



Vorlagennummer: BV/25/210
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über die Satzung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich (Erweiterungsbereich) des Bebauungsplanes Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“

hier: Satzungsbeschluss

Datum: 07.01.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	22.01.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	27.01.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	20.02.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 20.02.2025 gemäß §§ 14 ff des Baugesetzbuches (BauGB) über die Satzung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich (Erweiterungsbereich – Beschluss-Nr. 960-46-2024) des Bebauungsplanes Nr. 43 A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz.
2. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30.05.2024 mit der Beschluss-Nr. 960-46-2024, die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 43 A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ beschlossen.

Der erweiterte Geltungsbereich in der Rabenstraße 2, liegt zwischen den Bebauungsplänen Nr. 19 „Granitz / Potenberg“ – 1. Änderung, Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“ und 43B „Quartier an der Kleinbahn - Süd“ und umfasst die Flurstücke 108/1, 104/17, 105/4, 105/14 und 108/2 der Gemarkung Binz, Flur 1.

Für die Rabenstraße Nr. 2 wurden bereits Baugenehmigungen zur Errichtung von 4 Mehrfamilienwohnhäusern erteilt. Der Antragsteller beantragte im Jahr 2021 die Nutzungsänderung vom dauerhaften Wohnen in Ferienwohnungen von 2 der insgesamt 4 Wohngebäude. Die Ablehnung des Bauantragsgesuchs erfolgte mit Schreiben vom 23.11.2021. Dem Widerspruch wurde mit Schreiben vom 16.08.2022 nicht stattgegeben. Der Antragsteller erhob 2022 Klage vor dem Verwaltungsgericht Greifswald. Die Gemeinde Ostseebad Binz wurde mit Beschluss der 5. Kammer des Verwaltungsgerichts am 29.09.2023 beigeladen.



Da der Bebauungsplan Nr. 43 A noch nicht in Rechtskraft getreten ist, wird der hier zur Rede stehende Bereich nach § 34 BauGB (Einfügegebot) beurteilt. Zwar wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme alle nicht baurechtlich genehmigten Ferienwohnungen zur bauaufsichtlichen Überprüfung gebracht, jedoch weist der angrenzende Bebauungsplan Nr. 39 im direkten Anschluss ein Mischgebiet aus, in welchen Ferienwohnungen und Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig wären.

Die Verwaltung erkennt aufgrund dessen ein hohes Sicherheitsbedürfnis für den hier zur Rede stehenden Bereich.

Nach § 14 BauGB kann die Gemeinde daher für die Sicherung der Planung für einen noch aufzustellenden Bebauungsplan für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre beschließen. Um sicherzustellen, dass während der Planungsphase nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Tatsachen geschaffen werden, die die Umsetzung des Planungswillens der Gemeinde erschweren bzw. verhindern ist eine Veränderungssperre zu erheben.

Planungsinhalt:

Mit der Planung soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets mit gemischter Nutzung gesichert werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich die Gemeinde zur Sicherung des Plangebiets als Wohnstandort bekannt. In Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO sieht die Planung die Sicherung der Wohnfunktion vor. Auch zukünftig soll der prägende Charakter vom (Dauer-)Wohnen ausgehen.

Abweichend von § 4 BauNVO sollen vor dem Hintergrund der Planungsziele im Bebauungsplan folgende Nutzungen ausgeschlossen werden:

Beherbergungsbetriebe und Ferienhäuser / Ferienwohnungen (vgl. § 13a BauNVO):

Besonderes Augenmerk muss im Ostseebad Binz auf die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber touristischen Nutzungen gerichtet werden. Mit dem Ausschluss der Ferienwohnungen wird nur eine bestimmte Art der nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen (§ 1 (9) BauNVO). Die weiterhin ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe umfassen z.B. den freien Berufen ähnlich wohnungsnah ausgeübte Dienstleistungen wie etwa Nagelstudios, die nach Urteil des Bayerischen VGH nicht unter die freien Berufe fallen (Beschluss vom 29.5.2015, Az: 9 ZB 14.2580). Der Ausschluss von Ferienhäusern (als Teilmenge der nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 13a BauNVO) wird nach § 1 (9) BauNVO erfolgen, wonach auch ein Ausschluss nur bestimmter Arten ansonsten ausnahmsweise zulässiger Nutzungen zulässig ist. Dies würde hier rechtssicher erfolgen, da die spezifische Festsetzung des Bebauungsplans die allgemeine Anwendung des § 13a BauNVO blockiert. Der Ausschluss ist städtebaulich besonders begründet, da im Ostseebad Binz der Schutz von Wohnraum gegenüber einer Zweckentfremdung durch wirtschaftlich durchsetzungsfähige Fremdenverkehrsutzungen hohe Bedeutung“ genießt - v.a. auch angesichts der wirtschaftlichen Ertragskraft der touristischen Nutzung im Ostseebad. Angesichts der hohen ökonomischen Durchsetzungsfähigkeit der Ferienwohnungen würde bei allgemeiner Zulässigkeit touristischer Nutzungen zu befürchten sein, dass die Wohnnutzung schrittweise aufgegeben und ganz oder zumindest weitgehend aus dem Gebiet herausgedrängt werden könnte. Damit würde der Gebietscharakter als Wohngebiet durch den als fremdenverkehrlich ausgerichtetes Sondergebiet (evtl. mit noch untergeordneter Wohnnutzung) abgelöst.



Sicherungsinhalt

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Absatz 1 eine Ausnahme zugelassen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	<u>Ja</u> /Nein
		Produkt/SK:	05.11.00.00-56255000
haushaltsmäßige Berührung	<u>Ja</u> /Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n

1 - Satzung Veränderungssperre BP 43A (öffentlich)