

**Satzung über eine Veränderungssperre i. V. m. der Aufstellung
der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“
der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz**

1.

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 04.05.2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344) beschließt die Gemeindevertretung des Ostseebades Zinnowitz den Erlass der Satzung über eine Veränderungssperre i. V. m. der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“.

§ 1

Zu sichernde Planung

Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz hat in ihrer Sitzung am 21.11.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 ist in Baugebiete aufgeteilt, die als Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt sind.

Als Planungsziel für die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete wurde die Ausweisung von Bauflächen für eine überwiegende Dauerwohnnutzung definiert.

Das Plangebiet ist zwischenzeitlich fast vollständig bebaut.

Eine Bestandsaufnahme der Nutzungen hat gezeigt, dass in einigen Bereichen der Wohngebiete Ferienhausnutzungen von einigem Gewicht etabliert wurden.

Die Gemeinde sieht die Gefahr, dass in den Wohngebieten die beabsichtigte überwiegende Dauerwohnnutzung nicht mehr dauerhaft gesichert werden kann.

Um dieser Fehlentwicklung entgegenzuwirken, soll eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgestellt werden.

Gemäß der aktuellen Rechtsprechung können Wohnungen für Beherbergung in Reinen Wohngebieten den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 (3) 1. BauNVO (kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und in Allgemeinen Wohngebieten den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) 1. und 2. BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zugeordnet werden.

Ausnahmen gemäß § 3 (3) und § 4 (3) BauNVO sollen künftig ausgeschlossen werden.

Durch diese Ausschlüsse soll der Gebietscharakter der Reinen und Allgemeinen Wohngebiete gewahrt und mögliche Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes sowie negative Einwirkungen auf das Umfeld vermieden werden.

Um sicherzustellen, dass bis zur Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 diese von der Gemeinde nicht gewünschte Fehlentwicklung voranschreitet, wird gleichzeitig mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für die Veränderungssperre ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Zinnowitz
Flur	13
Flurstücke	14, 15/1, 15/2, 16/1-16/2, 17/1, 18/1-18/3, 20/1, 21/1, 23, 24/1, 24/2, 25/1-25/2, 27, 28/1-28/2, 29, 30, 31, 32, 33/1, 35/1-35/2, 36/4, 36/6-36/7, 38, 40/1-40/5, 40/11, 41/1-41/3, 41/6-41/10, 41/12-41/23, 41/25, 41/27-41/38, 41/40-41/46, 41/50-41/61, 41/64-41/77, 41/79, 41/82-41/84, 41/86-41/88, 41/90-41/97, 41/99-41/142, 41/144-41/146, 41/148-41/149, 41/151-41/156, 41/158-41/181, 41/183-41/191, 44/1, 44/6, 44/12, 45, 46/4-46/5, 52, 76/22, 77/2, 113/1, 113/3-113/4, 113/6-113/7, 114
Fläche	rd. 15,9 ha

Das Bebauungsplangebiet Nr. 3 „Salzhorstweg“ befindet sich im Ortskern des Ostseebades Zinnowitz.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Dr. - Wachsmann - Straße
- im Osten durch die Neue Strandstraße
- im Süden durch die Straße Am Bahnhof und
- im Westen durch den Salzhorstweg.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

Die Gemeindevertretung Ostseebad Zinnowitz beschließt die Satzung über eine Veränderungssperre i. V. m. der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Salzhorstweg“ mit folgendem Inhalt:

(1)

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Baugesetzbuch) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a)
Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen oder über die in einem anderen Verfahren entschieden wird;
 - b)
Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, auch wenn sie keine Vorhaben nach Buchstaben a sind.
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nicht vorgenommen werden.

(2)

Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Behörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(3)

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4
In - und Außerkrafttreten

(1)

Die Veränderungssperre tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

(2)

Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tage der Bekanntmachung an gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der, seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 (1) BauGB abgelaufene Zeitraum, anzurechnen.

(3)

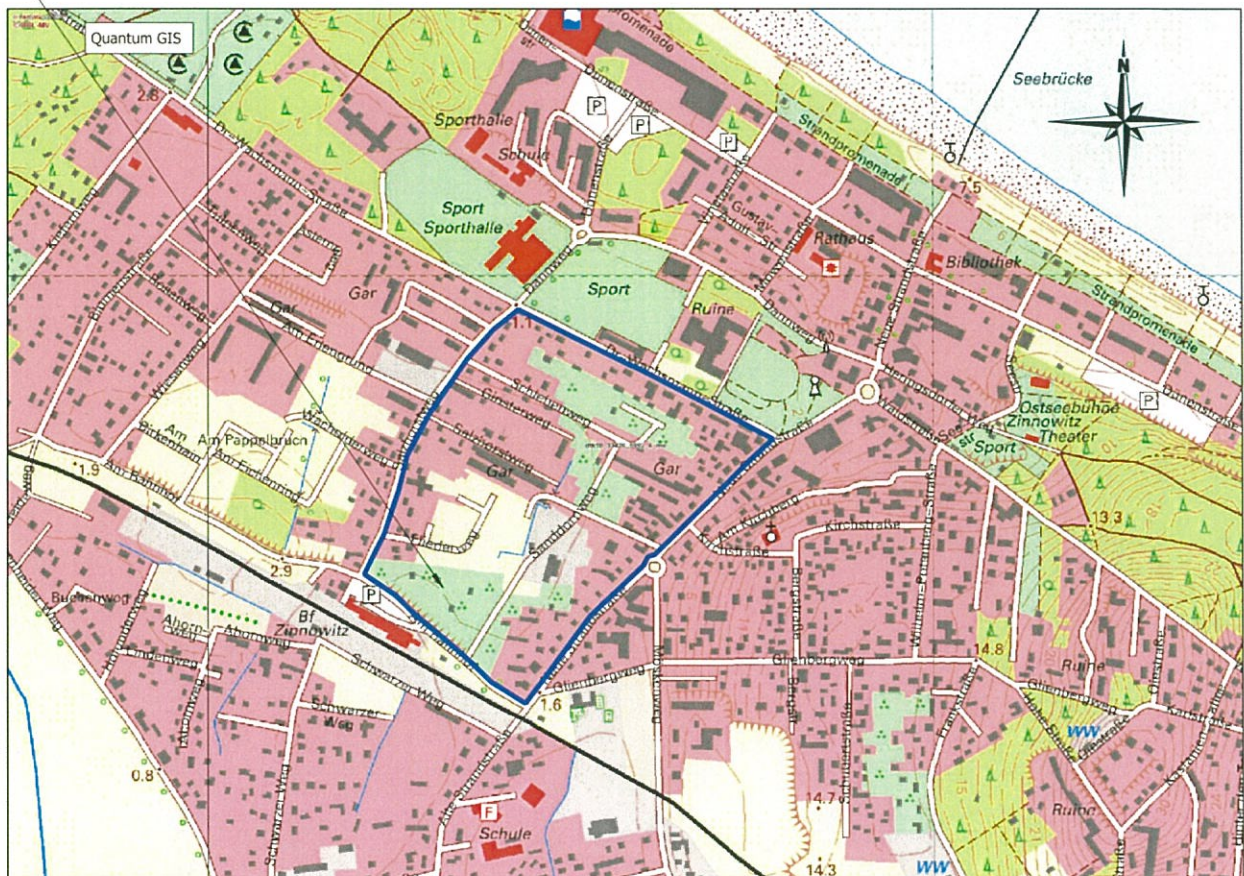
Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Ostseebad Zinnowitz, den 05.12.2017


Der Bürgermeister



Geltungsbereich der Veränderungssperre i.V.m. der 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 3
"Salzhorstweg" der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz



Übersichtsplan M 1 : 10 000