

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/19/13787</b>
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich Datum: 09.09.2019 Verfasser: Julia Tesche
<b>Beschluss zur Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14, § 16 BauGB der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. 46 im Bereich des "Wichernhauses" am Dünenweg</b>		
Beratungsfolge:		
Gremium	Teilnehmer	Ja    Nein    Enthaltung
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen		

## **Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrer Sitzung am ..... den Beschluss über die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 46 für den Bereich des "Wichernhauses" am Dünenweg gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit der Veröffentlichung im Amtsblatt wirksam bekannt gemacht. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre sind somit gegeben.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 46 bestehen in Folgendem:

- Regelung der Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung,
- Festsetzung einer Tiefgarage zur Unterbringung der Stellplätze und somit weitestgehende Freihaltung der oberirdischen Grundstücksflächen von Stellplätzen.
- Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen im Bereich am Dünenweg zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und dem Dünenweg.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich mit dem gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB für das Vorhaben Hotelumbau und Erweiterung Bestandsgebäude, Neubau Bettenhaus der Diakonie Güstrow e.V. erneut beschäftigt. Auf der Sitzung des Bauausschusses am 27. August 2019 hat der Bauausschuss den Sachverhalt behandelt und der Gemeindevertretung empfohlen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Regelung der Stellplatzsituation und die Zurückstellung des Baugesuches nach § 15 BauGB zu beantragen. Zur Sitzung der Gemeindevertretung ist der Aufstellungsbeschluss sowie die zugehörige Veränderungssperre zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Gemeinde hatte bereits die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 13 am 21.11.2013 beschlossen. Nach Abstimmung konnte Einvernehmen zu dem Bauvorhaben erreicht werden, jedoch mit der Anforderung, die angeordneten Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Nunmehr liegen die Bauantragsunterlagen vor. Der Belang der Gemeinde ist hier nicht berücksichtigt. Die Stellplätze sind ebenerdig auf dem Baugrundstück vorgesehen.

Innerhalb des Bauvorbescheides vom 12.07.2016 wurden die Anforderungen der Gemeinde durch Hinweise im Bescheid beachtet. So ist enthalten „1. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nach Anhörung der Gemeinde erteilt. Seitens der Gemeinde sind jedoch oberirdische Stellplätze nicht gewünscht und es ist eine Tiefgarage zu errichten.“

Die Belange der Gemeinde sind somit in dem Vorbescheid eingeflossen und die Gemeinde hat darauf verzichtet einen Widerspruch einzureichen.

Nunmehr besteht jedoch das Erfordernis, zur Wahrung der Interessen der Gemeinde, die Instrumente der Plansicherung in Anspruch zu nehmen. Zur Wahrung der Zielsetzungen und

des gesamtheitlich gleichartigen Umgangs mit Stellplätzen im Gemeindegebiet fasst die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 für den Bereich „Wichernhaus.“

Es ist ein Grundsatz in der gemeindlichen Planung geworden, dass im Zusammenhang mit der größeren Beherbergungskapazität und damit verbundenen Stellplatzanlagen diese in Tiefgaragen untergebracht werden. Somit wird gesichert, dass kein erheblicher Einfluss auf das Erscheinungsbild in den Ortslagen erfolgt. Zudem befürchtet die Gemeinde, dass unabhängig von dem Thema der Lärmbelästigung, dass von größeren Stellplatzanlagen ausgeht durch die wechselnden Bewegungen und die Inanspruchnahme der Stellplätze Beeinträchtigungen ausgehen können, die den § 15 BauNVO entsprechend berühren und zu Konflikten führen können.

Die Gemeinde hatte zur planungsrechtlichen Sicherung ihrer Ziele bereits Bauleitplanungen aufgestellt. Unabhängig von der fehlenden Wirksamkeit der Bauleitplanung bleibt insbesondere für den Bereich „Wichernhaus“ bestehen, dass hier im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 20 im südwestlichen Teil des Grundstücks eine Grünfläche festgesetzt ist. Dies ist insgesamt vom planerischen Konzept wohltuend, da damit auch die städtebauliche Umgebung und Nutzung in der Nachbarschaft entsprechend berücksichtigt und gewürdigt wird. Eine zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück ist weiterhin möglich, jedoch werden auch die Freiräume für die Erhaltung der Aufenthaltsqualität auf dem Grundstück gewahrt und Nachbarschaftskonflikte können weitestgehend dadurch vermieden werden, dass die Fläche nicht für Stellplätze, sondern für eine Grünfläche genutzt wird und zum Aufenthaltscharakter und zur Wohnqualität beiträgt.

Zielsetzung ist es weiterhin, die Stellplätze, die erforderlich sind, innerhalb einer Tiefgarage zu errichten.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 gefasst. Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Nutzung auf dem Grundstück zu regeln und eine Festsetzung vorzubereiten, die die Anordnung der Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage sichert.

Unter Berücksichtigung der Ortsplanung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist dies unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung und des wahren Ortsbildes dringend geboten.

Das Sicherheitsbedürfnis besteht. Diese Veränderungssperre dient der Sicherung der Planung für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 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. 46 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 ..... die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 46 im Bereich des "Wichernhauses" am Dünenweg beschlossen. Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 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:

23/25, 23/26, 23/29, 23/32, 23/28

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.

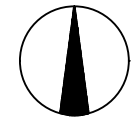
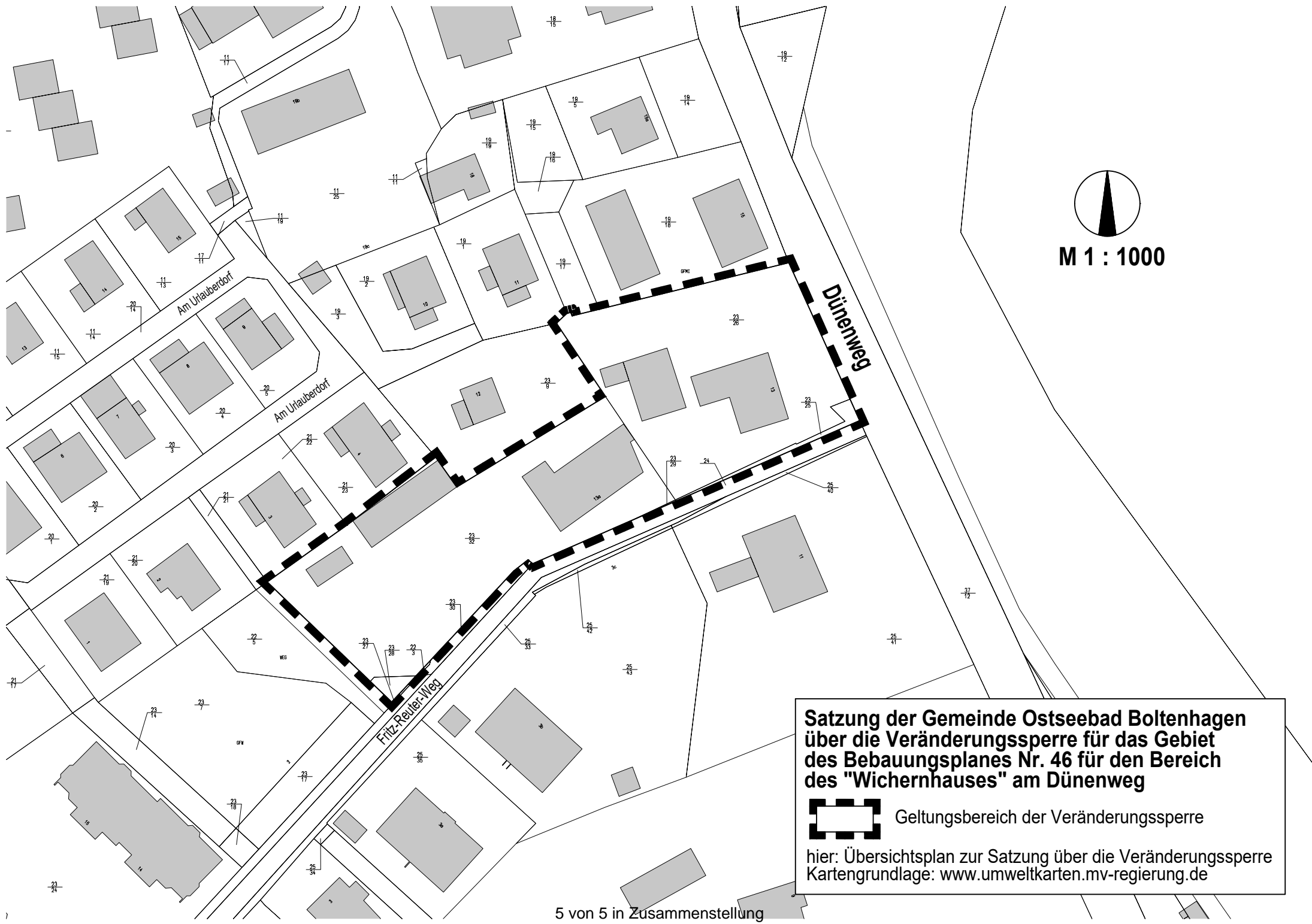
- II. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

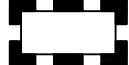
**Anlagen:**

- Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre als Bestandteil der Satzung



M 1 : 1000

**Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen  
über die Veränderungssperre für das Gebiet  
des Bebauungsplanes Nr. 46 für den Bereich  
des "Wichernhauses" am Dünenweg**

 Geltungsbereich der Veränderungssperre

hier: Übersichtsplan zur Satzung über die Veränderungssperre  
Kartengrundlage: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)