

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/19/13719</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 16.08.2019 Verfasser: Tesche, Julia			
<b>Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 41 "Klützer Straße/ Rudolf-Breitscheid-Straße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen				

## **Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am 18. Dezember 2017 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen im Bereich der Klützer Straße/ Rudolf-Breitscheid-Straße gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 28. Dezember 2017 wirksam bekannt gemacht.

Der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 41 wurde mit der Zielsetzung der Sicherung der Dauerwohnnutzung in dem Wohngebiet gefasst. 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.

Mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 05. Juli 2018 wurde die Präzisierung der Entwicklungsziele innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 41 wie folgt beschlossen (GV Bolte/18/12562):

*"Die im Plangebiet vorhandenen Mehrfamilienhäuser (mehrgeschossiger Wohnungsbau) sollen dem Dauerwohnen vorbehalten bleiben. Ferienwohnungen sind hier unzulässig. Teilungsgenehmigungen werden nicht erteilt."*

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 wurde eine Veränderungssperre angeordnet (Beschluss der Gemeindevertretung am 16. April 2019; Bekanntmachung im Amtsblatt April 2019).

Für das Plangebiet gilt die "Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet "Siedlung Friedrich-Engels-Straße"", rechtsverbindlich seit 2015.

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.

Eine Bestandsaufnahme wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele durchgeführt. Der Antrag auf Nutzungsänderung für ein Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten von Dauerwohnen zu Ferienwohnen (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.

Die Zielsetzung besteht darin, die Wohnnutzung zu sichern (sh. auf vorhergehend) und keine zusätzlichen Ferienwohnungen zuzulassen.

Zur Erreichbarkeit des Parkplatzes am Weidendamm wurden Untersuchungen zur Veränderung der Verkehrsführung vorgenommen, die auch das Plangebiet berühren. Die Verkehrsuntersuchung liegt vor; unterschiedliche Varianten wurden betrachtet. Die Ergebnisse sind noch in den gemeindlichen Gremien zu diskutieren und zu bewerten. Eine weitere Voraussetzung ist die Bewertung der Auswirkungen der veränderten Verkehrsführung in Bezug auf den Lärmschutz.

Die Zuordnung der Nutzung für die Flurstücke 296 und 253/1 ist nochmals zu prüfen. Es handelt sich um private Flurstücke, die durch Straßenverkehrsflächen in Anspruch genommen werden.

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 41 erfolgt gemäß § 13 im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von der frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 im vereinfachten Verfahren abgesehen. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), und die zugehörige Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.
2. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
3. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 wird wie folgt begrenzt:
  - im Nordwesten: durch die Klützer Straße (L 03),
  - im Nordosten: durch das Grundstück Klützer Straße 3, durch das Grundstück der Kita "Strandkinnings" in der Klützer Straße 5a,
  - im Südosten: durch die Parkanlage nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie durch die Gehölzfläche des Grundstücks Rudolf-Breitscheid-Straße 10
  - im Südwesten: durch das Grundstück der Grundschule Boltenhagen sowie durch die Grundstücke Friedrich-Engels-Straße 5 und 6.
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
5. Die öffentliche Auslegung der Entwürfe auf die Dauer eines Monats, mindestens für die Dauer von 30 Tagen, ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
6. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Ja, können derzeit noch nicht benannt werden.

**Anlagen:**

Planunterlagen zum Entwurf