



Vorlagennummer: BV/26/384
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Satzungsbeschluss

Datum: 05.03.2026
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	19.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 19.03.2026 gemäß §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB), die Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“ der Gemeinde Ostseebad Binz.

Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.03.2026 wurde der Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“ der Gemeinde Ostseebad Binz gefasst.

Das Plangebiet umfasst gut 2,88 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die Gemeindestraße Pantower Weg,
- im Osten durch das Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“, die Bahnhofstraße sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42A „Bahnhofstraße - Nord“ und des Bebauungsplanes Nr. 42B „Bahnhofstraße - Süd“
- im Westen durch den Außenbereich im Sinne § 35 BauGB,
- im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Granitz / Potenberg“ (im Stand der 1. Änderung).

Das Plangebiet greift somit die Grundstücke der

- Bahnhofstraße Nr. 38, 42 (nur auf dem Flurstück 111/2) und 44b sowie des
- Pantower Wegs Nr. 2, 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 7a, 8, 9, 10, 11 und 12 und des
- Potenbergs Nr. 1, 1a, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8 und 10, auf.



Der Geltungsbereich entspricht somit dem im Ursprungsplan festgesetzten Teil der Allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2 und ist als Anlage plangraphisch beigefügt.

Planungsinhalt:

Planungsziel der 1. vereinfachten Änderung ist die Klarstellung der textlichen Festsetzung I.1 zur Art der baulichen Nutzung im WA-2-Gebiet hinsichtlich der Nichtzulässigkeit einer baulich untergeordneten Ferienwohnung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO in Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten. Alle übrigen textlichen und plangraphischen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten bzw. erhalten im WA-Gebiet eine neu ausformulierte, der Rechtsprechung angepasste Auslegung.

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 soll daher eine Veränderungssperre erlassen werden. Von der Veränderungssperre können Ausnahmen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

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.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

- 1 - Satzungsentwurf Veränderungssperre 1. Änderung BP 39 (öffentlich)
- 2 - Geltungsbereich Veränderungssperre 1. Änderung BP 39 (öffentlich)



Satzung
über eine Veränderungssperre nach §§ 14,16 und 17 BauGB
für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“ der Gemeinde
Ostseebad Binz

Aufgrund von § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVONl. M-V 2024, 270) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130, 136) und der §§ 14,16 und 17 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 19. März 2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Zu sichernde Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz hat am 19. März 2026 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, beschlossen.

Zur Sicherung der Planung wird für das in § 2 bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst gut 2,88 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die Gemeindestraße Pantower Weg,
- im Osten durch das Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“, die Bahnhofstraße sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42A „Bahnhofstraße - Nord“ und des Bebauungsplanes Nr. 42B „Bahnhofstraße - Süd“
- im Westen durch den Außenbereich im Sinne § 35 BauGB,
- im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Granitz / Potenberg“ (im Stand der 1. Änderung).

Das Plangebiet greift somit die Grundstücke der

- Bahnhofstraße Nr. 38, 42 (nur auf dem Flurstück 111/2) und 44b sowie des
- Pantower Wegs Nr. 2, 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 7a, 8, 9, 10, 11 und 12 und des
- Potenbergs Nr. 1, 1a, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8 und 10, auf.

Der plangraphische Geltungsbereich (rot umrandet) ist dieser Satzung als Anlage und Bestandteil 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 anzeigepflichtig 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 Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von 2 Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft.

Ostseebad Binz,

Mario Kurowski
Bürgermeister

Geltungsbereich der Veränderungssperre ROT umrandet

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

