

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/19/13786</b>			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 09.09.2019 Verfasser: Julia Tesche			
<b>Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14, § 16 BauGB der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a 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 05. Juli 2018 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a gefasst und am 25. Juli 2018 im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre sind somit gegeben.

Die Planungsziele der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bestehen in Folgendem:

- Erhaltung der städtebaulichen Qualitäten unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz innerhalb des Gebietes,
- Sicherung der Flächennutzungen innerhalb des Gebietes für Terrassen und Zufahrten unter Berücksichtigung der Erhaltung der städtebaulichen Qualität des Gebietes,
- Regelung der Grundflächenzahl,
- Regelungen zur Ortsbildgestaltung,
- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.

In der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt der Antrag auf Neubau eines kleinen Beherbergungsbetriebes (Aktenzeichen 70242-1708) zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB vor. Es ist zu befürchten, dass bei einer positiven Bescheidung des Antrages die Planziele der in Aufstellung befindlichen 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gefährdet werden und nicht mehr umsetzbar sind. Deshalb ergibt sich das Erfordernis zum Erlass der Satzung über die Veränderungssperre.

Innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2a und deren in Aufstellung befindlichen 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a wurde ein Bauantrag eingereicht.

Zur Plansicherung fasst die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zusätzlich den Beschluss über die Veränderungssperre innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen begründet dies damit, dass der beabsichtigte Gebietscharakter innerhalb des Plangeltungsbereiches nunmehr als urbanes Gebiet vorgesehen ist. Anstelle des ursprünglichen Mischgebietes nach § 6 BauNVO ist die Festsetzung eines urbanen Gebietes vorgesehen. Für beide Gebiete ist charakteristisch, dass eine Durchmischung der Nutzungen weiterhin gegeben ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist bei Realisierung eines Beherbergungsbetriebes diese Nutzungsmischung aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht mehr gegeben. Aus Sicht der Gemeinde würde ein Übergewicht an Feriennutzungen gegenüber Wohn- und gewerblichen Nutzungen entstehen.

können. Deshalb wird die Veränderungssperre beschlossen, um die Planziele der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen nicht zu gefährden.

Unabhängig davon werden im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a die Festsetzungskennziffern auf der Grundlage der aktuellen Lage- und Höhenpläne überprüft.

Im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a werden die vorhandenen Nutzungen konkret aufgenommen und die Sicherung des Gebietscharakters mit der Durchmischung der Nutzungen kontrolliert.

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ist im Wesentlichen identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (hier wurde lediglich im Bereich der Verkehrsflächen auf bestehende Flurstücksgrenzen abgestellt und somit bleibt der Geltungsbereich der Veränderungssperre hinter dem Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a etwas zurück. Die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 14 Abs. 2 BauGB wurde in der Satzung über die Veränderungssperre geregelt. Es soll hierdurch klar gestellt werden, dass Vorhaben und Nutzungsänderung der betroffenen Grundstücke bzw. Teilgrundstücke nicht von vornherein unmöglich gemacht sind. Es gilt lediglich, die übergeordneten Ziele der 8. Änderung 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 05. Juli 2018 die Aufstellung der Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a für das Gebiet Ortszentrum-Ost in Boltenhagen beschlossen. Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a 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:

45/17, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56/3, 56/4, 57, 58, 61/2, 62/1, 62/2, 393, 394.

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

