

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/19/13288</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 04.04.2019 Verfasser: Julia Tesche			
<b>Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14, § 16 BauGB der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 "Klützer Straße/Rudolf-Breitscheid-Straße" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## **Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 18. Dezember 2017 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Klützer Straße/ Rudolf-Breitscheid-Straße" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 28. Dezember 2017 wirksam bekannt gemacht. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre sind somit gegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 verfolgt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen das Planungsziel für den Bereich des Bebauungsplanes die Sicherung der Dauerwohnutzung in dem Wohngebiet. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet. Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2017 ergeben sich neue Möglichkeiten zur Feinsteuerung von Ferienwohnungen innerhalb von allgemeinen Wohngebieten unter Berücksichtigung des § 13a BauNVO. Zielsetzung der Gemeinde ist es, den Bedarf an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung abzusichern und die Ferienwohnungsnutzung in anderen Gebieten des Gemeindegebietes zuzulassen. Damit soll einer Verdrängung des Dauerwohnens im Plangebiet entgegengewirkt werden. Zusätzlich zum o.g. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 41 hat die Gemeinde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 05. Juli 2018 die Präzisierung der Entwicklungsziele innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 41 beschlossen, so dass die im Plangebiet vorhandenen Mehrfamilienhäuser (mehrgeschossiger Wohnungsbau) dem Dauerwohnen vorbehalten bleiben sollen; Ferienwohnungen sind hier unzulässig; Teilungsgenehmigungen werden nicht erteilt.

Für die Sicherung der gesamtheitlichen Zielsetzung hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ein gesamtheitliches Konzept für das ganze Gemeindegebiet entwickelt. Im Hinblick auf die Steuerung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem Ziel, für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum vorzuhalten, wurden die "Städtebaulichen Leitlinien zur Entwicklung und Steuerung von Ferienwohnungen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen" (PLAN und PRAXIS, Berlin, 22. März 2019), von der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen erarbeitet. Der hier aufgeführten straßenzugweisen Darstellung der Gesamtzahl der Betten (Abb. 16) sowie der straßenzugweisen Darstellung der Gesamtzahl der Betten in Ferienwohnungen (Abb. 17) ist zu entnehmen, dass der Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße über eine geringe Bettenanzahl verfügt. In den gemeindlichen Gremien und zuletzt in der Gemeindevertretung vom 31. Januar 2019 wurde ausführlich erörtert, wie mit den einzelnen Baugebieten und den seitens des Bauausschusses empfohlenen Festlegungen verfahren werden soll. Für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 ist dem Beschluss zu entnehmen, dass in den Mehrfamilienhäusern die Ferienwohnungen nur bei erteilter bzw. genehmigter Nutzung Bestand haben sollen. Eine nicht genehmigte Nutzung soll unterbunden werden. Bei ungenehmigten Ferienwohnungen soll im Einzelfall das Einschreiten oder Dulden mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt werden. Aus den vorhergehenden Diskussionen im gemeindlichen Bauausschuss ist für den Bereich der Rudolf-

Breitscheid-Straße als Planungsziel zu entnehmen, dass in den Mehrfamilienhäusern keine Ferienwohnungen entstehen sollen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan mit dem Ziel, ausschließlich die Art der baulichen Nutzung zu regeln. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet und die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 41 soll der Bestandssicherung und der städtebaulichen Sicherung der Art der baulichen Nutzung dienen.

Das Sicherungsbedürfnis besteht deshalb, da nun insbesondere bereits für ein komplettes Wohnhaus, welches auf Grundlage einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Wohnnutzung zu Dauerwohnzwecken (Errichtung eines Wohnhauses mit 10 Wohnungen, AZ 61079-16-08) errichtet wurde, ein Änderungsbegehren mit dem Ziel der Umnutzung des gesamten Wohnhauses zu Ferienwohnzwecken (künftig ausschließlich Ferienwohnungen) besteht. Dieser Antrag auf Nutzungsänderung von 10 Wohnungen zu Ferienwohnungen (AZ 72409-17-08) wurde bisher zurückgewiesen.

Der Geltungsbereich ist von Wohngebäuden geprägt, die in der Regel nur 4 bis 5 Wohnungen je Wohnhaus aufweisen. Lediglich in zwei Wohnhäusern innerhalb des Plangebietes finden sich ungenehmigte Ferienwohnungen, gegen die der Landkreis bereits das ordnungsbehördliche Verfahren eröffnet hat.

Aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist der gesamte Bereich als allgemeines Wohngebiet zu beurteilen und stellt sich auch als solcher dar, wenngleich man bei engmaschigerer Betrachtung mit Fokus ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 zur der Einschätzung eines reinen Wohngebietes gelangen würde. Die Gemeinde legt jedoch hier den Blick auf den gesamten Bereich östlich der Klützer Straße einschließlich der Bebauung an der Friedrich-Engels-Straße und betrachtet dieses Gebiet als Einheit. Bestätigung in ihrer Einschätzung als allgemeines Wohngebiet findet die Gemeinde in der Baugenehmigung für die Errichtung des Wohnhauses an der Klützer Straße 7, die auf § 34 Abs. 1, 2 BauGB i.V. m. § 4 (Allgemeine Wohngebiete) abstellt. Auch der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet sowie Gemeinbedarfsflächen dar.

Da es sich insgesamt um einen Bereich handelt, der aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen als allgemeines Wohngebiet zu beurteilen ist, nimmt die Gemeinde dies zum Anlass, die Wohnnutzung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 und diese Planung mit einer Veränderungssperre zu sichern. Die Zielsetzung besteht darin, die Wohnnutzung zu sichern (sh. auf vorhergehend) und keine zusätzlichen Ferienwohnungen zuzulassen.

Diese Veränderungssperre dient der Sicherung der Planung für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die Voraussetzung hierfür sieht die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen als erfüllt an. Zur Sicherung der Planungsziele ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre. Die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 14 Abs. 2 BauGB wurde in der Satzung über die Veränderungssperre geregelt. Es soll hierdurch klargestellt werden, dass Vorhaben und Nutzungsänderung der betroffenen Grundstücke bzw. Teilgrundstücke nicht von vornherein unmöglich gemacht sind. Es gilt lediglich, die übergeordneten Ziele des Bebauungsplanes nicht zu gefährden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

- I. Aufgrund der §§ 14, 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie aufgrund des § 5 Abs. 1

der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Satzung über eine Veränderungssperre:

### **§ 1 Zu sichernde Planung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 18. Dezember 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Klützer Straße/ Rudolf-Breitscheid-Straße" beschlossen. Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird eine Veränderungssperre angeordnet.

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

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

253/1, 253/4 teilw., 253/5, 253/6, 253/7, 259/1, 259/2, 260/1, 260/2, 260/3, 260/4, 260/5, 260/6, 260/7, 260/8, 261/2, 261/3, 261/6, 261/7, 262/1, 263/1, 264, 296.

Die Flurstücke sind in der beiliegenden Übersicht umgrenzt.

### **§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

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

### **§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung für das von Veränderungssperre betroffene Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch zwei Jahre nach ihrem Inkrafttreten.

- II. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten werden aus den Haushalt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen finanziert.

**Anlagen:**

- Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre als Bestandteil der Satzung

