaßt werden.

<sup>70</sup> StatA M-V: Bereitgestellte Daten zum Ostseebad Boltenhagen 2010–2017: Betriebe, Schlafgelegenheiten, Ankünfte, Übernachtungen, Auslastung in %, 2018; Kurverwaltung Boltenhagen: Entwicklung der Gästestatistik von 2000 bis 2017.

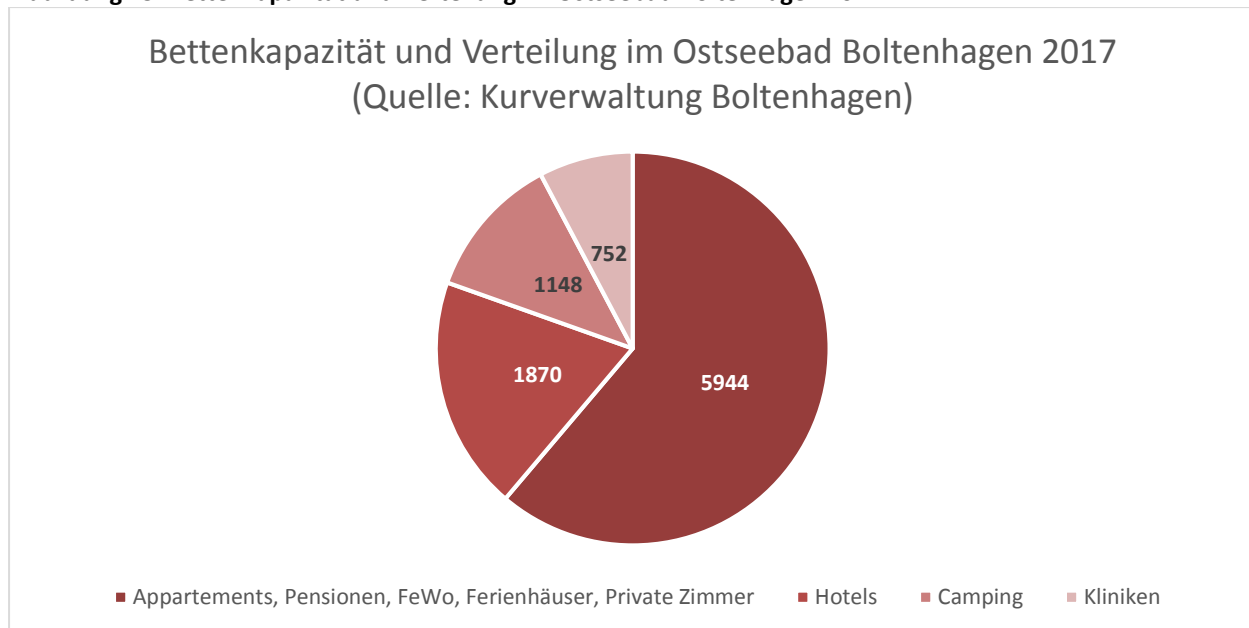
Abbildung 14: Statistische Differenzen im Bereich der Übernachtungszahlen.



Quelle: Eigene Darstellung nach StatA M-V: Bereitgestellte Daten zum Ostseebad Boltenhagen 2010–2017: Betriebe, Schlafgelegenheiten, Ankünfte, Übernachtungen, Auslastung in %, 2018; Kurverwaltung Boltenhagen: Entwicklung der Gästestatistik von 2000 bis 2018.

Im Jahr 2017 gestaltet sich die Verteilung der, von der Kurverwaltung, erhobenen Bettenkapazität in Boltenhagen, auf die unterschiedlichen Übernachtungsmöglichkeiten wie folgt.

Abbildung 15: Bettenkapazität und Verteilung im Ostseebad Boltenhagen 2017.

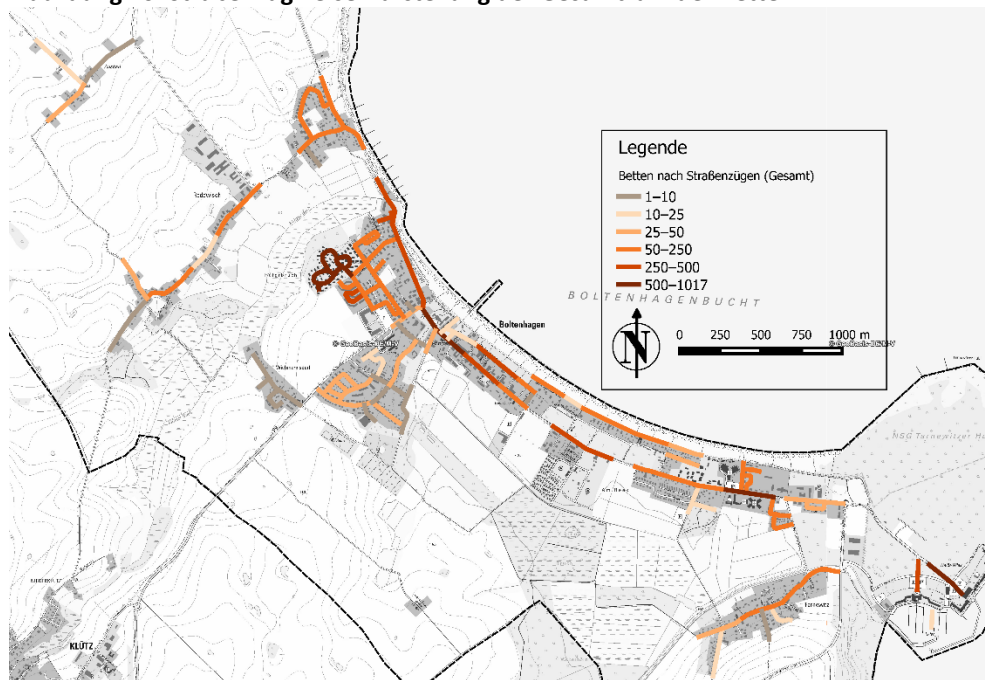


Quelle: Eigene Darstellung nach Kurverwaltung Boltenhagen: Entwicklung der Gästestatistik von 2000 bis 2018.

Gut zu identifizieren ist die Verteilung der Bettenkapazität auf das gesamte Gemeindegebiet in der folgenden Darstellung. Insbesondere die Straßenzüge entlang der Ostseeallee, der Mittel- und der Strandpromenade weisen eine sehr hohe Bettendichte auf. Zudem verfügen der Dünenweg, die

Redewischer Straße und die Tarnewitzer Straße trotz der zunehmenden Distanz zum Ortszentrum über hohe Bettenkapazitäten. Auch in Bereichen wie Redewisch Ausbau und in den Siedlungsgebieten um die Boltenhagener Schule, wie der Friedrich-Engels-Straße und dem Ostseering finden sich zahlreiche Gästebetten. Beachtliche Kapazitäten der Fremdenbeherbergung finden sich zudem im Bereich der Boltenhagener Marina in der ‚YachtWelt‘ Weiße Wiek.

**Abbildung 16: Straßenzugweise Darstellung der Gesamtzahl der Betten.**



Quelle: Eigene Darstellung nach Kurverwaltung Boltenhagen: Vermieteradressen, Vermietungsobjekte, Bettenanzahl, 2017. Karte: GDI-MV - Digitale Topographische Karte 1:10 000 (DTK10).

### 3.3.2 Ferienwohnungen und ihre touristische Kapazität in Boltenhagen

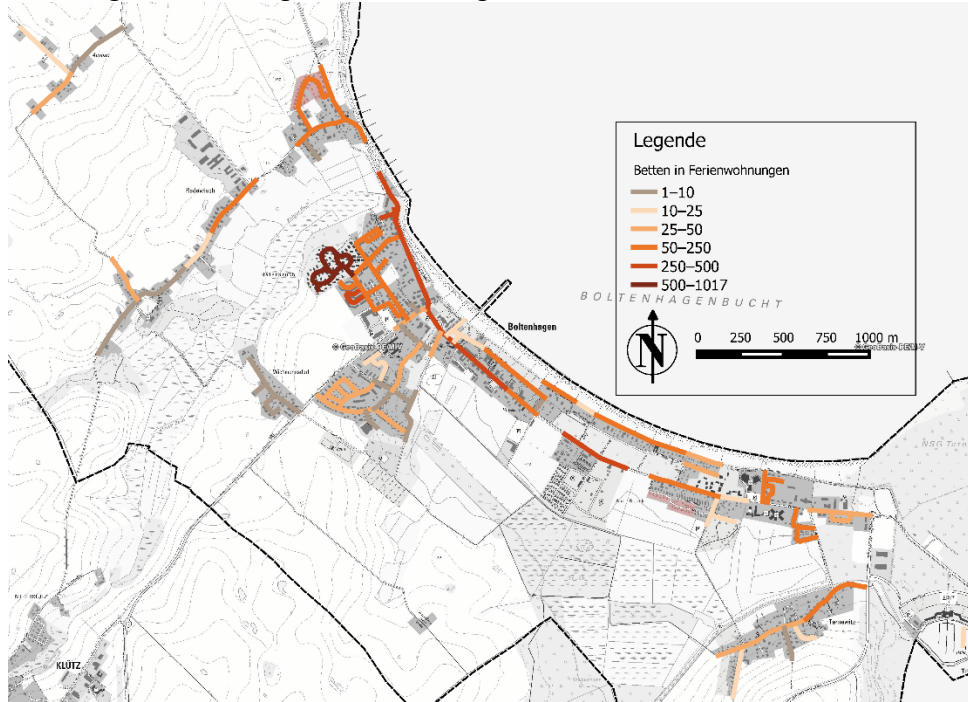
Im Ostseebad Boltenhagen befinden sich in den Baugebietskategorien nach den §§ 3, 4 und 6 BauNVO (Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) über die gesamte Gemeinde verteilt Ferienwohnungen. Insbesondere in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten ergibt sich aus den Daten der Kurverwaltung Boltenhagen in einigen Teilbereichen eine erhebliche Anzahl von Ferienwohnungen.

In den Baugebieten, die (vorwiegend) dem Wohnen dienen, können andere Nutzungen im Sinne der BauNVO – so auch Ferienwohnungen – allenfalls als untergeordnete Nutzungen zugelassen werden. Es besteht sonst die Gefahr, dass diese Gebiete durch das Vorhandensein einer zu großen Anzahl von Ferienwohnungen nicht mehr dem ausgewiesenen Gebietscharakter entsprechen und sich nicht mehr plankonform entwickeln.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Anzahl der Betten in Ferienwohnungen in Boltenhagen nach Datenlage der Kurverwaltung Boltenhagen dar. Die Statistik der Kurverwaltung Boltenhagen enthält 1.363 Einträge für Beherbergungseinrichtungen mit insgesamt 8.566 Betten (ausgenommen Camping). Von diesen Einträgen ist bei 135 Betrieben die Verortung „Hauptwohnsitz“ und „Vermieteradresse“ gleich. Ausgenommen der Hotel- und Pensionsstandorte handelt es sich um 525 Betten (ca. 6,1 % oben

genannten 8.566 Betten). Eine mögliche Schlussfolgerung hieraus kann sein, dass bei diesen Einträgen eine direkte Betreuung durch den anwesenden Inhaber durchgeführt wird/möglich ist<sup>71</sup>. In Theorie verursachen solche Ferienwohnungen geringe Emissionen und Störungen. Allerdings ist das Angebot dieser direkt „Inhaberbetreuten“ Ferienwohnungen als gering einzustufen.

**Abbildung 17: Straßenzugweise Darstellung der Gesamtzahl der Betten in Ferienwohnungen.**



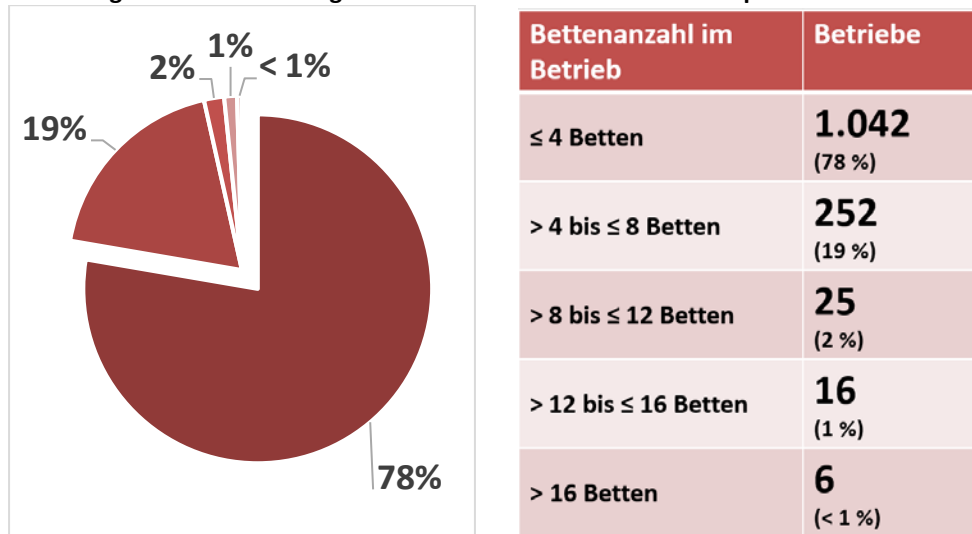
Quelle: Eigene Darstellung nach Kurverwaltung Boltenhagen: Vermieteradressen, Vermietungsobjekte, Bettenanzahl, 2017. Karte: GDI-MV - Digitale Topographische Karte 1:10 000 (DTK10).

Um das vorliegende Angebot in Boltenhagen detaillierter beschreiben zu können, wurden die Ferienwohnungsbetriebe in fünf Gruppen unterteilt. Dies erlaubt einen Überblick über die Kapazitäten der einzelnen Ferienwohnungen. Kategorisiert wurden Gruppen „ $\leq 4$  Betten“, „ $> 4$  bis  $\leq 8$  Betten“, „ $> 8$  bis  $\leq 12$  Betten“, „ $> 12$  bis  $\leq 16$  Betten“ und „ $> 16$  Betten“. Grund für die Festlegung von vier oder weniger Betten als kleinste Kategorie ist die theoretische Unterbringungsmöglichkeit von vier Personen (z. B. zwei Erwachsene und zwei Kinder). In der Auswertung zeigt sich, dass 78 % der Betreiber eine Ferienwohnung mit vier oder weniger Betten haben und sich 3.549 Betten in Ferienwohnungen (61 % aller Betten in Ferienwohnungen) in dieser Kategorie befinden. In den nachfolgenden Kategorien mit höherer Bettenkapazität sinkt sowohl die Betriebszahl als auch die Anzahl der insgesamt verfügbaren Betten.

In den nachfolgenden Grafiken sind diese errechneten Werte verdeutlicht.

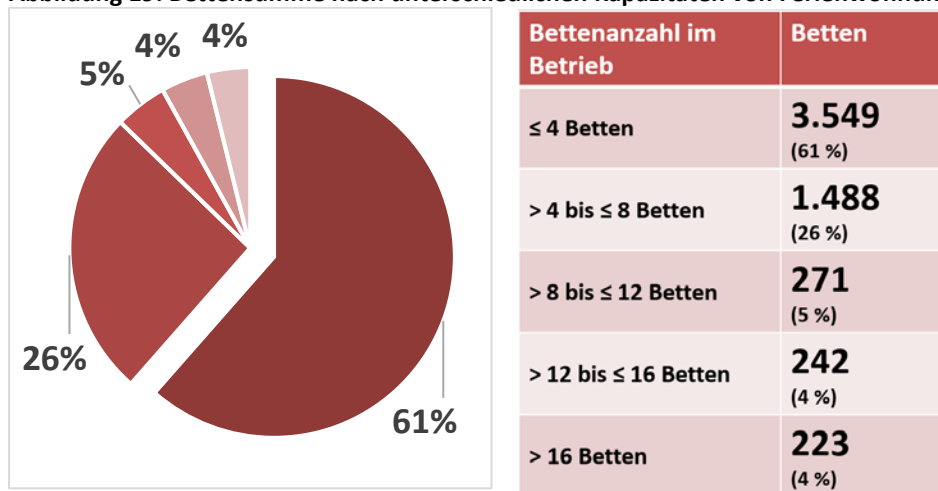
<sup>71</sup> Kurverwaltung Boltenhagen: Vermieteradressen, Vermietungsobjekte, Bettenanzahl, 2017.

**Abbildung 18: Ferienwohnungsbetriebe nach unterschiedlichen Kapazitäten von Ferienwohnungen.**



Quelle: Eigene Berechnung nach Kurverwaltung Boltenhagen: Vermieteradressen, Vermietungsobjekte, Bettenanzahl, 2017.

**Abbildung 19: Bettensumme nach unterschiedlichen Kapazitäten von Ferienwohnungen.**



Quelle: Eigene Berechnung nach Kurverwaltung Boltenhagen: Vermieteradressen, Vermietungsobjekte, Bettenanzahl, 2017.

Es zeigt sich ein umfangreiches Angebot von Ferienwohnungen im unteren Kapazitätsbereich. Der Durchschnitt der Ferienwohnungen aus der Kategorie „≤ 4 Betten“ verfügt über 3,4 Betten, während in der Kategorie von „> 4 bis ≤ 8 Betten“ durchschnittlich 5,9 Betten zur Verfügung stehen. Zusammen stellen diese beiden Kategorien ca. 87 % (5.037 Betten) der Bettenkapazität in Ferienwohnungen in Boltenhagen. Ohne Campingplätze handelt es sich hierbei um ca. 58 % der Gesamtbettenkapazität des Ostseebades nach Datenlage der Kurverwaltung Boltenhagen.

Demnach deckt sich das Angebot an Fremdenbeherbergungsbetten in Boltenhagen überwiegend aus Ferienwohnungen aus den beiden Gruppen der „≤ 4 Betten“ und „> 4 bis ≤ 8 Betten“. Betrachtet man zudem, dass die Anzahl der Betten in Ferienwohnungen in Boltenhagen in den letzten Jahren bestenfalls stagniert ist, lässt sich hieraus ableiten, dass der Markt für Ferienwohnungen gesättigt ist. Hierfür

sprechen auch die geringeren Auslastungszahlen von Fremdenbeherbergungsbetrieben des StatA M-V im direkten Vergleich mit anderen Ostseebädern im Bundesland (vgl. Kapitel 3.3.1).

#### **4. Bestandsaufnahme Gemeinde Boltenhagen**

Die Betrachtung von Ferienwohnungen in Boltenhagen hängt von der Verortung selbiger und dem dort bestehenden Bauordnungs- und Planungsrecht ab. Obwohl viele Bereiche der Gemeinde mit einem B-Plan überplant sind, besteht in einigen Bereichen kein verbindlicher Bauleitplan und das Baurecht ergibt sich im Sinne des § 34 BauGB. In den beplanten Bereichen gilt es zudem zu unterscheiden, welche Baugebiete nach BauNVO festgesetzt sind und ob es neben den zeichnerischen Darstellungen zusätzlich textliche Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen bestehen. In der Gemeinde Boltenhagen sind unter anderem Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) festgesetzt. In diesen Gebieten können Ferienwohnungen ausnahmsweise (vgl. § 3 (3) BauNVO und § 4 (3) BauNVO) oder allgemein zugelassen werden (vgl. § 6 (2) BauNVO).

Abschließend spielt das Inkrafttreten des Bauleitplans eine wichtige Rolle. Nach EE M-V 2017 sind – wie im Kapitel 2.2 beschrieben – Bebauungspläne, die vor dem 13. Mai 2017 rechtsgültig wurden, anders hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen zu beurteilen, als B-Pläne, die ab dem 13. Mai 2017 rechtsgültig wurden.

Nachfolgend werden die bauordnungs- und planungsrechtlichen Unterschiede für Boltenhagen dargestellt und die Zulässigkeit von Ferienwohnungen beschrieben.

##### **4.1 B-Pläne mit Rechtskraft vor dem 13. Mai 2017 nach EE M-V**

Zulässigkeiten von Ferienwohnungen in Bebauungsplänen, die vor dem 13. Mai 2017 rechtsgültig wurden, regeln sich entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan. Eine vom Gesetzgeber vorgesehene rückwirkende Klarstellung der Einführung des § 13a BauNVO findet gemäß Einführungserlass Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.2017 nicht statt. In Bezug auf Ferienwohnungen ist entscheidend, dass die Gemeinde den eigenen Planungswillen hinsichtlich von Ferienwohnungen zum dokumentierten Regelungsgegenstand gemacht und explizit benannt hat. In diesem Fall müssen Ferienwohnungen konkret von der Gemeinde benannt worden sein. Eine Ableitung von (nicht störenden) Gewerbebetrieben oder (kleinen) Beherbergungsbetrieben ohne direkte Nennung von Ferienwohnungen reicht entsprechend EE M-V 2017 nicht aus.<sup>72</sup>

Durch diese Regelung im EE M-V 2017 können neue Ferienwohnungen in bestehenden Bebauungsplänen auch nur dann zugelassen werden, wenn der Planungswille der Gemeinde hinsichtlich der Errichtung von Ferienwohnungen erkennbar ist. Andernfalls ist diese Nutzung ausgeschlossen. Hierzu zählt auch die Nutzungsänderung in eine Ferienwohnung. Umwandlungsdruck und dringender Handlungsbedarf besteht daher nicht in B-Plangebieten mit Rechtsgültigkeit vor dem 13. Mai 2017.

Hierdurch erlangt der § 13a BauNVO auch im Genehmigungsverfahren für bestehende Ferienwohnungen in B-Plänen Bedeutung, die bei einer Neuerrichtung nicht mehr genehmigungsfähig wären. Es sind unanfechtbar genehmigten Ferienwohnungen, die einen Bestandsschutz genießen, zu erwarten. Hierbei ist nicht erheblich, ob die Ferienwohnung als (kleiner) Beherbergungsbetrieb oder als Gewerbebetrieb

---

<sup>72</sup> EE M-V 2017, S. 27.

genehmigt wurde, solange die Nutzung als Ferienwohnung erkennbar war. Andererseits sind ebenfalls Fälle absehbar, in denen es keine Differenzierung bei der Genehmigung von z. B. Wohneinheiten und Ferienwohnungen gab oder für die eine Nutzungsänderung ohne Beteiligung der Bauaufsichtsbehörden durchgeführt wurde. Im Sinne der Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V, wenn Antragsunterlagen für die entsprechende bauliche Anlage lediglich eingereicht wurden, ergibt sich kein Bestandsschutz, sondern muss im Einzelfall geprüft werden, ob Ferienwohnungen materiell zulässig sind.<sup>73</sup>

Möchte die Gemeinde Boltenhagen Ferienwohnungen in diesen verbindlichen Bebauungsplänen zulassen, so ist der B-Plan an den § 13a BauNVO entsprechend des EE M-V 2017 anzupassen.

Große Bereiche des Gemeindegebiets von Boltenhagen sind mit B-Plänen überplant und die geordnete städtebauliche Entwicklung somit gesichert. Die B-Pläne folgen hierbei den Darstellungen des Flächennutzungsplans aus dem Jahre 2006. Insbesondere die städtebauliche Entwicklung der primären touristischen Bereiche entlang der Ostseeküste und der hochfrequenten touristischen Einrichtung, wie der Yacht Welt Weiße Wiek, sind durch bestehende B-Pläne gesichert. Im Laufe der letzten Jahre wurden eine Vielzahl der B-Pläne durch Änderungsverfahren an den gemeindlichen Bedarf kontinuierlich angepasst.

Ein beachtlicher Teil der B-Pläne in Boltenhagen setzt touristische Einrichtungen im Sinne der §§ 10 und 11 BauNVO fest. Hierzu zählen Sondergebiete für Hotels, Hotelapartments, Strandbistros, Ferienhausgebiete, Strandversorgung, Reitanlage, Gastronomie, Ferienwohnungen, Freizeitanlagen, Fremdenverkehr, Wochenendhäuser, Fremdenbeherbergung, Hafen, Sport- und Freizeit, Touristische Infrastruktur, Dauerwohnen und Ferienwohnungen, Campingplatz und Golf. Diese Gebiete haben sich planungskonform entwickelt und es besteht in diesen Fällen kein weiteres Steuerungserfordernis.

Des Weiteren besteht eine größere Anzahl von Bebauungsplänen mit der Festsetzung von Reinen Wohngebieten, Allgemeinen Wohngebieten und von Mischgebieten. Während die Mischgebiete an den Hauptverkehrsstraßen und im Küstenbereich zu finden sind, sind die Baugebiete mit der Zweckbestimmung Wohnen tendenziell im Küstenabgewandten Bereich der Gemeinde. Hier wird deutlich, dass die Gemeinde die besonders qualitätsvollen touristischen Lagen an der Küste für diesen Zweck durch Sondergebiete und Mischgebiete sichert, während im außerhalb der zentralen Ortslage und im Hinterland das Wohnen die Hauptnutzung darstellt.

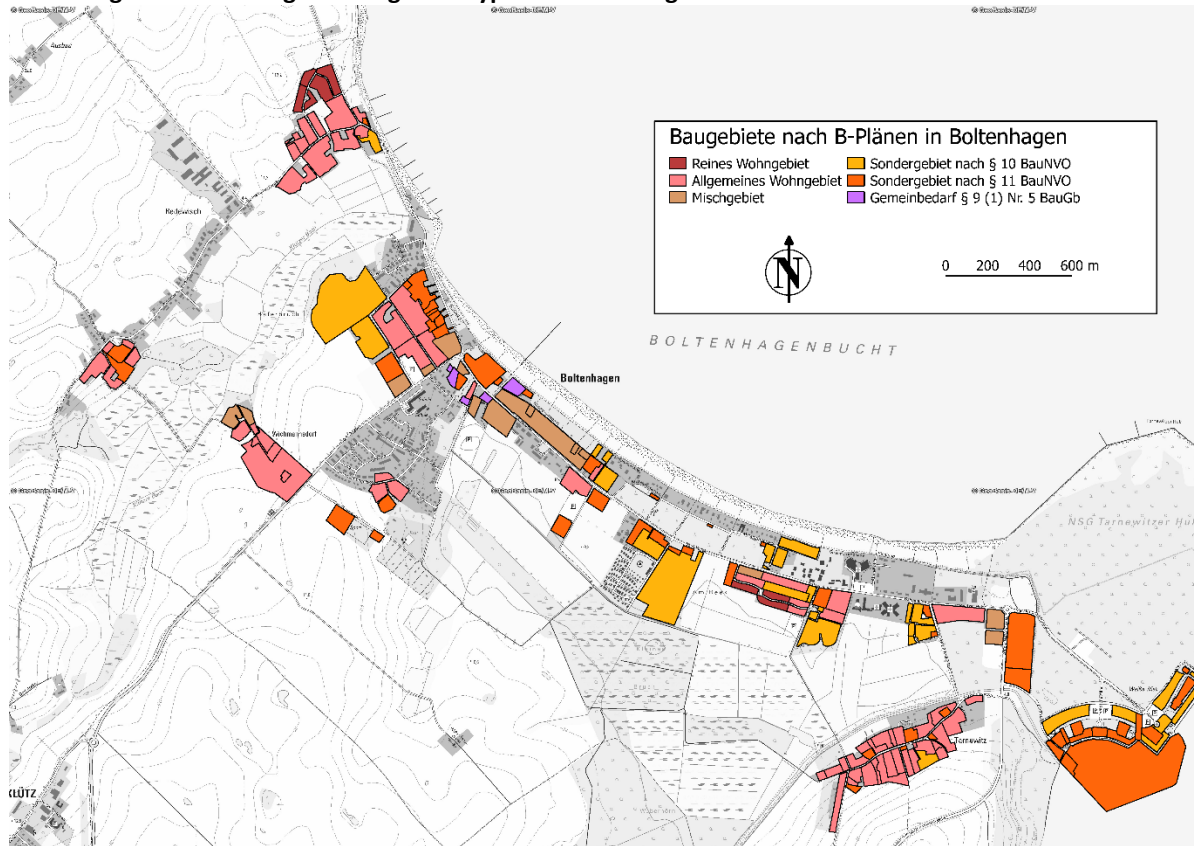
Folgende Abbildung ist eine Übersicht über die bestehenden Bebauungspläne in der Gemeinde Boltenhagen.

---

<sup>73</sup> EE M-V 2017, S. 28.



Abbildung 20: Darstellung der Baugebietstypen in Boltenhagen.



Quelle: Eigene Darstellung nach B-Plänen der Gemeinde Boltenhagen. Karte: GDI-MV - Digitale Topographische Karte 1:10 000 (DTK10).

Alle der in der Abbildung dargestellten B-Pläne wurden vor dem 13. Mai 2017 rechtsgültig, wonach Ferienwohnungen in diesen Bebauungsplänen unzulässig sind, wenn der Planungswille bezüglich der Nutzungsart von Ferienwohnungen nicht im B-Plan deutlich gemacht wurde (vgl. Kapitel 4.1). Hierbei werden nur Reine- und Allgemeine Wohngebiete sowie die Mischgebiete betrachtet, da sich die Zulässigkeit in Sondergebieten grundsätzlich nach den Festsetzungen regelt.

Im Fall von Boltenhagen ist dies im B-Plan Nr. 2a in der 1. Änderung der Fall. Es handelt sich hierbei um ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO und Ferienwohnungen wurden explizit als nicht zulässige Nutzungen benannt. Hingegen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Gesondert zu erwähnen ist hierbei der B-Plan Nr. 20.1 „Alt Boltenhagen“, der bereits im März 2013 rechtsgültig wurde und ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Wohnen/Ferienwohnen“ festsetzt. Die grundsätzliche Zulässigkeit eines solchen Sondergebietes nach den Regelungen der BauNVO vor der Novellierung im Mai 2017 wurde vom Bundesverwaltungsgericht am 18. Oktober 2017 (vgl. BVerwG 4 CN 6.17) festgestellt. Im B-Plan ist unter Punkt 1.1. festgesetzt, dass Ferienwohnungen, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, zulässig sind. Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes gilt: Es ist nur eine Zimmereinheit je vollendete 25 qm Netto-Geschossfläche zulässig. In 1.2. ist weiter festgehalten, dass in den Sonstigen Sondergebieten 1–4 von den vorhandenen Wohnungen in einem Hauptgebäude max. 50 % als Ferienwohnungen genutzt werden. Für die

Sondergebiete 5–6 gilt, dass von den vorhandenen Wohnungen in einem Hauptgebäude maximal 70 % als Ferienwohnung genutzt werden dürfen.

Folglich sind in allen bestehenden Bebauungsplänen, mit Ausnahme der entsprechenden Sondergebiete, Ferienwohnungen entsprechend des Einführungserlasses M-V 2017 nicht zulässig. Hierdurch besteht in den B-Plangebieten keine unmittelbare Gefahr, dass die städtebauliche geordnete Entwicklung gefährdet ist.

#### **4.2 B-Pläne mit Rechtskraft ab dem 13. Mai 2017**

In B-Plänen, die ab dem 13. Mai 2017 rechtskräftig wurden gilt uneingeschränkt die Rechtslage des § 13a BauNVO. Gemeinden, die Bebauungspläne aufstellen, haben Ferienwohnungen daher aktiv entsprechend der Möglichkeiten der BauNVO zu steuern.<sup>74</sup>

Im Fall der Änderung oder Neuaufstellung eines B-Planes besteht kein dringlicher Handlungsbedarf, da die Gemeinde ihre Position hinsichtlich der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den B-Plänen steuern kann und sollte. Möglich ist dies unter Anwendung des § 1 (5) und (9) BauNVO.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens bestehen noch keine B-Pläne mit Rechtsgültigkeit nach dem 13. Mai 2018. Es befinden sich jedoch für mehrere Bereiche B-Pläne in Aufstellung. Hierzu zählen zum einen Sondergebiete (zum Beispiel an der Ostseeallee) für touristische Zwecke als auch Baugebiete für die Wohnnutzung (z. B. die Aufstellung eines B-Planes zur mit dem Ziel die Dauerwohnnutzung im Bereich der August-Bebel-Str./Friedrich-Engel-Str./Rudolph-Breitscheid-Str. zu sichern und ein neues Siedlungsgebiet westlich der Klützer Str. für das Wohnen zu entwickeln).

#### **4.3 Unbeplante Innenbereiche in der Gemeinde Boltenhagen**

Unbeplante Innenbereiche meint im Zusammenhang bebaute Ortsteile in Boltenhagen für die keine Festsetzungen durch einen B-Plan bestehen. Der § 34 BauGB regelt in diesem Fall die Zulässigkeit von Vorhaben, wie auch die Nutzungsänderung oder Errichtung einer Ferienwohnung. Im Sinne des § 34 (1) BauGB richtet sich die Zulässig von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzungen, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche, ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zudem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach § 34 (2) BauGB entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO und Vorhaben sind entsprechend der Zulässigkeiten nach BauNVO zu bewerten.

Während die Bewertung eines Vorhabens im Sinne des § 34 (2) BauGB auf gleiche Weise erfolgt wie bei B-Plänen, die nach dem 13. Mai 2017 rechtskräftig geworden sind und der Gemeinde einen Handlungsspielraum bei der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes geben, so sind Gebiete, die nach § 34 (1) BauGB bewertet werden, zumeist sehr inhomogen und nutzungsgemischt. Die Bewertung der Zulässigkeit von Vorhaben lässt der Gemeinde kaum städtebaulichen Spielraum, wodurch – direkt auf Ferienwohnungen bezogen – eine bestehende Nutzung ein vergleichbares Vorhaben zulässt.

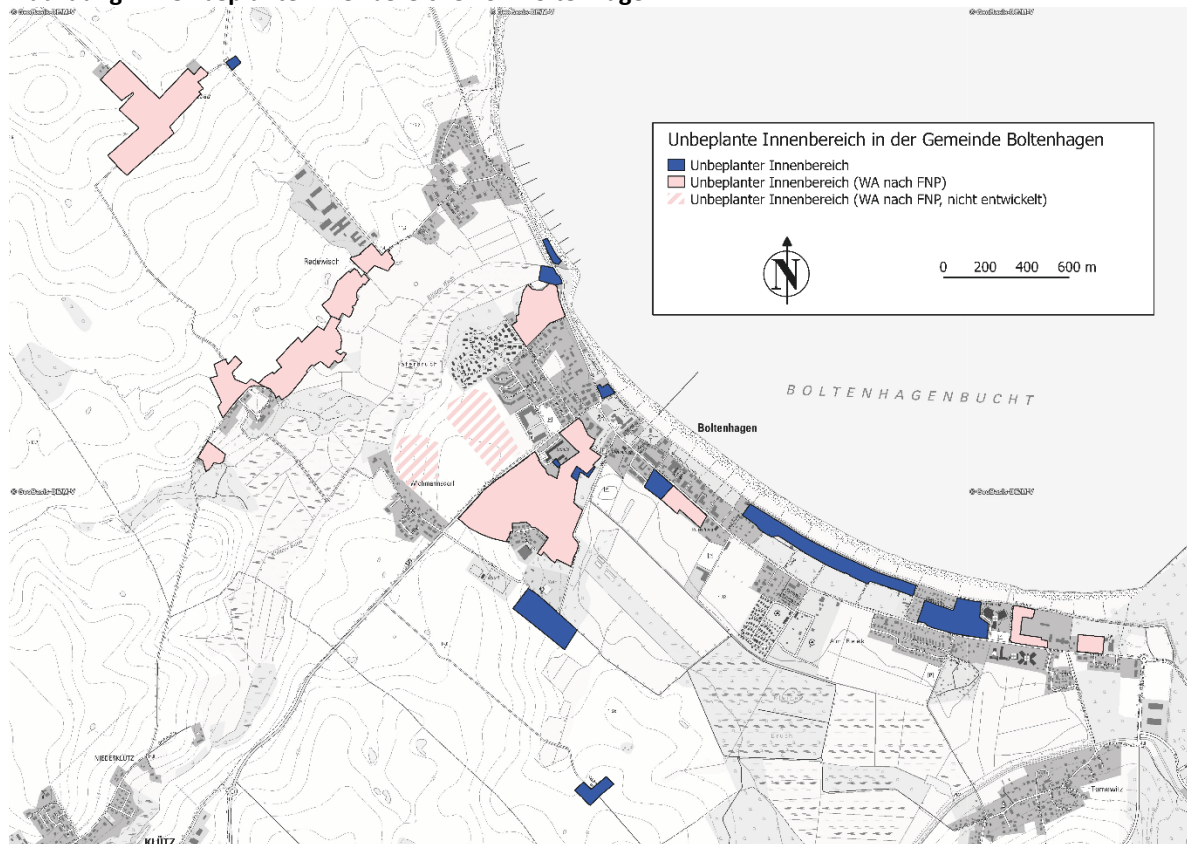
Unbeplante Innenbereiche im Siedlungsgebiet von Boltenhagen befinden sich zum einen in den küstenabgewandten Ortsteilen Redewisch-Ausbau und Redewisch. Zum anderen in direkter Küstenlage

---

<sup>74</sup> EE M-V 2017, S. 24.

am Dünenweg und an der Albin-Körbis-Siedlung. Nachfolgend sind die unbeplanten Innenbereich dargestellt. Die Grafik ermöglicht die Unterscheidung zwischen drei Bereichen. Solchen die nicht mit einem B-Plan überplant sind (blau), nicht überplanten Bereichen, die im FNP als Allgemeine Wohngebiete dargestellt sind (hellrot) und Bereichen, die im FNP als Allgemeine Wohngebiete dargestellt sind, aber noch nicht entwickelt wurden (hellrot gestreift).

**Abbildung 21: Unbeplante Innenbereiche von Boltenhagen.**



Quelle: Eigene Darstellung nach B-Plänen und FNP der Gemeinde Boltenhagen. Karte: GDI-MV - Digitale Topographische Karte 1:10 000 (DTK10).

In den nicht blau dargestellten Bereichen sollte sich entsprechend des FNP zum großen Teil Dauerwohnen entwickeln und in untergeordnetem Maße dem Wohnen zugeordneten Nutzungen. In den vergangenen Jahren haben sich immer mehr Ferienwohnungen neben dieser Hauptnutzung entwickelt.

In diesen unbeplanten Bereichen besteht eine große Gefährdung des Charakters von Wohngebieten durch eine zu große Anzahl von Ferienwohnungen bei Abnahme des Dauerwohnens als Hauptnutzung. In diesen Bereichen ist daher dringlicher Handlungsbedarf geboten, um ein Kippen des im FNP dargestellten Charakters zu vermeiden.

#### 4.4 Betrachtungsebenen

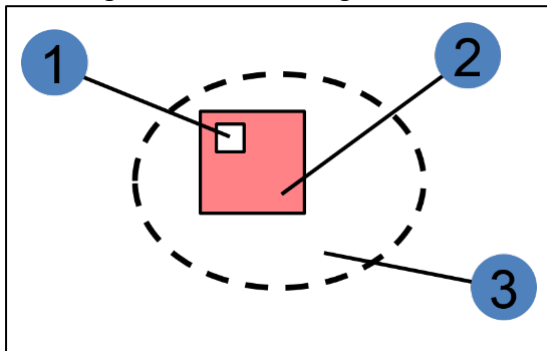
Die Betrachtung von Ferienwohnungen in Boltenhagen erfolgt auf drei unterschiedlichen Ebenen. Es wird die Zulässigkeit auf jeder dieser drei Ebenen überprüft. Ist die Ferienwohnung auf einer dieser Ebenen nicht genehmigt/genehmigungsfähig, aber es ist erklärtes Ziel der Gemeinde am Vorhabenort Ferienwohnungen zuzulassen, kann es notwendig sein die gemeindlichen Planungsziele anzupassen.

Auf der ersten Ebene wird die Zulässigkeit der Ferienwohnung bzw. die bestehende Genehmigung betrachtet. Hierbei ist in erster Linie zwischen genehmigten und nicht genehmigten Ferienwohnungen zu unterscheiden. Hierbei ist die weitere Differenzierung im Kapitel 4.4.1 zu beachten. Genehmigte Ferienwohnungen genießen unabhängig von der Betrachtung der anderen Ebenen Bestandsschutz. Die gebietsbezogene Betrachtung ist die zweite Ebene. Auf dieser Ebene wird geprüft ob die Ferienwohnung eine zulässige Nutzung in einem B-Plangebiet oder in einem unbeplanten aber im Zusammenhang bebauten Ortsteil darstellt. Falls ja, ist zu prüfen in welchem Maß Ferienwohnungen vorliegen, da diese je nach Baugebietstyp nur bis zu einem gewissen Grad (Anzahl im Verhältnis zur Hauptnutzung) zulässig sein können. Die dritte Ebene ist die Betrachtungsebene des Gemeindegebietes. Es ist zu prüfen, ob sich die Gemeinde mit ihren Planungen auf den ersten Ebenen im Rahmen ihrer städtebaulichen Zielsetzungen bewegt. Grundlage hierfür bildet der Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Die planungsrechtlichen Aspekte, wie die Erstellung von Bauleitplänen, unterliegen der Planungshoheit der Gemeinde, hingegen die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Regelungen der Unteren Bauaufsicht mit Einvernehmen der Gemeinde unterliegen. Eine nicht gleichermaßen planungs- und bauordnungsrechtliche Lösung ist demnach nicht vollziehbar.

1. Einzelfallbetrachtung von Ferienwohnungen
2. Gebietsbezogene Betrachtung von Ferienwohnungen
3. Betrachtung des Gemeindegebietes

**Abbildung 22: Drei Betrachtungsebenen von Ferienwohnungen zur Einschätzung der Zulässigkeit.**



Quelle: Eigene Darstellung.

#### 4.4.1 Einzelfallbetrachtung von Ferienwohnungen

Die Einzelfallbetrachtung bezieht sich auf die einzelne vor Ort befindliche Ferienwohnung (bauliche Anlage). Grundlage für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind die §§ 30–37 BauGB. Über die Zulässigkeit wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden (vgl. § 36 BauGB).

Diese Betrachtungsebene wird im Fall von Boltenhagen abermals vier Kategorien unterteilt, die Auskunft über die Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf die Ferienwohnung geben.

An dieser Stelle sei darauf hinzuweisen, dass ergänzend zu den vier Kategorien, eine Ferienwohnung auch in einem entsprechenden Sondergebiet ohne planungs- und bauordnungsrechtliche Genehmigung ausgeübt werden könnte. In diesem Fall spricht rechtlich nichts gegen eine nachträgliche Genehmigung.

### **Die Ferienwohnung ist planungs- und bauordnungsrechtlich genehmigt und ausgeübt**

Für die Ferienwohnung besteht eine Genehmigung der im Sinne des § 36 BauGB oder eine Genehmigung nach Rechtslage in der DDR (Verordnung über die Bevölkerungsbauwerke). Zum Zeitpunkt der Beantragung der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Ferienwohnung wurde die planungs- und bauordnungsrechtliche Zulässig geprüft. Änderungen oder Nutzungsänderungen der genehmigten Ferienwohnung sind genehmigungspflichtig. Ausgeübt bedeutet, dass die genehmigte Nutzung in der baulichen Anlage auch vorhanden ist. Eine genehmigte und ausgeübte Nutzung genießt Bestandsschutz, auch wenn sich die rechtlichen Rahmenbedingungen zu einem späteren Zeitpunkt ändern. In diesem Falle wären beantragte Änderungen oder Nutzungsänderungen entsprechend der veränderten Rahmenbedingungen zu prüfen (Anm.: Durch eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung im Sinne des § 1 (10) BauGB können auch solchen, im Baugebiet eigentlich nicht zulässigen, Betrieben gewisse Entwicklungsmöglichkeiten beigemessen werden).

### **DDR-Bevölkerungsbauwerksverordnung (bis 1990) ungenehmigt und ausgeübt**

In der DDR galt bis zum 31. Juli 1990 die Verordnung über die Bevölkerungsbauwerke. Die zuständige Behörde hatte die rechtlichen Möglichkeiten den Rückbau von nicht genehmigten Bauwerken zu verfügen. Ab 1984 war im § 11 (3) VO über die Bevölkerungsbauwerke geregelt, dass fünf Jahre nach der Errichtung eines nicht genehmigten Bauwerks kein Abriss mehr verfügt werden konnte (stattdessen konnten anderen Maßnahmen verhängt werden, z. B. Ordnungsstrafen). Dies stellte in der DDR jedoch keine Legalisierung des sogenannten Schwarzbaus dar. Die zuständige Behörde war verpflichtet das Bestandsbauwerk zu dulden. Demnach genießen alle in der DDR vor dem 1. August 1985 errichteten, aber nicht genehmigten Bauwerke, sofern sie nicht beanstandet wurden (durch eine Anordnung der Beseitigung) Bestandsschutz. Diese Verjährung nach DDR-Recht wirkt laut OVG Weimar (vgl. Urteil am 18.12.2002) fort. Das Gebäude darf in seiner Form weiter bestehen, jedoch sind Veränderungen am Gebäude nicht zulässig und führen zum Wegfall des Bestandsschutzes und in Konsequenz zur Anordnung der Beseitigung der baulichen Anlage bzw. zur Nutzungsuntersagung.<sup>75</sup>

### **Langfristig unbeanstandete ungenehmigte Ferienwohnungen**

Bei Ferienwohnungen in dieser Kategorie liegt der Schwerpunkt der Definition auf der Langfristigkeit der planungs- und bauordnungsrechtlich ungenehmigten Nutzung. Ohne Baugenehmigung errichtete oder durch Umbaumaßnahmen ohne Genehmigung entstandene Ferienwohnungen sind baurechtswidrig und besitzen keinen Bestandsschutz.

Die Bauaufsichtsbehörden sind nach der Generalklausel der Bauordnung<sup>76</sup> verpflichtet baurechtswidrige Zustände mit den Mitteln<sup>77</sup> der Nutzungsuntersagung oder des Rückbaus abzuwehren. Angesichts der zu vermutenden größeren Anzahl bauordnungswidriger Ferienwohnungen empfiehlt sich, das Einschreiten oder aktive Dulden illegaler Ferienwohnung, mit der Unteren Bauaufsicht abzustimmen.

Handlungsgrundlage kann hier ein Bereinigungs- und Sanierungskonzeptes sein, um den Vorwurf des willkürlichen Handelns der Bauaufsichtsbehörde zu vermeiden. Insbesondere dann, wenn gegen ähnlich gelagerte Verstöße nicht gleichzeitig vorgegangen wird.

<sup>75</sup> Ballaschk, Wilfried – Bestandsschutz für Schwarzbauten: <https://www.ballaschk.de/schwarzbau-bestandss.html>, letzter Zugriff am 6. Dezember 2018.

<sup>76</sup> Vgl. § 58 LBauO M-V: „Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, der Änderung, dem Abbruch, der Nutzung, der Nutzungsänderung sowie der Instandhaltung baulicher Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen. ...“

<sup>77</sup> Standardmaßnahmen der Bauaufsichtsbehörde: Baueinstellungsverfügung; Nutzungsuntersagung; Abbruch-/ Beseitigungsverfügung; Bei formell und materiell rechtswidrigen Bauten muss die Behörde einschreiten. Vgl. § 79 und 80 LBauO M-V.

Beim bauaufsichtlichen Einschreiten sind soziale Belange, insbesondere die Dauer der bauaufsichtlichen unbeanstandeten Ferienwohnung sowie das Alter der Betreiber besonders zu berücksichtigen.

Faktischer oder informeller Duldungen, also bauordnungsrechtlich unbeanstandete „Schwarzbauten“ von illegalen Ferienwohnungen, ist im Rahmen der Ermessensausübung beim bauaufsichtlichen Einschreiten stets Rechnung zu tragen und kann im Ergebnis zum Erlöschen der Einschreibbefugnis führen.

Die Bauaufsichtsbehörden können in Einzelfällen einer langjährigen unbeanstandeten illegalen Nutzung einer baulichen Anlage als Ferienwohnung oder in Fällen sozialer Härte die Ferienwohnung durch Nutzungsverträge mit einer Stichtagsregelung dulden<sup>78</sup>. Diese soziale Härte kann z. B. das höhere Alter eines Inhabers sein. Eine Duldung kann durch Mitteilung an den Ordnungspflichtigen erfolgen, dass aus der bestandskräftigen Nutzungsuntersagung bis zu einem bestimmten Termin keine Vollstreckungsmaßnahmen eingeleitet werden.

Bei Erstellung eines solchen abgestimmten Bereinigungs- und Sanierungskonzeptes gilt es, sich auf ein Datum festzulegen, ab wann die langfristig unbeanstandeten ungenehmigten Ferienwohnungen in den Anwendungsbereich dieses Konzeptes fallen. Denkbar könnte zum Beispiel das Urteil vom OVG Greifswald vom 19. Februar 2014 sein (vgl. OVG Greifswald Az. 3 L 212/12). Das Urteil beschränkte die bis dahin gängige Praxis der Zulassung von Ferienwohnungen auf Erholungssondergebiete und gilt neben der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde gleichermaßen für die Bauherren, deren Vorhaben mit dem öffentlichen Recht vereinbar sein müssen. Es ist anzumerken, dass während eines informellen Gespräches mit dem Landkreis das beispielhaft angeführte Datum bereits in Zweifel gezogen wurde. Andere Stichtage sind gleichermaßen denkbar, eine plausible rechtliche Begründung, die auf die Rechtssituation im Land Mecklenburg-Vorpommern Bezug nimmt ist jedoch geboten.

#### **Kurzfristig unbeanstandete ungenehmigte Ferienwohnungen**

Im Falle einer, im vorherigen Unterkapitel beschriebenen Anwendung eines abgestimmten Bereinigungs- und Sanierungskonzeptes, fallen alle unbeanstandeten und ungenehmigten Ferienwohnungen, die nach dem festzulegenden Stichtag (im Beispiel unter Punkt Nr. 3 der 19. Februar 2014 als Tag des Urteils des OVG Greifswald) errichtet wurden in diese Kategorie. Folglich ist es Aufgabe der Unteren Bauaufsicht, gegen diese bauordnungsrechtlich ungenehmigten Ferienwohnungen vorzugehen und den rechtswidrigen Zuständen mit Mitteln der Nutzungsuntersagung oder des Rückbaus abzuwehren.

Sollte kein Bereinigungs- oder Sanierungskonzept bestehen ist die Untere Bauaufsicht im Sinne der Generalklausel (Vgl. § 58 LBauO M-V) verpflichtet, gegen sämtliche baurechtswidrigen Zustände vorzugehen.

#### **4.4.2 Gebietsbezogene Betrachtung von Ferienwohnungen**

Die gebietsbezogene Betrachtung von Ferienwohnungen auf Quartiersebene kann trotz der positiven Einzelfallbetrachtung einer Ferienwohnung zu einem planungsrechtlichen Zielkonflikt führen. Hierzu gilt es zu beachten, wo Ferienwohnungen zulässig sind. Zum einen sind dies entsprechende Vorhabens- und Erschließungspläne, als auch Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen. Zum anderen sind Ferienwohnungen bis zu einem gewissen Grad in Reinen Wohngebieten, Allgemeinen

<sup>78</sup> Vgl. OVG Rh-Pf, Urteil vom 22.11.2011 – 8 A 10443/11.OVG, Stichwort: Pirmasenser Modell.

Wohngebieten und Mischgebieten zulässig (hierbei handelt es sich um die gegenwärtig in Boltenhagen festgesetzten Baugebietstypen).

Bei der folgenden Betrachtung ist zu beachten, dass dies nicht für Baugebietstypen gilt, die in Bebauungsplänen festgesetzt sind, die Rechtsgültigkeit vor dem 13. Mai 2017 (Einführung des § 13a BauNVO) erlangt haben, da hier der Einführungserlass M-V die Rückwirkung auf bestehende Satzungen verhindert. Die Aussagen gelten daher für neue Bebauungspläne mit diesen Baugebietstypen und für unbeplante Innenbereiche, wo die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 34 (2) BauGB zu bewerten ist.

Ferienwohnungen zählen in diesen Gebieten zu den (nicht störenden) Gewerbebetrieben oder (kleinen) Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Diese ergänzenden Nutzungen sollen dem Wohnen untergeordnet sein. Das Reine Wohngebiet genießt, wie kein anderes Baugebiet, Schutz gegenüber Störungen und Belästigungen jeglicher Art. Dies betrifft insbesondere Art und Maß der dort zulässigen untergeordneten Nutzungen.<sup>79</sup> Im Falle von Allgemeinen Wohngebieten spricht der Gesetzgeber im § 4 (1) BauNVO von „vorwiegend“, was bedeutet, dass es zwar andere wohnverträgliche Nutzungen in diesem Gebiet gibt, doch das Wohnen immer zahlenmäßig überwiegt.<sup>80</sup> In Mischgebieten stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Gewerbebetriebe“ gleichberechtigt nebeneinander, mit der Einschränkung, dass die Gewerbegebiete das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.<sup>81</sup>

Maßstab hierbei ist immer das ganze Baugebiet und nicht das einzelne Baugrundstück.<sup>82</sup>

Hieraus ergibt sich je nach Baugebietstyp ein zu wahrendes Nutzungsverhältnis, zwischen Wohnnutzungen und den untergeordneten Nutzungen wie Ferienwohnungen (mit Ausnahme des Mischgebietes, wo Wohnen und Gewerbe höchstens gleichberechtigt sind). Während dieses Verhältnis im Mischgebiet am höchsten ist, bei circa 50 % anderer Nutzungen, so sinkt es beim Besonderen Wohngebiet auf ein geringeres Maß. Die Maße für die untergeordneten Nutzungen ist für Wohngebiete nicht durch Gesetzestext quantifizierbar. Die nachfolgenden prozentualen Zahlen ergeben sich aus Rechtsprechung und Planungspraxis. Im Rahmen der Besonderen Wohngebiete kann eine untergeordnete Nutzung von circa 35 % angenommen werden, während diese beim Allgemeinen Wohngebiet auf ein deutlich niedrigeres Maß sinkt und von circa 20 % auszugehen ist. Der Wohncharakter des Gebietes muss dabei sofort ins Auge fallen<sup>83</sup>. Im Reinen Wohngebiet ist die Verbindung von Wohnen mit untergeordneten Nutzungen nochmals deutlich geringer anzusetzen, da ein solches Baugebiet in der Regel noch geringe Ausdehnungen hat, als ein Allgemeines Wohngebiet und daher auch bedeutend weniger ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vorliegen sollen<sup>84</sup>.

Nachfolgend sind Baugebiete schematisch dargestellt, um die empfohlenen Zulässigkeiten zu skizzieren. Für diese Betrachtung wird von einem beispielhaften Baugebiet (WR, WA, WB und MI) mit 100 gleichgroßen Grundstücken ausgegangen. Ferienwohnungen als Nutzungen auf dem Grundstück sind durch einen Kreis mit einem „F“ dargestellt. Es ist zu beachten, dass es sich nicht um Ferienhäuser handelt. Die Nutzung der Ferienwohnung/en in einem Gebäude erfolgt daher immer nur anteilig bzw.

<sup>79</sup> Bunzel, Arno in Bunzel/Finkeldei/Fuchs/Hanke/Klinge/Reitzig: Baurecht, § 3 BauNVO Rn. 1, 6012.121, S. 2.

<sup>80</sup> Ebenda, § 4 BauNVO Rn. 1, 6012.132, S. 1.

<sup>81</sup> Ebenda, § 6 BauNVO Rn. 1.2, 6012.110, S. 2.

<sup>82</sup> Ebenda, § 4 BauNVO Rn. 1, 6012.132, S. 1.

<sup>83</sup> Fickert/Fieseler/Determann/Stühler: Baunutzungsverordnung Kommentar, § 4 (1) BauNVO Rn. 1, S. 413, 2008.

<sup>84</sup> Ebenda, § 4 (1) BauNVO Rn. 1, S. 413.

untergeordnet in WR-, WA- und WB-Baugebieten. Zudem handelt es sich hierbei nicht nur um die Anzahl der gebietsverträglichen Ferienwohnungen, sondern um sämtliche zulässige Nutzungen in den Baugebieten, die nicht dem Wohnen dienen. Dies ist zu beachten, wenn im Gebiet weitere, der Versorgung des Gebietes dienende, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke verortet sein sollen.

Die Darstellungen geben einen beispielhaften Prozentsatz (10 %-WR, 20 %-WA, 35 %-WB und 50 %-MI) anhand der Summe der 100 Gesamtgrundstücke wieder. In der Praxis ist jedes Baugebiet im Einzelfall zu prüfen. Zudem sei nochmals darauf hingewiesen, dass diese Werte aus der berufspraktischen Erfahrung und Rechtsprechung zur Orientierung im Verwaltungsvollzug abgeleitet sind, da keine harten quantifizierbaren Summen vom Gesetzgeber vorgegeben werden.

Neben diesen Möglichkeiten bietet sich in einem Ferienort wie Boltenhagen auch die Aufstellung von Bebauungsplänen mit Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten im Sinne von § 11 BauNVO an. Diese Gebiete können Dauerwohnen und Ferienwohnungen gleichberechtigt festsetzen (BVerwG vom 18.10.2017 - BVerwG 4 CN6.17).



 <p><b>Abbildung 23: Reines Wohngebiet (WR).</b> Ferienwohnungen sind als untergeordnete Nutzung bis zu einem gewissen Grad zulässig. Im Beispiel sind auf 10 % der 100 Grundstücke in den dort befindlichen Gebäuden untergeordnete Ferienwohnungen.</p>	 <p><b>Abbildung 24: Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> Dient vorwiegend dem Wohnen. Ferienwohnungen sind als untergeordnete Nutzungen zu einem gewissen Grad zulässig. Im Beispiel sind auf 20 % der 100 Grundstücke in den dort befindlichen Gebäuden untergeordnete Ferienwohnungen.</p>
 <p><b>Abbildung 25: Besonderes Wohngebiet (WB).</b> Dient vorwiegend dem Wohnen und weist eine besondere Eigenart auf. Gewerbebetriebe und sonstige Anlagen können untergebracht werden, soweit diese nach der besonderen Eigenart mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Ferienwohnungen sind bis zu einem gewissen Grad zulässig. Im Beispiel sind auf 35 % der 100 Grundstücke in den dort befindlichen Gebäuden Ferienwohnungen.</p>	 <p><b>Abbildung 26: Mischgebiet (MI).</b> Dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ferienwohnungen sind bis zu einem gewissen Grad zulässig. Im Beispiel sind auf 50 % der 100 Grundstücke in den dort befindlichen Gebäuden Ferienwohnungen.</p>
<p>Zu beachten sind hierbei immer die bauordnungs- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, welche durch die BauNVO-Novelle 2017 und den Einföhrungserlass M-V 2017 vorgegeben werden und in den Kapiteln 2.1 und 2.2 beschrieben sind.</p> <p>Ferienwohnungen in den gegebenen Beispielen entsprechen der Gesamtempfehlung von in den Baugebieten zulässigen Nutzungen, die nicht dem Dauerwohnen dienen.</p>	

Quelle: Eigene Darstellungen.

Ob ein Baugebiet in Boltenhagen sich entsprechend des Gebietscharakters nach BauNVO entwickelt oder entwickelte, gilt es zukünftig, für neue oder zu ändernde Bebauungsplanung, den Bestand so detailliert wie möglich zu erheben. Helfen können hierbei die Verschneidungen von Daten aus Ortsbegehungen, der Unteren Bauaufsicht, der Kurverwaltung und ergänzenden Erhebungsmethoden. Auf diese Weise ist es möglich ein umfängliches Bild zu zeichnen und die Bauleitplanung entsprechend der Leitlinien zur

Entwicklung und Steuerung von Ferienwohnungen anzupassen (vgl. Kapitel 6). Dies kann zum Beispiel bedeuten, dass ein bisher unbeplantes Gebiet, in dem sich keine weiteren Ferienwohnungen entwickeln sollen und der derzeitige Bestand an untergeordneten Nutzungen das zulässige Maß eines Baugebietes (z. B. eines Allgemeinen Wohngebietes) erreicht hat und als solches im B-Plan festgesetzt wird.

#### **4.4.3 Betrachtung des Gemeindegebietes**

Die Ebene mit der höchsten maßstäblichen Betrachtung von Ferienwohnungen betrifft das Gemeindegebiet und die geplanten langfristigen städtebaulichen Entwicklungen. Die Grundlage für die Betrachtung des gesamten Gemeindegebietes bildet das Raumordnungsgesetz (ROG), welches im § 2 ROG die Grundsätze der Raumordnung in Deutschland und seinen Teilräumen definiert. In allen Teilräumen sind ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben. Dieser Grundsatz gilt in sämtlichen Raumkategorien.

Die Gemeinde steuert gesamtgebietliche Entwicklung durch die Aufstellung von vorbereitenden Bauleitplänen (Flächennutzungsplan) entsprechend des § 1 (3) BauGB und passt diese entsprechend § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung an. Die verbindlichen Bauleitpläne (B-Pläne) der Gemeinde sind aus dem FNP zu entwickeln und der FNP im Falle einer abweichenden B-Planentwicklung anzupassen.

Eine geordnete und nachhaltige Gemeindeentwicklung basiert auf einer heterogenen Nutzungsmischung und verpflichtet die Gemeinde den Bedürfnissen der Bewohner jeglichen Alters und Lebenslagen Rechnung zu tragen. Hierzu zählen insbesondere, aber nicht abschließend, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Wohnbedürfnisse, soziale und kulturelle Bedürfnisse (vgl. § 1 (6) BauGB).

Zur Sicherung dieser diversen Anforderungen an den Raum bietet die BauNVO unterschiedliche Baugebietstypen, die in Bebauungsplänen festgesetzt werden können. Durch die Festsetzung werden die entsprechenden Vorschriften hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzungen in diesen Gebieten wirksam.

Schlussfolgernd muss eine Gemeinde die Bandbreite der Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO nutzen, um eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde hinsichtlich der unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner zu berücksichtigen. Eine homogene Gemeindeentwicklung verbietet sich aus genannten Gründen.

#### **4.5 Bau- und planungsrechtliche Betrachtung des Ferienwohnungsbestandes**

Die große Anzahl von Ferienwohnungen außerhalb von Erholungssondergebieten und für Ferienwohnungen vorgesehenen Standorten in den örtlichen Kernlagen auf Mischbauflächen, haben in einzelnen Bereichen Boltenhagens einen Umfang angenommen, der planungsrechtlichen Grenzen der Zweckbestimmung der betroffenen Gebiete und dem Anspruch auf Gebietserhaltung widersprechen.

In diesen bebauten Bereichen mit einer planungsrechtlich zu hohen Anzahl an Ferienwohnungen besteht ein Planungserfordernis, das je nach geltendem Planungsrecht und nach der bauordnungsrechtlichen Legalität der Ferienwohnungen unterschiedliche städtebauliche, planungs- und bauordnungsrechtlichen Maßnahmen begründet.

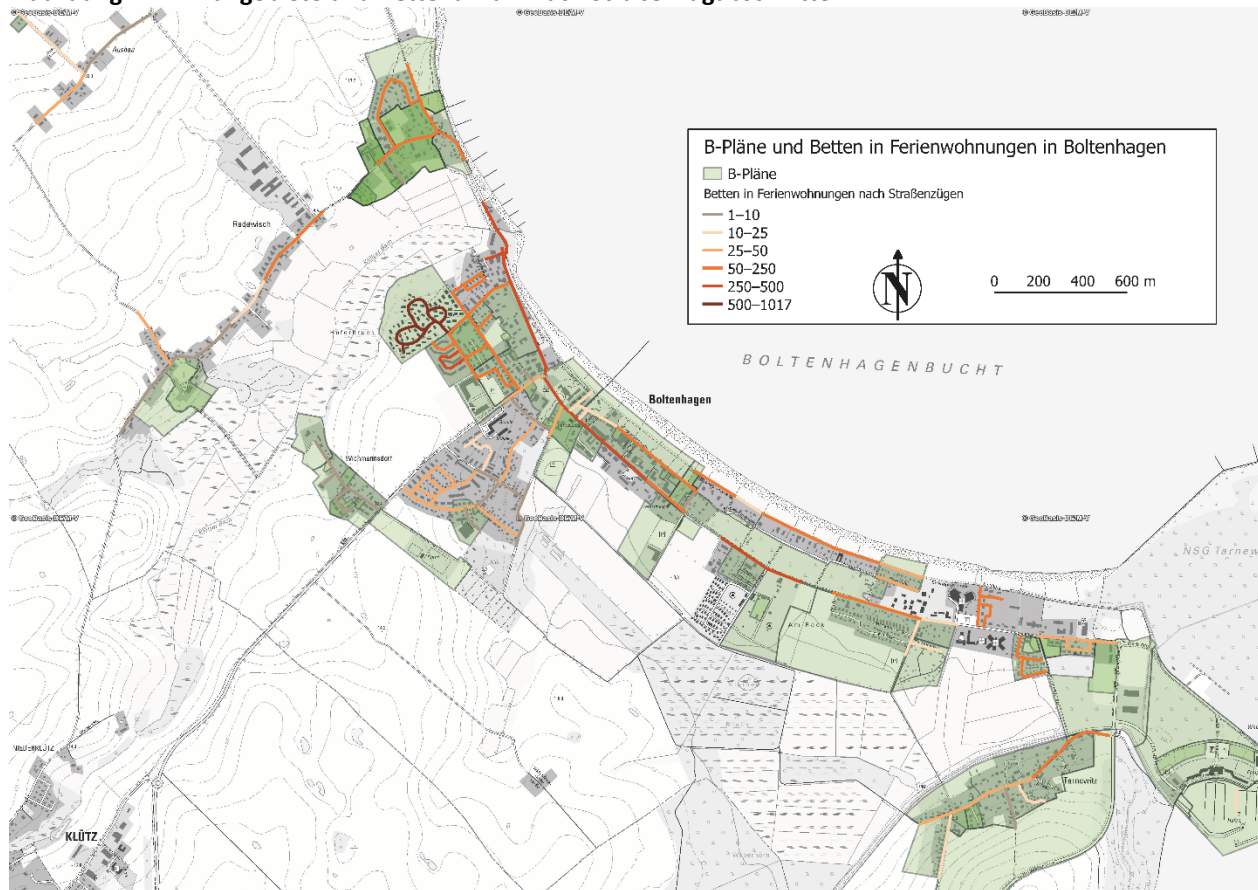
Im folgenden Abschnitt wird auf die beplanten und unbeplanten Bereiche in Boltenhagen eingegangen. Dabei liegt ein Augenmerk auf den Nutzungskonflikten und potenziellen Fehlentwicklungen.

#### 4.5.1 Ferienwohnungen innerhalb von B-Plan-Gebieten

In der Gemeinde Boltenhagen bestehen eine Vielzahl von Bebauungsplänen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Teilbereiche der Gemeinde. Hierzu hat die Gemeinde Bebauungspläne unter anderem mit den Baugebieten Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiet und Sondergebiete, die der Erholung dienen sowie Sonstige Sondergebiete aufgestellt. Die dargestellten Bebauungspläne wurden alle vor dem 13. Mai 2017 rechtsgültig, daher gilt hier nach Einführungserslass M-V 2017 nicht der § 13a BauNVO und Ferienwohnungen, sofern nicht explizit in den Bebauungsplänen als zulässige Nutzung aufgeführt, sind nicht zulässig. In Boltenhagen sind Ferienwohnungen in diesen B-Plangebieten daher keine zulässige Nutzung in Reinen Wohngebieten, Allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten.

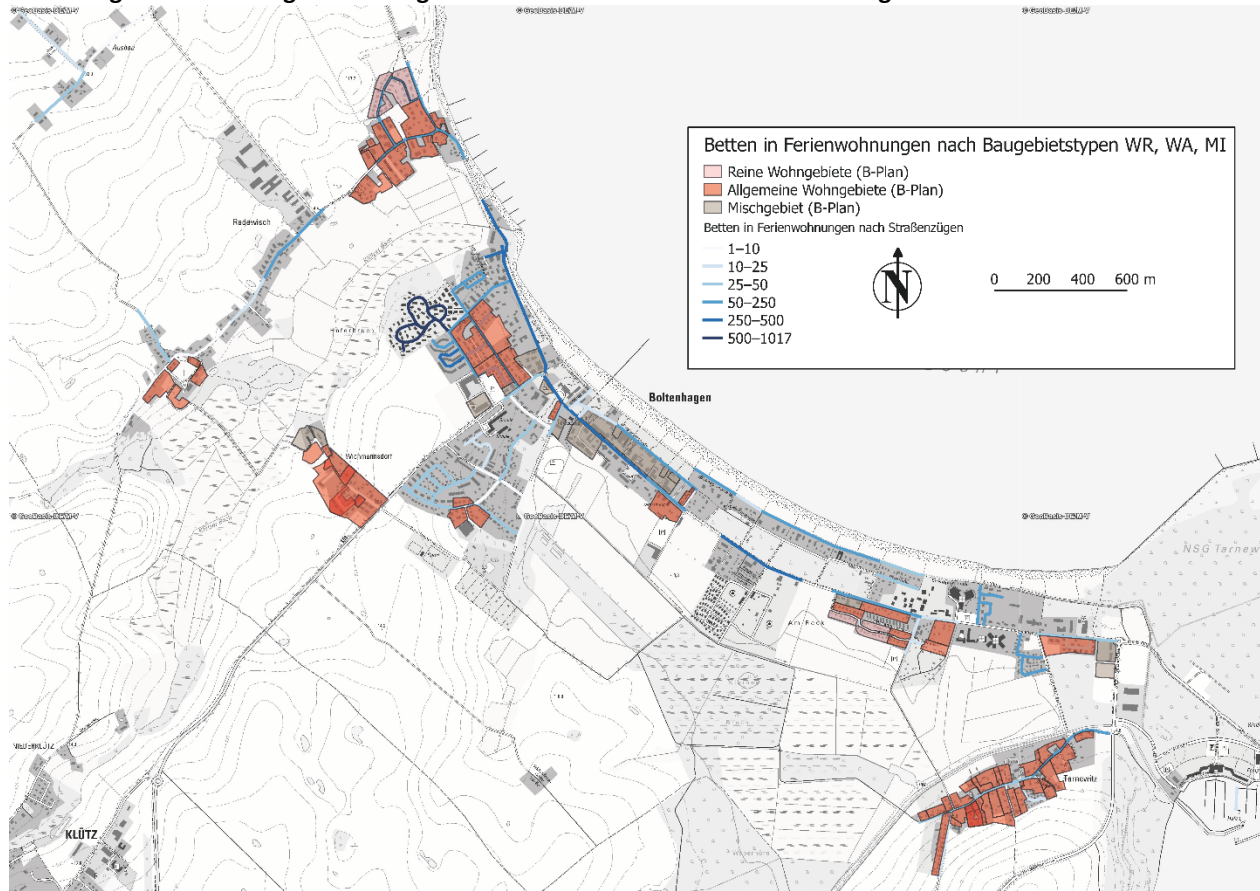
Dennoch finden sich auch den B-Plangebieten, die kein Sondergebiet im Sinne des § 10 oder § 11 BauNVO sind eine große Anzahl an Ferienwohnungen.

Abbildung 27: B-Plangebiete und Bettenanzahl nach Straßenzugabschnitten.



Quelle: Eigene Darstellung nach B-Plänen und FNP der Gemeinde Boltenhagen. Karte: GDI-MV - Digitale Topographische Karte 1:10 000 (DTK10); Kurverwaltung Boltenhagen: Vermieteradressen, Vermietungsobjekte, Bettenanzahl, 2017.

Abbildung 28: Darstellung der B-Plangebiete und Bettenanzahl nach Straßenzugabschnitten.



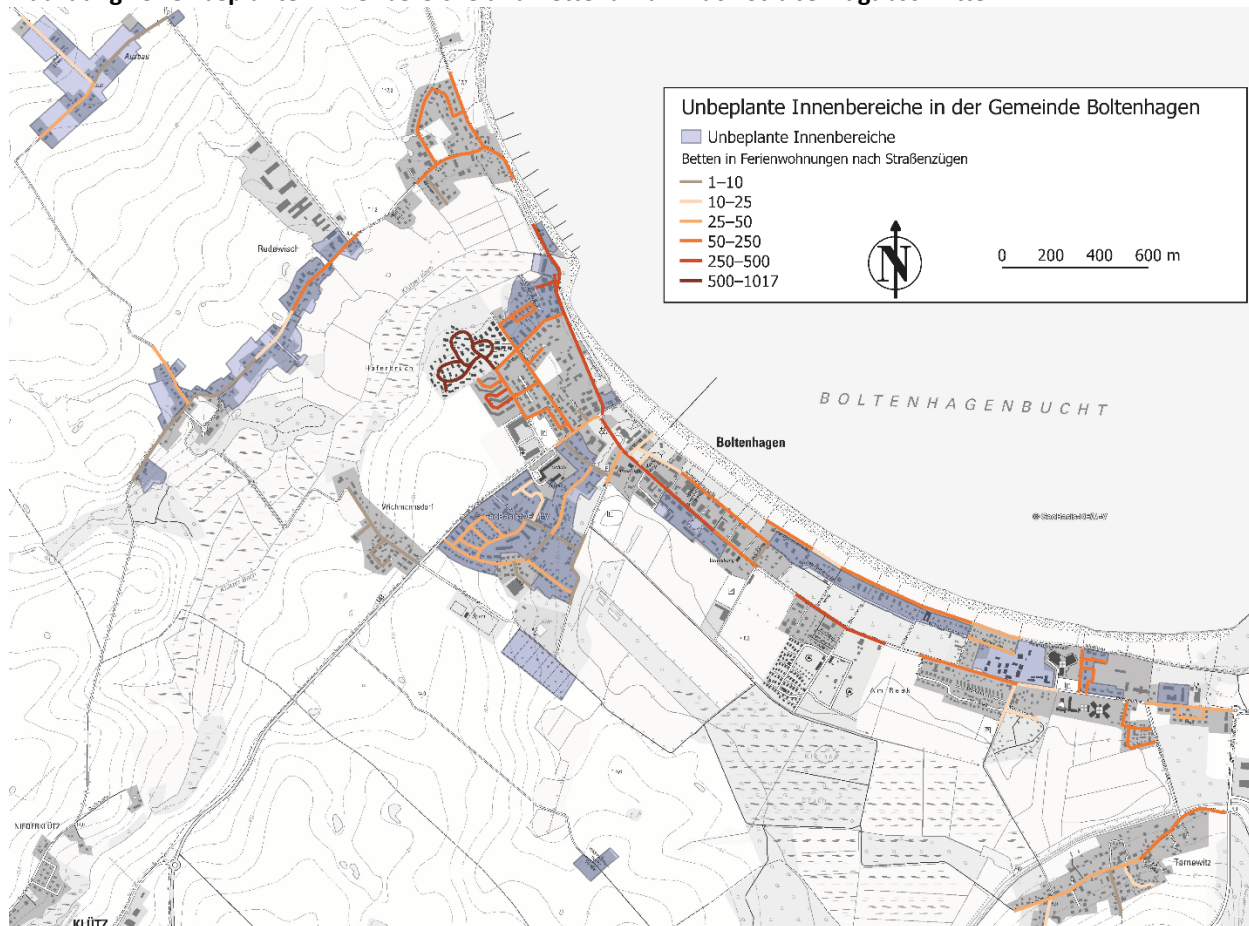
Quelle: Eigene Darstellung nach B-Plänen und FNP der Gemeinde Boltenhagen. Karte: GDI-MV - Digitale Topographische Karte 1:10 000 (DTK10); Kurverwaltung Boltenhagen: Vermieteradressen, Vermietungsobjekte, Bettenanzahl, 2017.

#### 4.5.2 Ferienwohnungen innerhalb des unbeplanten Innenbereichs

Die nachfolgende Abbildung stellt eine Verschneidung der unbeplanten Innenbereiche in Boltenhagen, als auch der Bettenanzahl in Ferienwohnungen nach Straßenabschnitten dar. Die unbeplanten Innenbereiche sind in blau dargestellt, während die Anzahl der Betten in Ferienwohnungen je nach Intensität einen dunkleren Rotton annimmt. Im Einzelfall gilt es zu prüfen, ob der unbeplante Innenbereich nach § 34 (1) oder (2) BauGB zu bewerten ist. Die möglichen Handlungsempfehlungen für diese Bereiche sind im Kapitel 5.1 dargestellt.

Die Daten zu den unbeplanten Innenbereichen ergeben sich aus der Auswertung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen von Boltenhagen. Für einige der dargestellten Flächen befinden sich bereits Bebauungspläne in Aufstellung, die mittelfristig die städtebauliche Entwicklung vor Ort sichern sollen. Die Angaben zu den Ferienwohnungen und der Bettenanzahl stammen aus der Auswertung der Daten der Kurverwaltung Boltenhagen.

**Abbildung 29: Unbeplante Innenbereiche und Bettenanzahl nach Straßenzugabschnitten.**



Quelle: Eigene Darstellung nach B-Plänen und FNP der Gemeinde Boltenhagen. Karte: GDI-MV - Digitale Topographische Karte 1:10 000 (DTK10); Kurverwaltung Boltenhagen: Vermieteradressen, Vermietungsobjekte, Bettenanzahl, 2017.

Insbesondere die Bereiche Redewisch-Ausbau, Redewisch, Am Dünenweg, August-Bebel-Str./Friedrich-Engels-Str. und Albin-Köbis-Siedlung (von Nordwesten nach Südosten) sind bereits deutlich durch Betten in Ferienwohnungen durchzogen. Die Flächennutzungsplanung in diesen Bereichen sieht die Siedlungsentwicklung durch Allgemeine Wohngebiete vor, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in diesen Bereichen beachtet werden müssten bzw. eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfordern (vgl. Kapitel 5.3.1).

#### 4.6 Gefährdungsabschätzung für Boltenhagen

Entsprechend der beschriebenen rechtlichen Ausgangssituationen durch die Novelle der BauNVO 2017 und den Einföhrungserlass Mecklenburg-Vorpommerns 2017 sowie der bestehenden Pläne im Gemeindegebiet ergeben sich in Boltenhagen unterschiedliche Gefährdungen der geordneten städtebaulichen Entwicklung und entsprechende Prioritäten bei der Umsetzung des vorliegenden Dokumentes zur Steuerung von Ferienwohnungen. Prioritär gilt es jene Bereiche bauordnungs- und planungsrechtlich zu sichern, wo die ungesteuerte Zunahme von weiteren Ferienwohnungen durch die BauNVO-Novellierung 2017 ohne weiteres möglich ist.

Für unbeplante Innenbereiche gelten nach dem Einführungserlass M-V die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a BauNVO für neue Ferienwohnungen. In diesen Gebieten besteht dann ein Planungserfordernis, wenn sich ungesteuert weitere Ferienwohnungen ansiedeln (Anm.: Bewertung der Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 34 (1) BauGB), die den Zielen der Stadtentwicklung widersprechen oder der Zweckbestimmung der Gebiete, insbesondere durch eine Häufung von Ferienwohnungen gegen das Gebot der Rücksichtnahme oder gegen den Gebietserhaltungsanspruch verstoßen).

Auf diese Weise gefährdete Bereiche sind das Wohngebiet im Bereich der August-Bebel-Straße und Friedrich-Engels-Straße, der Bereich Albin-Körbis-Siedlung, ein Gebiet am Tarnewitzer Huk, am Dünenweg, große Teile des Ortsteils Redewisch und Redewisch-Ausbau.

Gleiches gilt für neu aufzustellende Bebauungspläne. Hier ist die Gemeinde angehalten die Zulässigkeit von Ferienwohnungen im Plangebiet durch textliche Festsetzungen im Sinne des § 1 (5) und (9) BauNVO zu steuern.

An zweiter Stelle jener Bereiche in denen Handlungsbedarf geboten ist, stehen Bebauungspläne, die vor dem 13. Mai 2017 rechtskräftig wurden. Ferienwohnungen im Geltungsbereich von festgesetzten Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen, mit Ausnahme von festgesetzten Bebauungsplänen für Erholungssondergebieten sind mit dem Einführungserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 Landeseinführungserlass M-V (EE M-V 2017) vom 29.11.2017 grundsätzlich unzulässig. Diese restriktive Regelung hemmt die Zulassung von Ferienwohnungen nach den entwicklungsplanerischen Zielen des FNP sowie informeller Planungen und bedarf der Überprüfung. In Boltenhagen lassen die bestehenden Bebauungspläne für Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete derzeit keine Ferienwohnungen zu. Wenn die Gemeinde in diesen Bereichen jedoch Ferienwohnungen in einem gewissen Maße als mögliche Nutzungen zulassen möchte, sind entsprechend des EE M-V die Bebauungspläne anzupassen.

Die durch den EE M-V 2017 von einer Entwicklung für Ferienwohnungen ausgeschlossenen, aber nach planerischen Zielen der Gemeinde geeigneten festgesetzten Bebauungspläne (aus der Zeit vor dem Urteil des OVG Greifswald) zur ausschließlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Erholungssondergebieten, insbesondere Bebauungspläne mit der Festsetzung Mischgebiete, bedürfen möglicherweise Änderungen, um städtebaulich gewünschte und verträgliche Entwicklungen zugunsten von Ferienwohnungen in entwicklungsplanerisch hierfür vorgesehenen Bereichen nicht zu blockieren.

Kein Handlungsbedarf besteht derzeit in den Bereichen, wo rechtskräftige Bebauungspläne mit der Zweckbestimmung Sondergebiet im Sinne des § 10 BauNVO und Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO bestehen. Diese Gebiete haben sich in der geplanten Weise entwickelt und werden sich entsprechend weiterentwickeln.

Zusammenfassend besteht eine akute Gefährdung für Fehlentwicklungen durch eine unkontrollierte Zunahme von Ferienwohnungen durch Neubauvorhaben oder durch Umnutzung von Bestandsgebäude derzeit nur in den unbeplanten Innenbereichen. Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist dabei in inhomogenen unbeplanten Innenbereichen nach § 34 (1) BauGB regelmäßiger größer als in homogenen unbeplanten Innenbereichen nach § 34 (2) BauGB, die einem Baugebietstyp der BauNVO entsprechen.

## 5. Handlungsoptionen und Grenzen der rechtlichen Steuerung von Ferienwohnungen

Die Handlungsmöglichkeiten zum Umgang mit Ferienwohnungen in Boltenhagen lassen sich in drei Ansätze unterteilen. Zum einen die **Legalisierung sämtlicher Ferienwohnungen**, zum zweiten die **soziale Duldung von Ferienwohnungen** als Mittelweg und zum dritten die schnellstmögliche **Nutzungsuntersagung sämtlicher nicht genehmigungsfähiger Ferienwohnungen** im Gemeindegebiet. Zu beachten ist, dass sich je nach Handlungsmöglichkeit, die rechtlichen Schritte und Möglichkeiten zur Umsetzung unterscheiden. Bei der Umsetzung der einzelnen Handlungsmöglichkeiten bestehen kurzfristig Möglichkeiten, als auch langfristige Optionen um den gewünschten städtebaulichen Zustand zu erreichen. Die grundsätzliche Entscheidung über die zukünftige Entwicklung von Ferienwohnungen, wird von den politischen Gremien der Gemeinde Boltenhagen getroffen. Die daraus entwickelten Leitlinien ergänzen und erweitern die bestehende Gemeindeplanung des Ostseebades und sollen diesen nicht widersprechen. Bei Handlungsmöglichkeiten, die eine Anpassung der gemeindlichen Planungen, z. B. von Bebauungsplänen oder Flächennutzungsplänen erfordern, ist dies im Text vermerkt.

Folgende Ansätze sind dabei stets zu beachten.

In allen beplanten und unbeplanten Baugebieten ist der Anteil von Ferienwohnungen in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten mittelfristig auf den zulässigen Grad zu beschränken. In Baugebieten mit zu hohen Anteilen von Ferienwohnungen ist der Umgang mit rechtswidrigen Ferienwohnungen oftmals entscheidend um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

Der überdurchschnittliche hohe Anteil von Ferienwohnung **außerhalb** von Erholungssondergebieten, Mischgebieten, in Vorhaben- und Erschließungsplänen und in Gebieten, für die die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO ausscheidet bedarf einer weitergehenden planungsrechtlichen sowie der bauordnungsrechtlichen Steuerung.

Diese planungs- und bauordnungsrechtlichen Handlungsmöglichkeiten umfassen sowohl festgesetzte Bebauungspläne als auch den unbeplanten Innenbereich.

Bei allen vorliegenden Handlungsoptionen zur rechtlichen Steuerung von Ferienwohnungen in Boltenhagen ist es für Gemeinde und Bauaufsicht unerlässlich, ein möglichst detailliertes und aktuelles Bild über den Bestand von Ferienwohnungen zu haben. In erster Linie betrifft dies die bauordnungs- und planungsrechtlich genehmigten und ausgeübten Ferienwohnungen und in zweiter Linie die nicht entsprechend genehmigten Ferienwohnungen. Hierdurch ist es möglich sowohl den genehmigten Bestand zu quantifizieren, als auch eine Einschätzung über den illegalen Bestand zu treffen. Allein anhand dieser Bestandssummen kann im Verlauf der weiteren Planungen eingeschätzt werden, ob ein Baugebiet nach Art und Umfang der Nutzung noch seinem festgesetzten Charakter entspricht (vgl. Kapitel 4.4.2).

### 5.1 Handlungsoptionen im unbeplanten Innenbereich

Bei der Betrachtung von Ferienwohnungen im unbeplanten Innenbereich, ist zwischen der Zulässigkeit entsprechend § 34 (1) BauGB oder § 34 (2) BauGB zu unterscheiden. Letzteres entspricht einem homogenen Baugebietstyp der BauNVO und Vorhaben sind entsprechend zu bewerten. In diesem Fall besteht ist die aktuelle BauNVO bei der Beurteilung von Ferienwohnungen anzuwenden. Ob und wo in

der Gemeinde Boltenhagen unbeplante Innenbereiche im Sinne des § 34 (2) BauGB bestehen, ist durch die Verwaltung zu prüfen.

Handelt es sich um ein Gebiet im Sinne des § 34 (1) BauGB besteht ein hohes Gefährdungspotenzial einer städtebaulich ungeordneten Entwicklung in Bezug auf Ferienwohnungen und begründet ein Planungserfordernis für die Verwaltung.

### **5.1.1 Umgang mit städtebaulich unverträglichen Ferienwohnungen im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 (1) BauGB**

Der Umgang hinsichtlich städtebaulicher Unverträglichkeiten bedeutet in diesem Fall, dass in einem unbeplanten Bereich Ferienwohnungen bestehen oder bereits mehr Ferienwohnungen bestehen, als für die städtebaulichen Ziele von Boltenhagen verträglich ist. Da sich beantragte Ferienwohnungen nach § 34 (1) BauGB in den Bestand einfügen würden, stünde der Zulässigkeit von weiteren Ferienwohnungen nichts im Wege und würde perspektivisch die Grenzen der Verträglichkeit überschreiten. Für die Gemeinde stellt dies ein dringliches Planungserfordernis dar, und hat die bestehenden und möglicherweise zukünftigen Probleme durch Bebauungsplanung abzustellen. In erster Linie ist hierfür ein Aufstellungsbeschluss zur Sicherung der gewünschten Hauptnutzung (i. d. R. Dauerwohnen) zu empfehlen, um Genehmigungsanträge von weiteren Ferienwohnungen (oder sonstigen Nutzungen) für bis zu 12 Monate aussetzen zu können (vgl. § 15 (1) BauGB).

Bei Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes gilt es zu beachten, welcher Grad von Ferienwohnungen (untergeordneten Nutzungen) in den neu festzusetzenden Baugebieten zulässig sein soll (vgl. Kapitel 4.4.2). Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan durch eine Feingliederung der Nutzungen gesteuert werden (vgl. Kapitel 2.1).

Genehmigte und ausgeübte Ferienwohnungen im Gebiet genießen Bestandsschutz. Der Bestandsschutz entfällt bei ungenehmigten baulichen und nutzungsstrukturellen Änderung der baulichen Anlage. Bei nicht genehmigten Ferienwohnungen ist im Sinne des § 80 LBauO M-V eine Rückbauverfügung bzw. Nutzungsuntersagung auszusprechen.

### **5.1.2 Erhalt des Bestands von Ferienwohnungen im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 (1) BauGB**

Soll der Bestand von Ferienwohnungen im unbeplanten Innenbereich gesichert werden, kann die Gemeinde einen verbindlichen Bauleitplan aufstellen, der Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO zu einem gewissen Grad zulässt. Ferienwohnungen gelten in diesem Fall als gleichwertige oder untergeordnete Nutzung und auch ungenehmigte Ferienwohnungen können bis dieser Nutzungsgrad erreicht ist, legalisiert werden. In Boltenhagen kommen hierfür insbesondere Baugebiete des Typs Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Besonderes Wohngebiet, Mischgebiet und ein Sonstiges Sondergebiet aus Dauerwohnen und Ferienwohnungen in Betracht (vgl. Kapitel 4.4.2).

Ist der jeweilige Nutzungsgrad nach Baugebietstyp ausgeschöpft, hat die Untere Bauaufsicht weitere Bauanträge abzulehnen bzw. im Sinne des § 80 LBauO M-V den Rückbau bzw. die Nutzungsuntersagung von nicht genehmigten Ferienwohnungen zu verfügen.



## **5.2 Handlungsoptionen zum Erhalt des Baugebietscharakters**

Soll der Charakter eines Baugebietes erhalten werden, ist durch die Verwaltung zu prüfen, in welchem Umfang Ferienwohnungen in diesem Gebiet zulässig sind.

Bestehen in einem Baugebiet mehr Ferienwohnungen, als der Charakter zulässt, ist durch die Gemeinde zu prüfen, welche der Ferienwohnungen nicht bauordnungs- und planungsrechtlich genehmigt sind. Im Fall von ungenehmigten Ferienwohnungen hat die Untere Bauaufsicht Nutzungsuntersagungen und Rückbauanordnungen zu verfügen, ggf. ein Bereinigungskonzept zu erstellen, um bauordnungsrechtlich legale Zustände zu erreichen und damit den Gebietscharakter und die städtebauliche Ordnung herzustellen. Bei der Einzelfallbeurteilung von Ferienwohnungen, sind die Hinweise des Kapitels 4.4.1 entsprechend anzuwenden. Anwendbar auf Einzelfälle wäre diesbezüglich z. B. die aktive Duldung bei langfristig hingenommenen ungenehmigten Ferienwohnungen zur Vermeidung sozialer Härten (hieraus resultiert kein Bestandsschutz).

Bestehen im Gebiet zudem bauordnungs- und planungsrechtliche genehmigte Ferienwohnungen, die im Gebietscharakter aufgrund ihrer Häufung nicht entsprechen, so genießen diese baulichen Anlagen Bestandsschutz bis zu Einstellung der Nutzung als Ferienwohnung.

## **5.3 Handlungsoptionen zum Erhalt von Ferienwohnungen, deren Anzahl der gegenwärtigen Gebietsartfestsetzung widerspricht**

Liegen in einem B-Plangebiet in Boltenhagen so viele Ferienwohnungen, dass sie im Umfang dem festgesetzten Gebietscharakter widersprechen, muss die Gemeinde tätig werden, um die städtebauliche Ordnung im Gebiet wiederherzustellen. Sollen die Ferienwohnungen in diesem Prozess erhalten werden, hat die Gemeinde Möglichkeiten diese zukünftig durch Instrumente des Planungsrechtes zu sichern. Hierbei ist anzumerken, dass aus der Entscheidung der Umwandlung eines Baugebietes Konflikte erwachsen können, da beispielsweise höhere Lärmemissionen als zuvor zulässig sind oder untergeordnete Nutzungen, wie nicht-störende Gewerbebetriebe, zukünftig ebenfalls ausgeschlossen sind.

### **5.3.1 „Heilung“ durch Umwandlung zu einem anderen Gebietstyp (Umtestierung)**

Die Möglichkeit zum Erhalt von Ferienwohnungen, deren Summe den zulässigen Umfang in festgesetzten Baugebieten überschreitet, ist die Umwandlung in einen Baugebietstyp, welcher die Summe von Ferienwohnungen aufnehmen kann. Mit der Zulässigkeit einer größeren Anzahl von Ferienwohnungen als zuvor, ergeben sich auch für andere Nutzungen neue Zulässigkeiten. Für die Gemeinde gilt es zu beachten, dass eine Abweichung vom Flächennutzungsplan eine Anpassung des selbigen erfordert und die aufgestellten B-Pläne den landes- und regionalplanerischen Anforderungen Rechnung tragen.

Je nach Anzahl der Ferienwohnungen im festgesetzten Baugebiet könnte eine solche Umtestierung vom Reinen Wohngebiet zum Allgemeinen Wohngebiet erfolgen oder vom Allgemeinen Wohngebiet zum Besonderen Wohngebiet oder zum Mischgebiet. Gleichwohl kann geprüft werden, ob die Umtestierung zum Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Ferienwohnungen i. S. d. Rechtsprechung des Urteils des BVerwG vom 18.10.2017 - BVerwG 4 CN6.17 – den Zielen der Gemeinde entspricht. Bei allen Umtestierungen ist beachtlich, die Zulässigkeit genehmigter und ausgeübter, der Versorgung des Gebietes dienenden Nutzungen wie Läden,

Gaststätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke ausreichend Rechnung zu tragen.

Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass durch die Umtestierungen und die damit verbundenen Nutzungsänderungen dem Gesamtbedarf an Ferienwohnungen zur Aufrechterhaltung der Funktion als Ostseebad entsprochen wird.

### **5.3.2 Sicherung einzelner Ferienwohnungen in einem für die Nutzung unzulässigen Baugebietstyp durch eine Fremdkörperfestsetzung**

Widerspricht eine genehmigte Nutzung dem neuen Charakter eines festgesetzten Baugebietes, kann im Sinne von § 1 (10) BauNVO eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung im Bebauungsplan getroffen werden. Hätte die Anlage in der Regel nur einen Bestandsschutz, der bei Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung verloren ginge, so kann der baulichen Anlage und Nutzungsart mit Hilfe der Fremdkörperfestsetzung ein gewisser allgemein zulässiger oder ausnahmsweise zulässiger Entwicklungsspielraum zugestanden werden. Gleichwohl muss die allgemeine Zweckbestimmung in den übrigen Teilen des Baugebietes gewahrt bleiben, daher ist die Festsetzung von Fremdkörpern für Boltenhagen allenfalls eine Einzelfalllösung bei Aufstellung eines neuen B-Plans.

## **6. Kommunale Leitlinien zum künftigen Umgang mit Ferienwohnungen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen**

Die Leitlinien sind das Produkt der politischen Entscheidung der Gemeinde Boltenhagen, unter welchen Prämissen sich das Angebot an Ferienwohnungen zukünftig entwickeln soll. Die Leitlinien spiegeln dabei die Diskussionsergebnisse aus der Gemeindevertreterversammlung, des Bauausschusses und die Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde wieder. Gleichwohl bewegen sie sich im Rahmen der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Normen sowie der gemeindlichen Planungen. Hierzu zählt in erster Linie der von der Gemeinde aufgestellte Flächennutzungsplan (vgl. Kapitel 3.2.1), welcher für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Bodennutzung nach den Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt.

Leitlinien, die diesen Grundsätzen widersprächen, wären im Vollzug nicht anwendbar und könnten keine Steuerungswirkung von Ferienwohnungen in Boltenhagen entfalten.

Zur Schaffung von klaren Verhältnissen hinsichtlich der zukünftigen Steuerung und Entwicklung von Ferienwohnungen sollten daher in hoher Priorität mit der Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes gemeinsame Vorstellungen darüber entwickelt werden, für welche nicht genehmigten Ferienwohnungen in Boltenhagen vertragliche Regelung zu deren Duldung und für welche illegalen Ferienwohnungen eine Nutzungsuntersagung erfolgen soll. Diese Regelung fußt auf der Grundlage der festzulegenden Leitlinien für Ferienwohnungen. Zur Entwicklung dieser Leitlinien sind folgende Grundvoraussetzungen bedeutsam und ergänzende Entscheidungen durch die Gemeinde zu treffen. Hierbei wurde die Gemeinde durch das Büro Plan und Praxis unterstützt.

- Die Ziele zur Steuerung von Ferienwohnungen der Gemeinde Boltenhagen müssen im Einklang mit den Möglichkeiten für Baugebiete im Sinne der BauNVO stehen.
- Die zukünftigen Entwicklungsziele der Gemeinde (FNP) bei Betrachtung des gesamten Gemeindegebietes, können nur insofern angepasst werden, dass dies mit den Grundsätzen der

Bauleitplanung im Sinne des § 1 (6) BauGB und der Anpassung an die Ziele der Raumordnung § 1 (4) BauGB vereinbar ist.

- Die Gemeinde Boltenhagen entscheidet, wo und in welchem Umfang Ferienwohnungen außerhalb von Erholungssondergebieten für Ferienwohnungen zulässig sein sollen.
- Die Gemeinde Boltenhagen entscheidet über die Lage, Größe und Anzahl von Ferienwohnungen durch die Bestimmung von Baugebieten im Flächennutzungsplan im Sinne der BauNVO und anderen informellen Planungen (z. B. entsprechend des Masterplan 2020).
- Die Gemeinde Boltenhagen entscheidet sich für Handlungsprioritäten zur Bewältigung von Fehlentwicklungen und Vermeidung weiterer Fehlentwicklungen unter besonderer Berücksichtigung des Einführungserlasses des Landes M-V in Bezug auf § 13a BauNVO.
- Die Gemeinde Boltenhagen entscheidet über den Umgang mit baurechtswidrigen Ferienwohnungen und entwickelt mit der Bauaufsichtsbehörde Maßstäbe zur Anwendung von Nutzungsuntersagungen nach zeitlichen und sozialen Erwägungen, sowie der Duldung in individuellen Fällen.
- Die Gemeinde Boltenhagen klärt, wie mit genehmigten Ferienwohnungen umzugehen ist, die jedoch in einem Baugebiet aufgrund ihrer Häufung den Zielen der Bauleitplanung widersprechen.
- Die Gemeinde Boltenhagen sollte die neuen Leitlinien, die in baurechtswidrig entstandenes Eigentum eingreifen können, der Öffentlichkeit vermitteln und die Zulässigkeiten von Ferienwohnungen in der Gemeinde kommunizieren.

Im Rahmen der Diskussion mit dem Bauausschuss Boltenhagen am 18. Oktober 2018 wurden den Bauausschussmitgliedern mögliche Leitlinien für das Ostseebad Boltenhagen vorgeschlagen, die eine Grundlage für den weiteren Prozess zur Steuerung von Ferienwohnungen in Boltenhagen waren:

„Boltenhagen strebt eine geordnete Entwicklung von Ferienwohnungen im Gemeindegebiet an“

„Boltenhagen bekennt sich dazu bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung zu sichern und vor einer Verdrängung durch andere Nutzungen, insbesondere Ferienwohnungen, zu schützen.“

Im weiteren Planungsprozess hat die Gemeindevertretung am 31. Januar 2019 sehr konkrete und räumlich differenzierte Leitlinien zum Umgang mit Ferienwohnungen beschlossen, die Grundlage einer Abstimmung mit dem Landkreis am 12. März 2019 waren. Die nachfolgend aufgeführten und abgestimmten Leitlinien und deren Umsetzungsmöglichkeiten wurden einvernehmlich erörtert:

„Boltenhagen strebt an Ferienwohnungen grundsätzlich und möglichst als inhabergeführte Betriebe nur in freistehenden Wohngebäuden zuzulassen. Dabei ist die Anzahl der Ferienwohnungen pro Eigenheim, Doppelhaus oder Reihenhaus grundsätzlich auf eine Ferienwohnung zu beschränken. Zwei und mehr Ferienwohnungen pro Eigenheim, Doppelhaus oder Reihenhaus können in Abhängigkeit von der Gebäude- und Grundstücksgröße im begründeten Einzelfall zugelassen werden“.

„Boltenhagen ist sich bewusst, dass dieses Ziel nur erreichbar ist, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Regelmäßig sind zur Zielerreichung Bebauungspläne zu ändern und für unbeplante Innenbereiche Bebauungspläne aufzustellen, wobei insbesondere die Möglichkeiten der Festsetzung Sonstiger Sondergebiete der Zweckbestimmung „Dauerwohnen und Ferienwohnungen“ sowie die Umtestierung von Baugebieten, beispielsweise zu besonderen

Wohngebieten oder Mischgebieten zu prüfen sind. Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die parallele Änderung von Darstellungen im Flächennutzungsplan regelmäßig geboten.“

„Boltenhagen eröffnet durch diese bauleitplanerischen Maßnahmen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Vereinbarkeit vorhandener und weiterer Ferienwohnungen mit den Anforderungen an das öffentliche Baurecht“.

„Boltenhagen schließt Ferienwohnungen im Geschosswohnungsbau, insbesondere im Mietwohnungsbau grundsätzlich aus, um bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu sichern. Genehmigte und ausgeübte Ferienwohnungen bleiben hiervon unberührt.“

„Boltenhagen erarbeitet zusammen mit der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises ein abgestimmtes Sanierungskonzept zum Umgang mit nicht genehmigten Ferienwohnungen im Geschosswohnungsbau. Unter Federführung des Landkreises soll ein nach Dringlichkeiten sowie unter Berücksichtigung sozialer Belange entwickeltes Umnutzungskonzept illegaler Ferienwohnungen im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden. Boltenhagen wird hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellungen von Bebauungsplänen im unbeplanten Innenbereichen sowie die Änderung bestehender Bebauungspläne zeitnah schaffen.“

„Boltenhagen wird durch den Einsatz von Plansicherungsinstrumenten (Zurückstellung von Bauvorhaben oder den Erlass von Veränderungssperren) die Umsetzung der Ziele während der Planungsphase sichern.“

„Boltenhagen wird die Umsetzung der kommunalen Leitlinien zum Umgang mit Ferienwohnungen nach dem Gefährdungsgrad betroffener Gebiete, den personellen und finanziellen Kapazitäten, in enger Abstimmung mit dem Landkreis betreiben.“

„Boltenhagen behält sich Abweichungen von den Leitlinien zum Umgang mit Ferienwohnungen vor, um im konkreten Einzelfall ungewollte Härten zu vermeiden.“

Die Leitlinien zum Umgang mit Ferienwohnungen gelten nicht für Hotels oder Pensionen, die hiervon explizit ausgenommen sind. Auch für die Erholungssondergebiete – Wochenendhausgebiete, einschließlich Bungalowhausgebiete sowie Ferienhaus- und Campingplatzgebiete - gelten die Leitlinien nicht.

## **7. Weiteres Vorgehen in Bezug auf Ferienwohnungen im Gemeindegebiet**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen verfügt mit dem Masterplan Boltenhagen 2020 bereits über ein integriertes Gemeindeentwicklungskonzept. Es wird empfohlen dieses fortzuschreiben bzw. zu aktualisieren, insbesondere um das Themenfeld Beherbergungswesen/Umgang mit Ferienwohnungen sowie dessen Wechselwirkungen mit anderen Themenfeldern (z. B. Wohnen, Gewerbe) langfristig zu strukturieren.

In der Gemeinde Boltenhagen ist bereits heute eine hohe touristische Aktivität zu konstatieren und es kann davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde und die gesamte Ostseeküste Mecklenburg-Vorpommerns auch in den kommenden Jahren eine attraktive Destination sein wird. Durch die sinkende

Aufenthaltsdauer bei steigenden Ankunftsahlen, ist zu erwarten, dass der An- und Abreiseverkehr zu den Beherbergungsbetrieben zunehmen wird, wie die Übernachtungskapazitäten auch.

Der Bedarf an Ferienwohnungen in Boltenhagen ist im Bestand weitgehend gedeckt. Zusätzliche Ferienwohnungen sind in dafür geplanten Erholungssondergebieten sowie in den Mischgebieten oder Vorhaben- und Erschließungsplänen mit touristischen Nutzungen an der Küstenpromenade derzeit möglich. Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und damit einhergehender Unterausnutzung bestehender Wohngebäude eröffnen sich zusätzliche Möglichkeiten der Entwicklung inhabergeführter Ferienwohnungen, insbesondere in Wohngebäuden.

### **7.1 Instrumentendiskussion zur Steuerung von Ferienwohnungen in den unterschiedlichen Gebietstypen (B-Plan, § 34 (1) und § 34 (2) BauGB)**

- Instrument der Gemeinde: Aufstellung von B-Plan im unbeplanten Innenbereich, ggf. mit Fremdkörperfestsetzung
- Instrument der Gemeinde: Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen (z. B. Sonstiges Sondergebiet der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Ferienwohnungen, Umtestierung)
- Instrument der Gemeinde: Einsatz von Plansicherungsinstrumenten während der Planungsphase (Zurückstellung von Baugesuchen, Veränderungssperre)
- Instrumente der Gemeinde: ggf. Erlass einer Fremdenverkehrssatzung nach § 22 BauGB
- Instrument der Gemeinde: Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans (z. B. Umtestierung)
- Instrument der Bauaufsichtsbehörde: Bereinigungs- und Sanierungskonzept, ggf. Anwendung des Pirmanenser Modells
- Instrument der Bauaufsichtsbehörde: Ablehnung und Nutzungsuntersagung ungenehmigter Ferienwohnungen

### **7.2 Dringlichkeit der Planung: Bestimmung von Prioritäten**

Die Dringlichkeit der Steuerung von Ferienwohnungen wird vom Grad der Gefährdung durch ein Eindringen von Ferienwohnungen an Standorten bestimmt, die nach den Zielen des Entwicklungskonzeptes hierfür ungeeignet sind. Dies sind in erster Linie die Standorte, an denen Ferienwohnungen bauordnungsrechtlich beantragt, jedoch städtebaulich unverträglich sind, in der Regel Standorte mit Geschosswohnungsbau. Hierauf hat die Gemeinde bereits mit Aufstellungsbeschlüssen für Bebauungsplänen und der Zurückstellung von Bauanträgen reagiert.

Des Weiteren sind für die Standorte mit Geschosswohnungsbau bestehende Bebauungspläne zu ändern und für die unbeplanten Innenbereiche Bebauungspläne aufzustellen, um Fehlentwicklungen zu verhindern. Hierbei handelt es sich um Geschosswohnungsbau mit Mietwohnungen an folgenden Standorten:

- Ostseering,
- Friedrich-Engels-Straße,

- Rudolf-Breitscheidt-Straße,
- August-Bebel-Straße,
- Ostseeallee 22 und 24,
- Robert-Blum-Platz,
- Dünenweg,
- Redewisch Dorf,
- Wichmannsdorf,
- Tarnewitz.

In Zusammenarbeit mit dem Landkreis sind für den Vollzug von Nutzungsuntersagungen nicht genehmigter Ferienwohnungen in diesen Bereichen sozialverträgliche Sanierungs- und Umnutzungskonzepte mit Fristsetzung zu erarbeiten.

Standorte, an welchen insbesondere inhabergeführte Ferienwohnungen geplant sind erfordern Planung zur Begrenzung der Ferienwohnungen pro Einzel-, Doppel- und Reihenhaus. Die Dringlichkeit wird durch die bauordnungsrechtliche Antragsstellung neuer Ferienwohnungen einerseits und andererseits durch das Entwicklungspotential der Gebiete bestimmt.

## 8. Verzeichnisse

### 8.1 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BT-Drs.	Bundestag-Drucksache
EE	Einführungserlass
FNP	Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)
LBauO M-V	Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern
LEP M-V	Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern
MEID M-V	Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung, Mecklenburg-Vorpommern
MI	Mischgebiet (BauNVO)
MIV	Motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarde
M-V	Mecklenburg-Vorpommern
NSG	Naturschutzgebiet
OVG	Oberverwaltungsgericht
ÖV	Öffentlicher Verkehr
RREP	Regionales Raumentwicklungsprogramm
ROG	Raumordnungsgesetz
SSP	Siedlungsschwerpunkt
StatA M-V	Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern
WA	Allgemeines Wohngebiet (BauNVO)
WB	Besonderes Wohngebiet (BauNVO)
WR	Reines Wohngebiet (BauNVO)

## 8.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Boltenhagen und seine größeren Nachbargemeinden.....	3
Abbildung 2: REP Mecklenburg-Vorpommern (Ausschnitt).....	11
Abbildung 3: RREP Westmecklenburg (Ausschnitt). ....	14
Abbildung 4: Ausschnitt des FNP Boltenhagen – Stand: 2006.....	17
Abbildung 5: Einwohnerentwicklung Boltenhagens, 2010–2017. ....	20
Abbildung 6: Übernachtungszahlen in Mecklenburg-Vorpommern im Vergleich, 2017.....	21
Abbildung 7: Ankünfte und Übernachtungen je Einwohner im Vergleich, 2017.....	21
Abbildung 8: Ankünfte in Boltenhagen 2010–2017.....	22
Abbildung 9: Durchschnittliche Aufenthaltsdauer (in Tagen) in Boltenhagen 2010–2017. ....	22
Abbildung 10: Auslastung und durchschnittliche Zahl der Schlafgelegenheiten.....	23
Abbildung 11: Ankünfte in Boltenhagen.....	24
Abbildung 12: Schlafgelegenheiten „mit“ und „ohne“ „Ferienhäuser und Ferienwohnungen“.....	24
Abbildung 13: Statistische Kapazitätsdifferenzen.....	25
Abbildung 14: Statistische Differenzen im Bereich der Übernachtungszahlen.....	26
Abbildung 15: Bettenkapazität und Verteilung im Ostseebad Boltenhagen 2017.....	26
Abbildung 16: Straßenzugweise Darstellung der Gesamtzahl der Betten.....	27
Abbildung 17: Straßenzugweise Darstellung der Gesamtzahl der Betten in Ferienwohnungen.....	28
Abbildung 18: Ferienwohnungsbetriebe nach unterschiedlichen Kapazitäten von Ferienwohnungen.....	29
Abbildung 19: Bettensumme nach unterschiedlichen Kapazitäten von Ferienwohnungen.....	29
Abbildung 20: Darstellung der Baugebietstypen in Boltenhagen.....	32
Abbildung 21: Unbeplante Innenbereiche von Boltenhagen.....	34
Abbildung 22: Drei Betrachtungsebenen von Ferienwohnungen zur Einschätzung der Zulässigkeit.....	35
Abbildung 23: Reines Wohngebiet (WR).....	40
Abbildung 24: Allgemeines Wohngebiet (WA).....	40
Abbildung 25: Besonderes Wohngebiet (WB).....	40
Abbildung 26: Mischgebiet (MI).....	40
Abbildung 27: B-Plangebiete und Bettenanzahl nach Straßenzugabschnitten.....	42
Abbildung 28: Darstellung der B-Plangebiete und Bettenanzahl nach Straßenzugabschnitten.....	43
Abbildung 29: Unbeplanten Innenbereiche und Bettenanzahl nach Straßenzugabschnitten.....	44



## **8.3 Literaturverzeichnis**

### **8.3.1 Gesetzestexte**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. S. 2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über die Anerkennung als Kur- und Erholungsort in Mecklenburg-Vorpommern (Kurortgesetz) In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. August 2000.

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V). Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 72 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

### **8.3.2 Urteile**

BVerwG, Urteil vom 11. Juli 2013 – 4 CN 7.12.

Niedersächsisches OVG, Urteil vom 18. September 2014 – 1 KN 123/12.

OVG Greifswald, Urteil vom 19. Februar 2014 – 3 L 212/12.

OVG Greifswald, Beschluss vom 27. März 2015 – 3 M 38/15.

OVG Lüneburg, Urteil vom 15. Januar 2015 – 1 KN 61/14.

VG Schleswig-Holstein, Urteil vom 6. Juli 2016 – 8 A 155/15.

### **8.3.3 Literatur und sonstige Quellen**

Dr. Wilfried Ballaschk – Bestandsschutz für Schwarzbauten: <https://www.ballaschk.de/schwarzbau-bestandss.html>, letzter Zugriff am 6. Dezember 2018.

Baurecht: BauR; Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht: Kombination von Dauerwohnen und Ferienwohnen in einem sonstigen Sondergebiet, Heft 4, April 2018.

BT-Drs. 18/10942: Deutscher Bundestag, 18. Wahlperiode, Drucksache 18/10942, 21.01.2017: Gesetzentwurf der Bundesregierung – Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt.

Boltenhagen – Aktualisierung des Masterplan 2020: <https://www.boltenhagen.de/service/masterplan>, letzter Zugriff am 24. Mai 2018.

EE M-V 2017: Einführungserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Landeseinführungserlass M-V – EE M-V 2017).

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Ursprungsfassung, 11. März 2006.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, Erläuterungsbericht, 9. Juni 2004.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, 1.-/2.-/4.-/5.-/6.-/8.-/10.-/13.-Änderung.

GRUPPE DREI: Masterplan Boltenhagen 2020, 2007.

LEP M-V, 2016: Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.):  
Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 2016.

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit: Pressemitteilung – Reiseanalyse 2017: Mecklenburg-Vorpommern ist das  
beliebteste Urlaubsziel in Deutschland Kopf-an-Kopf-Rennen mit Bayern / im internationalen Vergleich hinter Spanien und  
Italien erstmals unter Top 3, 2017, S. 1.

NordÖR; Zeitschrift für öffentliches Recht in Norddeutschland, Heft 09/2017: Abhandlung von Helmuth von Nicolai, S. 373–376.

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg – Mitglieder: [https://www.westmecklenburg-  
schwerin.de/de/planungsverband/mitglieder/](https://www.westmecklenburg-schwerin.de/de/planungsverband/mitglieder/), letzter Zugriff am 24. Mai 2018.

RREP, 2011: Regionaler Planungsverband Westmecklenburg (Hrsg.): Regionales Raumentwicklungsprogramm, 2011.

Statistische Ämter des Bundes und Länder: Gebiet und Bevölkerung – Fläche und Bevölkerung: [https://www.statistik-  
bw.de/Statistik-Portal/de\\_jb01\\_jahrtab1.asp](https://www.statistik-bw.de/Statistik-Portal/de_jb01_jahrtab1.asp), letzter Zugriff am 29. März 2018.

Statistisches Amt M-V: Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern (Faktoren der  
Bevölkerungsentwicklung), Kennziffer: A113 2015 00, 2015.

Statistisches Amt M-V: Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern, Kennziffer A123  
2016 22, 2018.

Statistisches Amt M-V: Statistische Berichte – Tourismus, Gastgewerbe, Kennziffer: G413 ff, 2010–2017.

Soeren Held, Schleswig-Holstein, Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration: Zulässigkeit von Ferienwohnungen  
in Ansehung von § 13a BauNVO, 3. April 2018.

Übersicht der Kur- und Erholungsorte in Mecklenburg-Vorpommern (Stand: Februar 2018, 65 Hauptorte).

Umweltministerium – Referat Landschaftsplanung und integrierte Umweltplanung (Hrsg.): Karte IV Landschaftsbildpotential –  
Analyse und Bewertung der Schutzwürdigkeit, 2003.