



Vorlagenummer: BV/25/218
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zur Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre

Datum: 14.01.2025
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
Gemeindevorvertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	20.02.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevorvertretung beschließt in ihrer Sitzung am 20.02.2025 gemäß § 14,16 und 17 (2) BauGB die Satzung über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz für ein weiteres Jahr.
2. Die Satzung über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung

Die Gemeindevorvertretung hat am 12.11.2022 mit Beschluss-Nr. 342-15-2020 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ beschlossen. Um sicherzustellen, dass während der Planungsphase nicht innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Tatsachen geschaffen werden, die die Umsetzung des Planungswillens der Gemeinde erschweren bzw. verhindern, ist seit dem 28.02.2022 eine Veränderungssperre wirksam.

Die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre wurde mit Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 21.02.2024 wirksam. Sie tritt mit Ablauf des 21.02.2025 außer Kraft.

Nach § 17 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die Frist um bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände dies erfordern. Im Gegensatz zu der ersten Verlängerung stellt das Gesetz bei der zweiten Verlängerung, die bei Ausschöpfung der gesetzlich zulässigen Geltungsdauer zu einer über dreijährigen Sperrzeit führt, erhöhte Anforderungen an die Rechtfertigung der Aufrechterhaltung der Satzung. Diese Voraussetzung ist jedoch nur dann anwendbar und als eine entschädigungslos zulässige Eigentumsbegrenzung anzusehen, wenn der Bebauungsplan infolge außergewöhnlicher Verhältnisse, die grundsätzlich außerhalb



des Einflussbereichs der Gemeinde liegen, innerhalb der dreijährigen Sperrzeit, nicht zu Ende geführt werden konnte. Außergewöhnliche Umstände sind in erster Linie dann anzunehmen, wenn die außergewöhnlichen Schwierigkeiten in der konkreten Planung selbst begründet sind.

Dies ist hier der Fall.

Die zweite Verlängerung der Laufzeit der Veränderungssatzung ist notwendig, da das Bauleitplanverfahren innerhalb der Laufzeit der 1. Veränderungssperre die Vorgehensweise hinsichtlich des Umgangs mit einem Gesamtkonzept zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche, noch nicht vollständig abgeschlossen werden konnte.

Der Zeitraum der Veränderungssperre sollte dafür genutzt werden, die Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse zu reflektieren und daraus Vorgaben für die künftige Bebauungsplanung abzuleiten. Für die städtebauliche Grundordnung wurden umfangreiche Untersuchungen zur Schaffung verlässlicher Entscheidungsgrundlagen veranlasst. Die Ergebnisse dienen als Grundlage zur weiteren Bearbeitung. Des Weiteren wurde mit der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes, mit Schwerpunkt Nahversorgung, im Jahr 2023 eine Grundlage zur weiteren Vertiefung abgeschlossen, auf welcher aufgebaut werden soll.

Daraus ergeben sich allein bereits aus der Schwierigkeit der Bewältigung der planerischen Probleme und der Auswirkungen der Planung auf die zu Beteiligenden, zeitlich aufwendige Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren, welche eine zweite Verlängerung der Geltungsdauer nach § 17 Abs. 2 BauGB rechtfertigen. Die hier vorgenommene Planung hebt sich somit auch unter Berücksichtigung der Größe und Leistungsfähigkeit der Gemeinde wesentlich von dem allgemeinen Rahmen der üblichen städtebaulichen Planungstätigkeit ab.

Neben diesen vorgenannten Gründen bestehen die Planungsziele entsprechend des Aufstellungsbeschlusses sowie der Plangeltungsbereich weiter fort.



Abb.1 Geltungsbereich der 2. Verlängerung Veränderungssperre im Bereich der 7. Änderung BP 1 „Zentrum“ Blatt 1

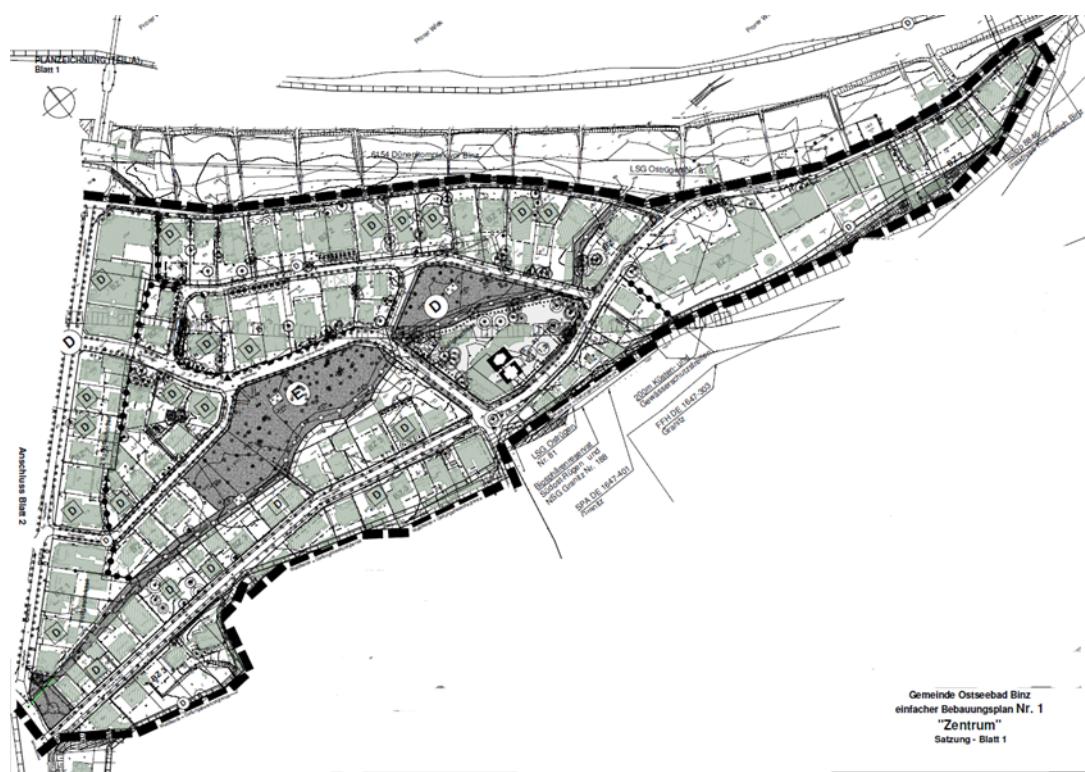
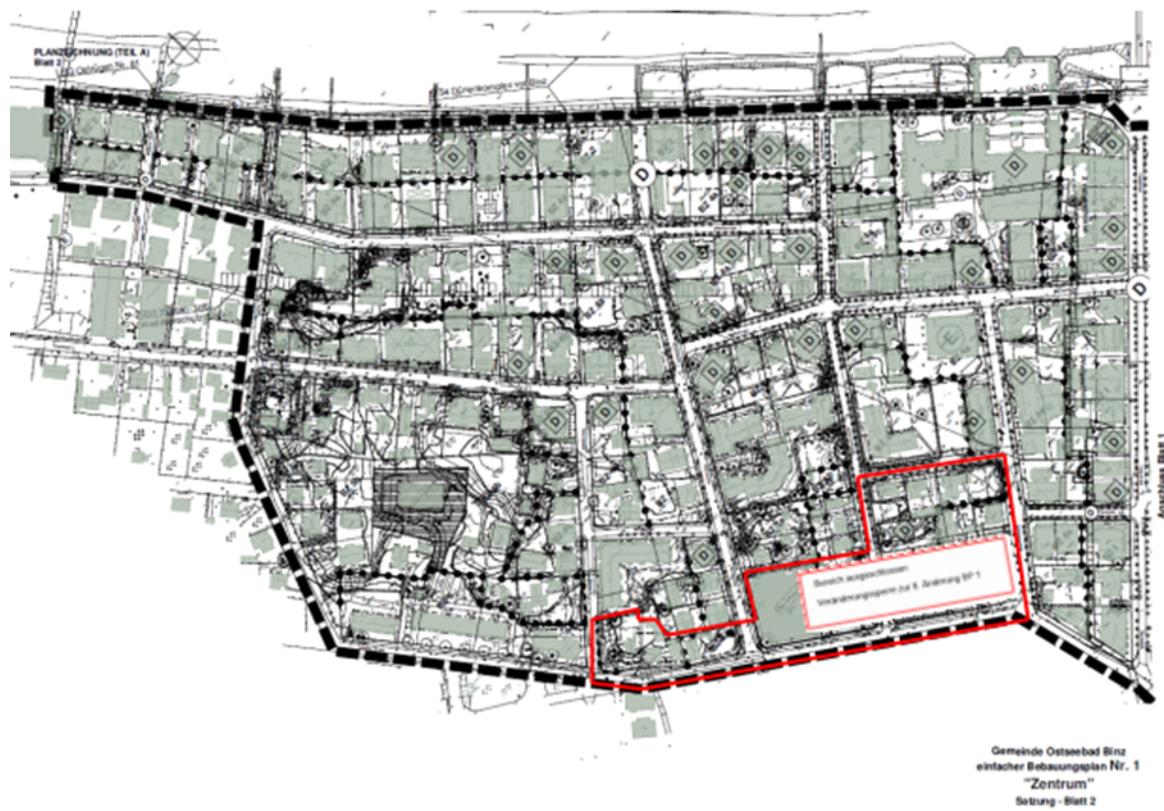


Abb. 2: Geltungsbereich (roter Bereich ausgenommen) der 2. Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz Blatt 2



**Finanzielle Auswirkungen**

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

Anlage/n

1 - Satzung zweite Verlängerung Veränderungssperre 7. Ä. BP 1 (öffentlich)

**Satzung****über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre
für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

Auf Grund von § 5 Abs. 1 und § 22 Abs. 3 Satz 6 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBI. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBI. M-V S. 934) und der § 16, 17 und 18 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat die Gemeindevorvertretung in ihrer Sitzung am 20.02.2025, folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Gegenstand der Satzung**

Die am 21.02.2024 in Kraft getretene erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ wird um ein Jahr weiteres verlängert.

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich gilt fortlaufend entsprechend der Ursprungssatzung weiter und ist dieser Satzung als Anlage und Bestandteil auf Seite 3 beigelegt.

**§ 3
Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

(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 anzeigenpflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

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



§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die zweite Verlängerung der Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von 1. Jahr, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft.

Ostseebad Binz, den

Karsten Schneider
Bürgermeister



Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz Blatt 1

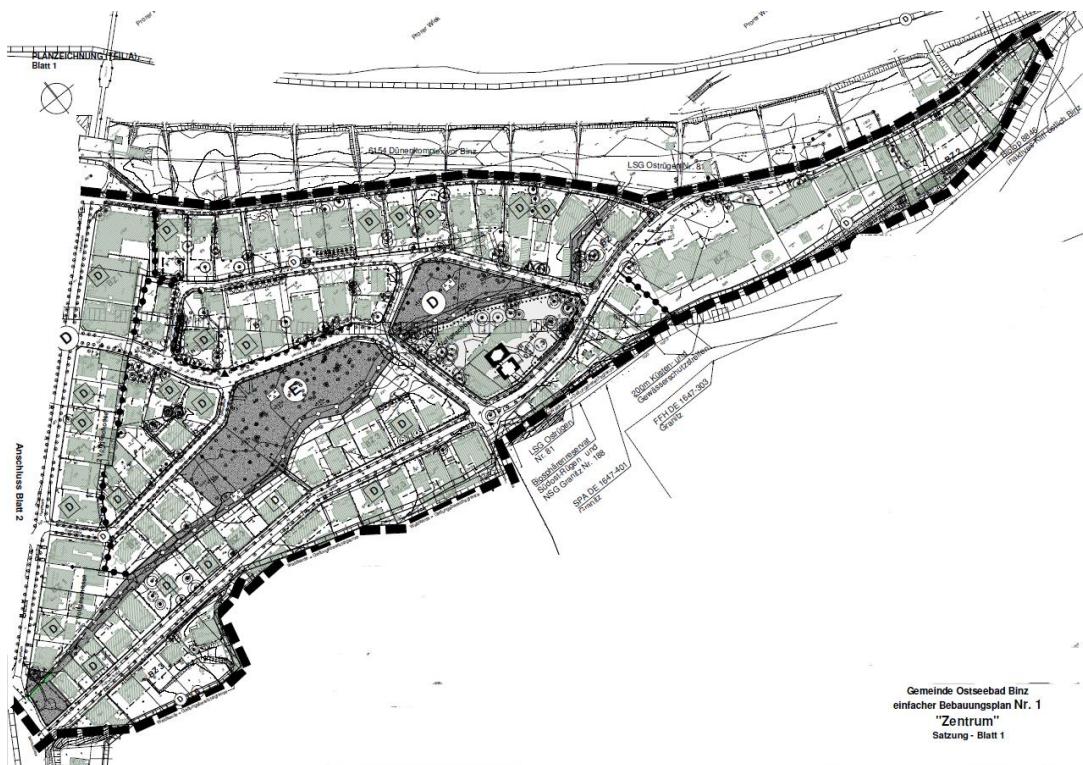
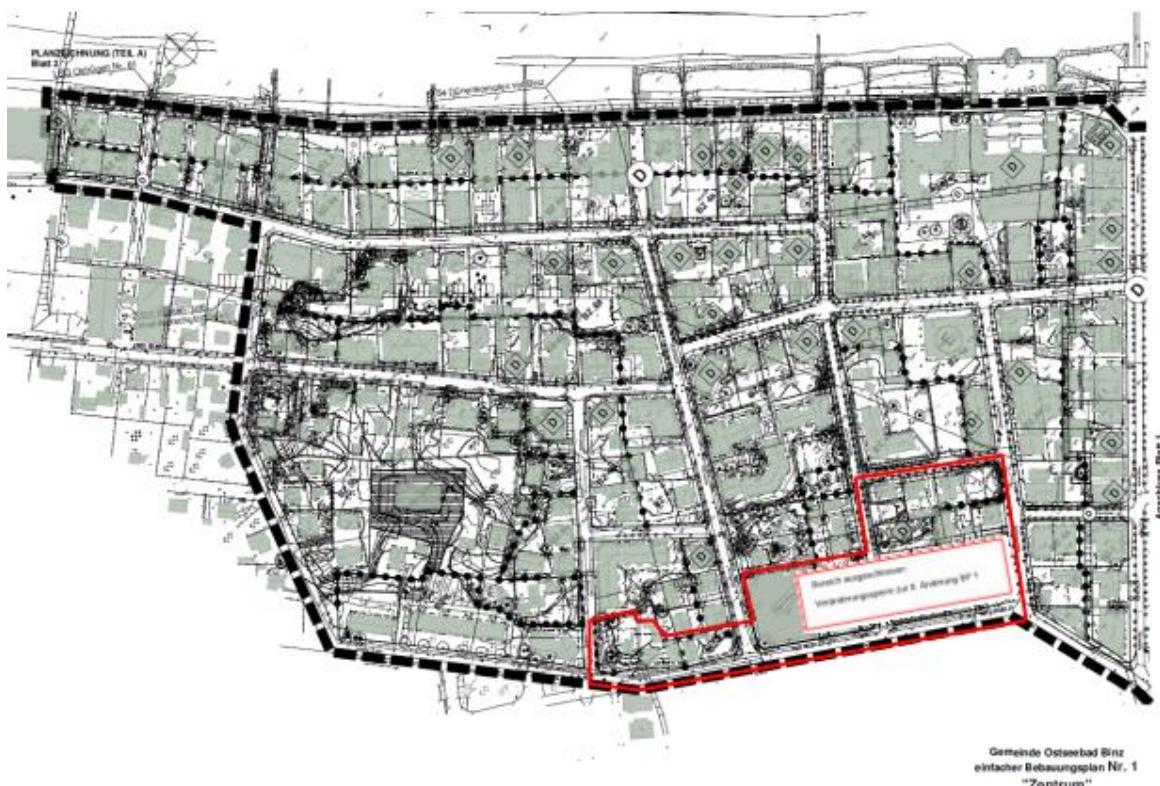


Abb. 2: Geltungsbereich (roter Bereich ausgenommen) der 2. Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz Blatt 2



Satzung über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre nach §§ 14, 16 und 17 (2) BauGB für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz