



Vorlagennummer: BV/25/251  
 Vorlageart: Beschlussvorlage  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zur Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre

**Datum:** 25.03.2025  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	09.04.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	05.05.2025	Ö
Gemeindevorvertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	22.05.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevorvertretung beschließt in ihrer Sitzung am 22.05.2025 gemäß § 14,16 und 17 (1) BauGB die Satzung über die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz für ein weiteres Jahr.
2. Die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

### Begründung



*Abb. 1:  
 Geltungsbereich der 1. Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich der 1. Änderung BP 27 „Mittelstraße“*



Die Gemeindevorvertretung hat am 06.07.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ 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 17.07.2023 eine Veränderungssperre wirksam. Von der Veränderungssperre können Ausnahmen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Diese Veränderungssperre gilt ein weiteres Jahr.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ soll die Wohnfunktion gegenüber einer schlechenden Umnutzung in Ferienwohnungen bestandsorientiert gesichert werden. Dabei kommt vor allem dem Schutz des Gebietscharakters eine hohe Bedeutung zu. In Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, sieht die Planung neben der Sicherung der Wohnfunktion, auch den Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (Ferienwohnungen) vor.

Bis zum außer Kraft treten der Veränderungssperre muss die erste Verlängerung in Kraft getreten sein um die Wirksamkeit der Veränderungssperre aufrechterhalten zu können. Am 17.07.2025 tritt die geltende Veränderungssperre außer Kraft.

Die Verlängerung der Laufzeit der Veränderungssatzung über zwei Jahre hinaus macht sich notwendig, da das Bauleitplanverfahren innerhalb der zweijährigen Laufzeit der Veränderungssperre durch u.a. zeitintensive, rechtssichere Bestandsaufnahmen zur Bebauung und zur Nutzung der Gebäude, u.a. auch in Zusammenarbeit mit dem Archiv des Landkreises Vorpommern Rügen, noch nicht vollständig abgeschlossen werden konnte. Derzeit erfolgt eine Abstimmung mit dem zuständigen Planungsbüro.

Insbesondere die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen muss in Hinblick auf laufende Verwaltungsstreitverfahren eine Konkretisierung erfahren und eine klarstellende Bedeutung erlangen.

### **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 Veränderungssperre 1. Änderung BP 27 (öffentlich)

## Satzung

### über die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz

Aufgrund von § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBI. M-V 2011 S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBI. M-V S. 467) und der §§ 16 und 17 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), hat die Gemeindevorvertretung in ihrer Sitzung am 22.05.2025 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Gegenstand der Satzung

Die am 17.07.2023 in Kraft getretene Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ wird um ein Jahr verlängert.

#### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich gilt fortlaufend entsprechend der Ursprungssatzung weiter und ist dieser Satzung als Anlage und Bestandteil auf Seite 2 beigefügt.

#### § 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 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 1. Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich der 1. Änderung BP 27 „Mittelstraße“



Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre nach §§ 16 und 17 BauGB für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.27 „Mittelstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz