# Ostseebad Boltenhagen

| **Beschlussvorlage**<br><br>Federführend:<br>Bauwesen | Vorlage-Nr: **GV Bolte/20/14806**<br>Status: öffentlich<br>Datum: 10.09.2020<br>Verfasser: Julia Tesche |
|---|---|

**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**
**hier: 1. Verlängerung der Veränderungssperre**

Beratungsfolge:

| Gremium | Teilnehmer | Ja | Nein | Enthaltung |
|---|---|---|---|---|
| Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen | | | | |

**Sachverhalt:**

**1. Grundlagen für die 1. Verlängerung der Veränderungssperre**

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 denkmal-geschützten 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 klargestellt 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.

Die Satzung über die Veränderungssperre wurde am 19.09.2019 durch die Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschlossen. Die Bekanntmachung der Satzung über die Veränderungssperre erfolgte am 25.09.2019.

## 2. Erforderlichkeit der 1. Verlängerung der Veränderungssperre

Der Bauantrag zur Errichtung eines Gebäudes auf dem Flurstück 51 ist weiterhin vorhanden. Es ist ein Baugesuch zur Errichtung eines Beherbergungsbetriebes, AZ 70242-17-09 anhängig. Das Baugesuch weicht von den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2a ab. Darüber hinaus ist es nicht das Ziel der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die weitere Errichtung innerhalb des Mischgebietes zuzulassen. Die Durchmischung des Gebietes kommt deutlich in Gefahr dadurch, dass sich eine weitere Erhöhung des Anteils an Beherbergung und Ferienwohnungen ergeben würde. Es ist das Ziel der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Durchmischung in einem ausgewogenen Verhältnis zu gewährleisten. Seitens der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.07.2018 erstmalig die Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 BauGB beantragt. Somit ist für dieses Grundstück die Satzung über die Veränderungssperre zu verlängern. Auf den Zeitraum der Veränderungssperre ist der Zeitraum der Zurückstellung anzurechnen.

Das Planungsziel besteht das nach wie vor im Erhalt und der Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung und der städtebaulichen Strukturen und dem Entgegenwirken einer Verdrängung der Wohnnutzung durch andere zulässige Nutzungen zum Erhalt und zur Sicherung Boltenhagens als Wohnstandort und der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Es besteht die Befürchtung, dass die Mischung aus den vorhandenen ein Ortszentrum prägenden Nutzungen insbesondere von Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und sozialen, gesundheitlichen, sportlichen und kulturellen Zwecken dienenden Anlagen und gewerblichen Nutzungen sowie Ferienwohnungsangeboten und Nutzungen der Fremdenbeherbergung nicht in einem ausgewogenen Verhältnis gesichert werden kann. Diese typische Nutzungsmischung ist jedoch prägend für die touristisch geprägten Orte an der Ostseeküste. Eine planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Erhalt der Wohnnutzung ist aus stadtplanerischer Sicht zwingend erforderlich. Das Dominieren von

Ferienwohnungen innerhalb des Ortskerns ist mit den städtebaulichen Zielsetzungen nicht vereinbar. Eine planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen wäre nicht mehr unter Abwägung der bestehenden Belange möglich.

Der Grund für den Erlass der Veränderungssperre besteht fort und somit ist zur Sicherung der Planung die 1. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB geboten. Die Satzung über die Veränderungssperre soll gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert werden. Damit verlängert sich die Laufzeit der bis zum 25.09.2021 geltenden Veränderungssperre um ein Jahr bis spätestens 25.09.2022, sofern eine weitere Verlängerung nach § 17 Abs. 2 BauGB nicht beschlossen wird. Auf die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

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 werden.

**Beschlussvorschlag:**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

**I.** Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467), erlässt die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen folgende Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre (nachfolgend Veränderungssperre genannt):

### § 1 Zu sichernde Planung

(1) Zur weiteren Sicherung der Planung wird für die in § 2 benannten Flurstücke, die am 19. September 2019 beschlossene und durch ortsübliche Bekanntmachung am 25. September 2019 in Kraft getretene Veränderungssperre um ein Jahr verlängert.

(2) Die Jahresfrist beginnt mit Ablauf der bisherigen Veränderungssperre.

### § 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

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB:
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) 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.

(3) 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 gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre nicht berührt.

## § 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

(1) Die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Sie tritt gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB außer Kraft, wenn die Voraussetzungen des § 17 Abs. 4 oder Abs. 5 BauGB eintreten, spätestens jedoch mit Ablauf des 25. September 2022. Auf die Frist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

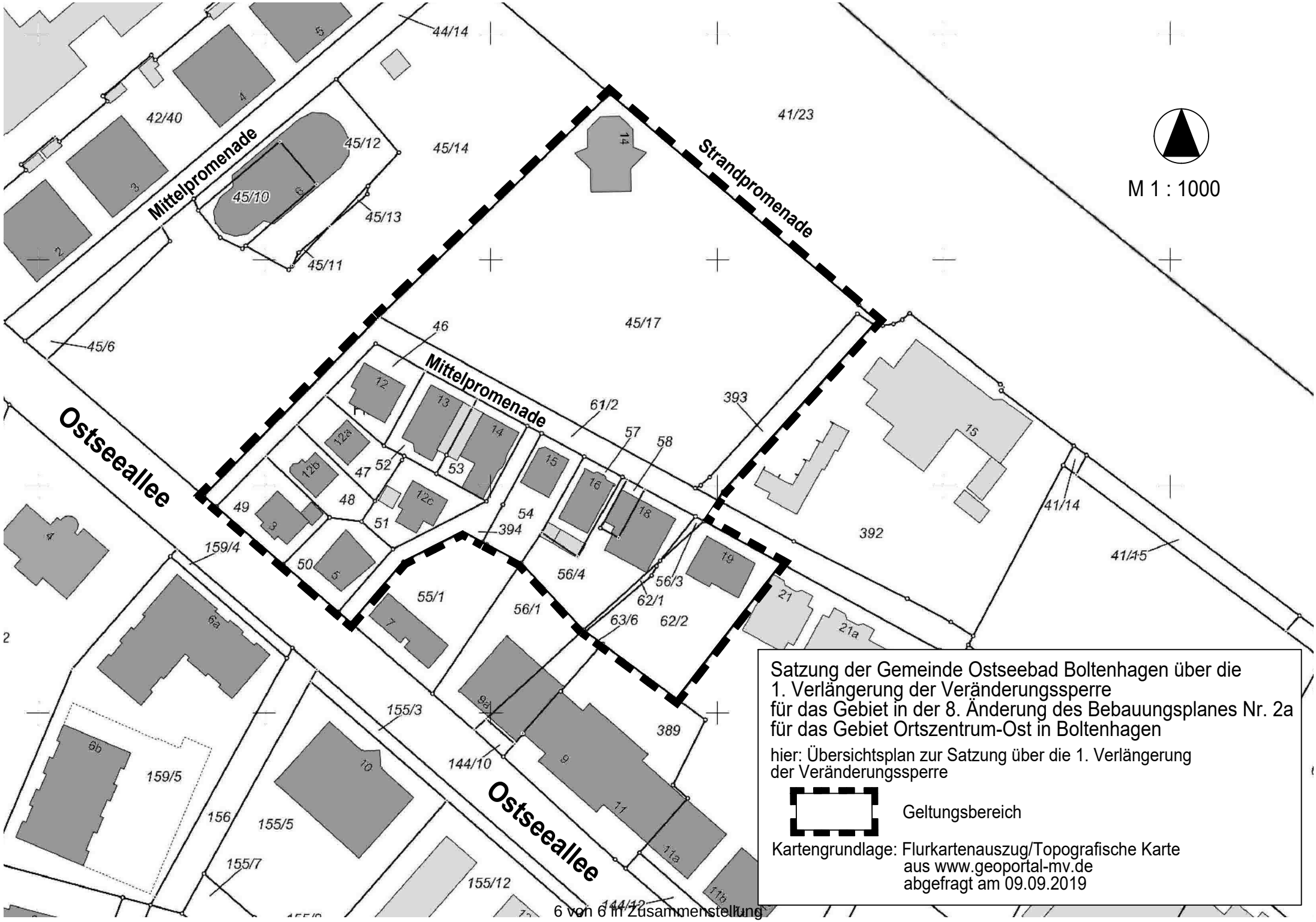
**II.** Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

**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 und |
| | unabweisbar und |
| | 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 1. Verlängerung der Veränderungssperre als Bestandteil der Satzung




Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die
1. Verlängerung der Veränderungssperre
für das Gebiet in der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a
für das Gebiet Ortszentrum-Ost in Boltenhagen

hier: Übersichtsplan zur Satzung über die 1. Verlängerung
der Veränderungssperre

Geltungsbereich

Kartengrundlage: Flurkartenauszug/Topografische Karte
aus www.geoportal-mv.de
abgefragt am 09.09.2019