



Vorlagennummer: BV/26/372  
 Vorlageart: Beschlussvorlage  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zur Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

**Datum:** 11.02.2026  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	25.02.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	09.03.2026	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	19.03.2026	Ö

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 19.03.2026 gemäß §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 BauGB die Satzung über die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz für ein weiteres Jahr.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung unter Anwendung des § 16 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **Begründung**

#### **Planungsinhalt**

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“, soll eine Konkretisierung der baulichen Unterordnung von Ferienwohnungen gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung erfolgen. Der Grundlagenplan des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ weist derzeit für den bebauten Bereich ein Sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ aus. Nach der textlichen Festsetzung Teil B Punkt I.1.1 sind in Wohngebäuden bis zu einem Fremdenzimmer oder bis zu einer Ferienwohnung / Wohnung mit Fremdenbeherbergung in Wohngebäuden, zulässig. Der Bebauungsplan trifft jedoch keine Aussagen über den Nachweis bzw. der Berechnungsgrundlage der baulichen Unterordnung von Ferienwohnungen gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung. Eine bauliche Unterordnung von Ferienwohnungen wäre daher theoretisch bereits bei 49 % der Wohnfläche gegeben. Dies war jedoch nicht Planungswille der Gemeinde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes.



### **Geltungsbereich der Veränderungssperre**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 55/3; 55/11; 55/12; 55/13; 55/14; 55/15; 55/16; 55/57; 55/58; 55/59; 55/60; 55/61; 55/62; 55/63; 55/64; 55/65; 55/66; 55/67; 55/68; 55/69; 55/70; 55/71; 55/72; 55/73; 55/74; 55/76; 55/77; 55/78; 55/79; 55/80; 55/81; 55/82; 55/83; 55/84; 55/85; 55/86; 55/87; 55/89; 55/91; 55/92; 55/93; 55/94 alle Gemarkung Granitz, Flur 1.

Der Planbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Grundlagenplans mit rund 2,6 ha. Das Plangebiet umfasst den vollständig bebauten Bereich des sogenannten Eigenheimkomplexes zwischen Eichenweg und Am Sportplatz, einschließlich der Straßen Buchenweg, Kiefernweg, Fichtenweg und Granitzer Straße.

### **Begründung der ersten Verlängerung der Veränderungssperre**

Die Gemeindevertretung hat am 21.03.2024 mit Beschluss-Nr. 936-45-2024 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ sowie eine Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses mit Beschluss-Nr. BV/25/234 am 03.04.2025, 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 09.04.2024 eine Veränderungssperre wirksam.

Bis zum außer Kraft treten der Veränderungssperre muss die erste Verlängerung in Kraft getreten sein um die Wirksamkeit der Veränderungssperre aufrechterhalten zu können. Am 10.04.2026 tritt die geltende Veränderungssperre außer Kraft. Die Verlängerung der Veränderungssperre gilt ein weiteres Jahr.

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 erst jetzt vollständig abgeschlossen werden konnte. Derzeit wird der Entwurf zur Offenlage durch die Verwaltung erarbeitet. Es wird angestrebt, die Beschlussvorlage in den nächsten Gremienlauf einzubringen (BA 15.04.2026 – HA 27.04.2026 – GemV 07.05.2026). Nach erfolgter Offenlage und Behördenbeteiligung werden der Abwägungs- und Satzungsbeschluss voraussichtlich die Gremien BA 02.09.2026 – HA 28.09.2026 – GemV 08.10.2026, durchlaufen. Dies setzt jedoch voraus, dass eingehende Stellungnahmen keine erneute Offenlage bedingen.

### **Umfang der Veränderungssperre:**

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Der Geltungsbereich sowie der Entwurf der Satzung können der Beschlussvorlage als Anlage entnommen werden.

**Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK:	Ja/Nein
Haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

**Anlage/n**

1 - Satzungsentwurf 1. Verlängerung Veränderungssperre BP 34 (öffentlich)