



Vorlagenummer: BV/24/198
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zur Aufhebung des Beschlusses-Nr. 811-39-2023 (ehem. Beschluss-Nr. 464-22-2021) aus der Sitzung der Gemeindevertretung vom 06.07.2023

Datum: 28.11.2024
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	05.12.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 05.12.2024 die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 06.07.2023 mit der Beschluss-Nr. 811-39-2023 mit folgendem Wortlaut:

- „1. Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 06.07.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Dünenstraße 36“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Das Planverfahren ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.
2. Die Gemeinde Ostseebad Binz ist kostenfrei zu halten.“

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.06.2021 mit Beschluss-Nr. 464-22-2021 die (ursprüngliche) Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 im Planverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, beschlossen.

Dieser Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Dünenstraße 36“ der Gemeinde Ostseebad Binz, wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 06.07.2023 mit Beschluss-Nr. 810-39-2023 aufgehoben, da sich die Art der Verfahrensdurchführung im Verlauf der Erarbeitung der Offenlage geändert hat. Die 1923. Bekanntmachung der Gemeinde Ostseebad Binz (Amtliches Bekanntmachungsblatt Nummer 7 vom 9. Juli 2021) enthielt in der Wiedergabe des Beschlusses Nummer 464-22-2021 der Gemeindevertretung ausdrücklich die Festlegung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen: „Das Planverfahren ist gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchzuführen.“ Der § 3 Absatz 1 in Verbindung mit § 4 Absatz 1 des Baugesetzbuches regelt die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.



Grund für die Wahl den Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen war derzeit die Annahme, dass die neuen Festsetzungen mit Dauerwohnungen, Ferienwohnungen und Hotel eine zu starke Gebietscharakterveränderung hervorrufen. Da die geplante anteilige Wohnnutzung jedoch nicht mehr als die Hälfte der Grundfläche in Anspruch nehmen sollte, galt sie daher als untergeordnet und von einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung konnte abgesehen werden.

Die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses wurde ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevorvertretung vom 06.07.2023 mit Beschluss-Nr. 811-39-2023 beschlossen. Demnach sollte nunmehr das Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Empfehlung der Verwaltung:

Dieser Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Dünenstraße 36“ der Gemeinde Ostseebad Binz ist aufzuheben, da die Verhandlungen zum Durchführungsvertrag gescheitert sind.

Empfehlung vom 27.11.2024 des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt:

Dieser Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Dünenstraße 36“ der Gemeinde Ostseebad Binz ist aufzuheben, da die Verhandlungen zum Durchführungsvertrag gescheitert sind.

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 - Beschluss GemV (öffentlich)

2 - 210930.....Top24_Beratung und Ergänzungen Durchführungs... (1)
(öffentlich)



Gemeindeverwaltung Binz • Jasmunder Str. 11 • 18609 Ostseebad Binz

Der Bürgermeister

Amt/Sachgebiet: Allg. Verwaltung / Sitzungsdienst

Auskunft erteilt: Frau Pampuch
Zimmer: _____
Telefon: 038393 - 37426
Fax: 038393 - 37487

Sprechzeiten: Di 9:00-12:00 Uhr und 13:00-17:00 Uhr
Do 9:00-12:00 Uhr und 13:00-16:00 Uhr

Ostseebad Binz, 07.07.2023

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung der Gemeindevertretung vom 06.07.2023

Beschluss-Nr. 811-39-2023

1. Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 06.07.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 „Dünenstraße 36“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Das Planverfahren ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauBG durchzuführen.
2. Die Gemeinde Ostseebad Binz ist kostenfrei zu halten.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzlich gewählte Vertreter:	17
Anwesend:	16
Ja/Stimmen:	16
Nein/Stimmen	keine
Enthaltungen:	keine


Schneider
Bürgermeister





Städtebaulicher Vertrag
zwischen der Gemeinde Ostseebad Binz
und MIB Nord GmbH

EMB

Städtebaulicher Vertrag
zwischen der Gemeinde Ostseebad Binz und der MIB AG

Erster Teil: Gemeinsame Regelungen

- Gegenstände des Durchführungsvertrags
- Rechtsnatur des Durchführungsvertrags
- Bestandteile des städtebaulichen Vertrages
- Begriffsbestimmungen
- Landesrecht; Gemeinderecht

Städtebaulicher Vertrag
zwischen der Gemeinde Ostseebad Binz und der MIB AG

Zweiter Teil: öffentlich-rechtliche Regelungen

Erster Abschnitt: Durchführung städtebaulicher Maßnahmen

- Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit
- Pflichten der MIB bei der Planung und der Errichtung von Erschließungsanlagen
hier: eine öffentliche Erschließungsanlage (meint: Weg in West-Ost-Richtung mit kürzester Wegeführung) des Planungsgrundstücks, mindestens drei Bänke mit Zubehör, öffentliche Widmung
- Zusammenarbeit bei der Planung
(hier: gemeindliche Anforderungen an den Ausbau)
- Abnahme
- Vermessung
- Sicherung bzw. Übernahme der Erschließungsanlagen (Weg)
hier: zwei Möglichkeiten
 1. Grundbuchliche Sicherung (Anlage und alle verkehrssicherungsrelevanten Pflichten verbleiben bei den Grundstückseigentümern) oder
 2. Übernahme der vollständig ausgebauten Erschließungsanlage durch die Gemeinde, bei maximal 5€ pro m²).
- Mängel; Mängelansprüche
- Verjährung

Zweiter Abschnitt: Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele

- Bestehende Hotelnutzung wird umgewandelt in Drittelnutzung mit maximaler GFZ 1,5
- Dabei sollen durchschnittlich 5 Vollgeschosse umgesetzt werden, der genaue Höhenverlauf wird im Plangsentwurf erarbeitet
- Folgende Nutzungen sind vorgesehen:
 - 1/3 Hotel (ca. 100 Einheiten)
 - Wahl des Hotelkonzepts steht MIB frei
 - Festschreibung der Nutzungszeit des Hotels mindestens 20 Jahre (Absicherung dafür ja, wie ist noch offen)
 - Optional mit Restaurant
 - 1/3 Ferienwohnungen (ca. 40 Einheiten)
 - Limitierte Anzahl Ferienwohnung (noch festzulegen)
 - Optional: Ortsansässige Gewerbe in Bewirtschaftung integrieren
 - 1/3 Wohnungen (ca. 50 Einheiten)
 - Feste Mietpreisgestaltung innerhalb der ersten 10 Jahre (11,00-13,00€/m² netto/kalt) mit Wertsicherung aber ohne Staffelmiete
 - Optional: 3-5 Ladeneinheiten
 - Zusatz: in der Tiefgarage bzw. auf Grundstücksfläche sind alle notwendigen Stellplätze nachzuweisen
 - Gemeinde unterstützt bei Schallschutzsituation (im Benehmen mit Landkreis)
- n/n

Dritter Abschnitt: Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen

- Ausbau Dünstraße (Gehweg vor Grundstück bis max. 50.000€)
- Ausbau Proraer Straße (Gehweg vor Grundstück bis max. 50.000€)
- Finanzierung des Ausbaus von zwei barrierefreien Bushaltestellen im Ortsgebiet (bis max. 60.000 €)
- Zahlungsbedingungen
- Verjährung

Vierter Abschnitt: strassen- und wegerechtliche Maßnahmen

Städtebaulicher Vertrag
zwischen der Gemeinde Ostseebad Binz und der MIB AG

- Zustimmung zur Widmung
hier: Öffentliche Erschließungsanlage
- Verjährung

Fünfter Abschnitt: Folgen des Abbruchs des Verfahrens zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nummer 26 „Dünenstraße 36“; Erhebung von Beiträgen

- Ausschluss von Ansprüchen bei Abbruch des Verfahrens zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nummer 26 „Dünenstraße 36“
- Erhebung von Beiträgen

Sechster Abschnitt: Investitionen; Aufwendungen; Kosten; Vollstreckung

- Investitionen; Aufwendungen; Kosten
- Unterwerfung unter sofortige Vollstreckung

Städtebaulicher Vertrag
zwischen der Gemeinde Ostseebad Binz und der MIB AG

Dritter Teil: bürgerlich-rechtliche Regelungen (nach Bedarf)

Erster Abschnitt: Planung, Anlage und Unterhaltung nicht-öffentlicher Wegen

- Wege (innerhalb des Grundstücks)

Zweiter Abschnitt: Bestellung und Löschung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten

- Bestellung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten
- Löschung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit

Dritter Abschnitt: Haftung für Schäden

- Freistellung
- Haftpflichtversicherung

Vierter Abschnitt: Sicherung der Erfüllung von Pflichten

- Rechtsnachfolge
- Bürgschaft
- Vertragsstrafe
- Sicherheitsleistung für die Erfüllung der Pflicht zu der Errichtung der Erschließungsanlagen für den Straßenverkehr
- Sicherheitsleistung für die Erfüllung Pflicht zu der Beseitigung von Mängeln der Erschließungsanlagen für den Straßenverkehr
- Sicherheitsleistung für die Erfüllung der Pflicht zu der Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen für einen Knotenpunkt

Fünfter Abschnitt: Investitionen; Aufwendungen; Kosten; Verjährung; Erfüllungsort; Gerichtsstand

- Investitionen; Aufwendungen; Kosten
- Verjährung
- Erfüllungsort; Gerichtsstand

Vierter Teil: abschließende Regelungen

- Rücktritt
- Änderung und Ergänzung des städtebaulichen Vertrages;
ergänzende Auslegung des städtebaulichen Vertrages