Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage
BV/12/21/147
öffentlich

Beschluss zur Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a für das Gebiet Ortszentrum – Ost in Boltenhagen hier: 2. Verlängerung der Veränderungssperre

Organisationseinheit:	*Datum*
	09.09.2021
Bearbeiter:	*Verfasser:*
Katrin Jäger-Bentin	Maria Schultz

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	21.09.2021	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	30.09.2021	Ö

Sachverhalt:

Grundlagen für die 2. 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 Gemeinde hat mit Beschluss vom 15. September 2020 den Erlass der 1. Änderung der Veränderungssperre gefasst; durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 22. September 2020 ist die Veränderungssperre wirksam in Kraft getreten.

Die Veränderungssperre hat durch Zeitablauf derzeit ihre Wirksamkeit nicht verloren. Das Erfordernis der Sicherung der Planungsziele besteht aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Planverfahrens für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a fort.
Da die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre gegeben sind, liegen damit die rechtlichen Voraussetzungen für die 2. Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 2 BauGB vor.

Erforderlichkeit der 2. Verlängerung der Veränderungssperre
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.

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.
Es ist zu befürchten, dass die Planziele der in Aufstellung befindlichen 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gefährdet werden und nicht mehr umsetzbar sind.

Der Bauantrag zur Errichtung eines Gebäudes auf dem Flurstück 51 (Mittelpromenade 12c) ist weiterhin vorhanden; der Bauantrag wurde im Februar 2021 in veränderter Form gestellt (AZ 10654-21-08). Die ursprüngliche Absicht, einen Beherbergungsbetrieb zu errichten, wird nicht weiterverfolgt. Stattdessen wurde der Bauantrag für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses gestellt und entspricht in diesem Punkt der planerischen Zielsetzung der Gemeinde.
Das Baugesuch weicht jedoch nach wie vor von den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2a; die Gemeinde sieht hier auch Abweichungen zur planerischen Zielstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a. Somit besteht nach wie vor Anlass zu der Befürchtung, dass die gemeindlichen Zielsetzungen nicht erreicht werden.
Die geplante Bebauung hält die Baugrenze nicht ein; insbesondere die Giebelseiten überschreiten die Baugrenze. In nordwestlicher Richtung der Grundstücke Mittelpromenade 13 und 14 wird die Baugrenze mit der kompletten Gebäudebreite überschritten, hinzu kommen weiterhin noch die Balkone im Obergeschoss und im Dachgeschoss. Insgesamt ist hier eine Überschreitung um ca. 3,0 m in der Tiefe zu ersehen. Nach Südwesten wird auf der Giebelseite die Baugrenze mit einem Anbau (EG) und Balkonen (OG, DG) in einer Breite von 4,00 m und einer Tiefe von 2,0 m überschritten. Dies überschreitet die Festsetzung zu möglichen Überschreitungen der Baugrenze mit Vorsprüngen und Erkern des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2a.
Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist für das betreffende Grundstück sowie die Umgebung mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist einzuhalten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ist einzuhalten. Für die weiteren Grundstücke in der Umgebung besteht die Absicht mit der 8. Änderung sich der ursprünglichen Festsetzung (GRZ 0,35) anzunähern. Die GRZ I (nur Hauptanlagen) wird im Wesentlichen eingehalten; darüber soll es in der Regel nicht gehen. Der Anteil an sonstigen befestigten Flächen soll auf den Grundstücken der Umgebung möglichst reduziert werden.

Seitens der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.07.2018 erstmalig die Zurückstellung des Baugesuchs für das Grundstück Mittelpromenade 12c 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.

Da die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a bis zum Ende der 1. Verlängerung der Veränderungssperre keine Rechtskraft erlangen wird, ist die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich. Daher ist zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre zu beschließen.
Der Grund für den Erlass der Veränderungssperre besteht fort und somit ist zur Sicherung der Planung die 2. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB geboten. Die Satzung über die Veränderungssperre soll somit um ein weiteres Jahr verlängert werden. Damit verlängert sich die Laufzeit der bis zum 25.09.2022 geltenden 1. Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr bis spätestens 25.09.2023.
Auf die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs 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. Es gilt lediglich, die übergeordneten Ziele der 8. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu gefährden.

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.

Besondere Umstände
Das Planaufstellungsverfahren konnte bislang noch nicht abgeschlossen werden. Das Entwässerungskonzept (Niederschlagswasser) ist noch nicht abschließend geklärt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt…

I. Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), 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 2. 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 15. September 2020 beschlossene und durch ortsübliche Bekanntmachung am 22. September 2020 in Kraft getretene Veränderungssperre um ein Jahr verlängert.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre 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.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist auf dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 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 2. Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit Ablauf der Frist der 1. Verlängerung der Veränderungssperre in Kraft (§ 16 Abs. 2 BauGB).

(2) Die Veränderungssperre 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 eines Jahres.

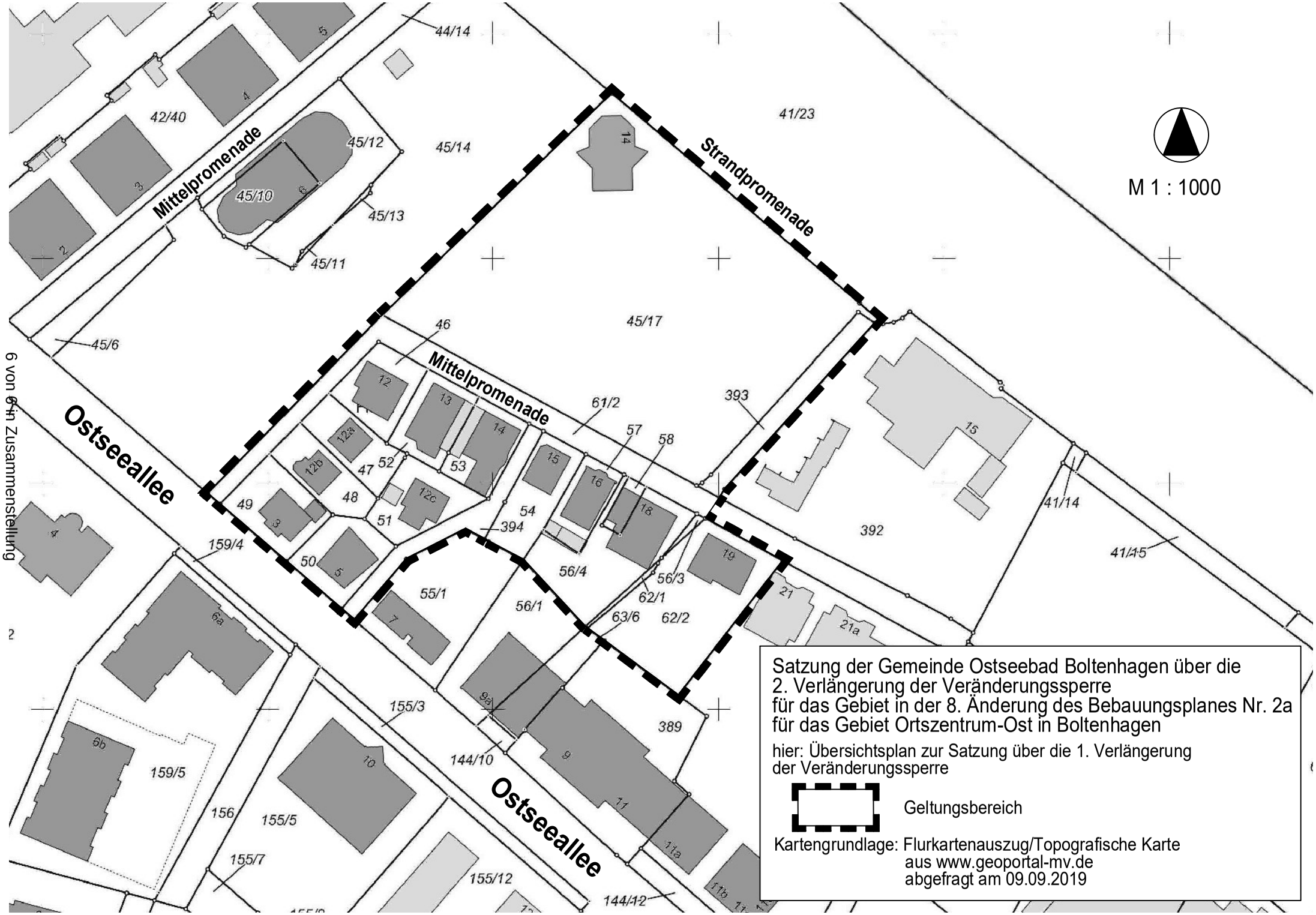
II. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

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.

Anlage/n:

1	2.te Verlängerung Übersichtsplan Geltungsbereich öffentlich
2	Stellungnahme RA Pätzmann zur 2. Verlängerung nichtöffentlich



Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die
2. 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