



Bekanntmachung

9. Sitzung der Gemeindevorvertretung

Sitzungstermin: Donnerstag, 09.10.2025, 18:30 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal, Haus des Gastes, Heinrich-Heine-Str. 7, 18609 Ostseebad Binz

Sollte die Tagesordnung nicht bis 22:00 Uhr abgearbeitet sein, wird durch die Gemeindevorvertretung in der Sitzung ein Fortsetzungstermin bestimmt.

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Begrüßung, Feststellen der form- und fristgerechten Ladung und der Beschlussfähigkeit
2. Feststellen der Tagesordnung
3. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 10.07.2025 - öffentlicher Teil
4. Informationen der Vorsitzenden und des Bürgermeisters
5. Bericht des Bürgermeisters
6. Anfragen der Gemeindevorvertretung
7. Einwohnerfragestunde
8. Planen und Bauen
 - 8.1. Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3“
hier: Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Art der baulichen Nutzung)
 - 8.2. Beschlussvorlage zum Genehmigungsfreistellungsverfahren: Erweiterung Wohnhaus, Dünenstraße 17
hier: Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Mittelstraße" der Gemeinde Ostseebad Binz
9. Allgemeine Verwaltung
- 9.1. Bürgerforum im Ortsteil Prora



-
10. Schließung des öffentlichen Teils

Nichtöffentlicher Teil

11. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 10.07.2025 - nichtöffentlicher Teil
12. Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus
- 12.1. Beschlussvorlage für den Vorratsbeschluss zum Abschluss eines Pachtvertrages „Promenade Block I“
- 12.2. Beschlussvorlage für den Vorratsbeschluss über eine Zuschlagerteilung im Rahmen einer freihändigen Vergabe nach VOB/A für die Maßnahme „Herstellung/Ausbau der Promenade am Block I“ – Straßenbauarbeiten
13. Allgemeine Verwaltung
- 13.1. Beschlussvorlage über die Jahresurlaubs- und Sonderurlaubsgenehmigung 2025 für den Bürgermeister Herrn Mario Kurowski
14. Sonstiges
15. Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Sybille Funk
Vorsitzende der Gemeindevertretung

Vorlagennummer: BV/25/281
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag:

„Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3“

hier: Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Art der baulichen Nutzung)

Datum: 11.06.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	18.06.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	30.06.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 im Rahmen des Bauantrages: „Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3“ das gemeindliche Einvernehmen zu einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Art der baulichen Nutzung) zu erteilen.

Begründung

Begründung

1. Vierte Straße 1, 3
 2. Bebauungsplan Nr. 23B „Block IV Südwest“
 3. Lageplan



Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV“



„Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Der Antragssteller beabsichtigt die Errichtung von 19 Wohnungen für Mitarbeiter des Sondergebietes „Tourismus“ im Speziellen des im Block IV ansässigen „Mariandl am Meer“ (9 Wohnungen) und weiteren Betrieben der näheren Umgebung (10 Wohnungen).

Der Bauherr begründet seinen Antrag auf Befreiung wie folgt:

„Das oben benannte Bauvorhaben liegt im rechtskräftig festgelegten Bebauungsplan Nr. 23B-1 "Block IV Südwest" der Gemeinde Ostseebad Binz und ist Teil der bestehenden Bebauung des ehemaligen "KdF" - Seebades Prora verbunden mit den Bauten der nachfolgenden Nutzung durch die Streitkräfte der ehemaligen DDR.

Im Zuge der Aufstellung der Bauleitplanung wurden den Sondergebieten verschiedene Nutzungen zugesprochen. Das aktuelle Bauvorhaben soll im Sondergebiet „Zentrum Prora“ entstehen. Es wurde festgeschrieben, dass eine Ausnahmenutzung für „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind“ zugelassen werden kann. Abweichend zur festgeschriebenen Ausnahmenutzung sollen 19 Wohnungen für Mitarbeiter des Sondergebietes „Tourismus“ im Speziellen des im Block IV ansässigen „Mariandl am Meer“ (9 Wohnungen) und weiteren Betrieben der näheren Umgebung (10 Wohnungen) entstehen. Die Wohnungen werden als Einzimmerapartments mit kleiner Kochcke konzipiert. Weiterhin stehen den Mietern Gemeinschaftsräume (Gemeinschaft A+B mit Loggia, Wellness und Fitness) zur Verfügung.“

Beurteilung der Verwaltung

Das zur Genehmigung beantragte Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz.

Das Vorhaben liegt im Bereich des SO „Zentrum Prora“.

In der textlichen Festsetzung Teil B ist folgende Festsetzung getroffen:

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

-Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind.

Laut § 31, Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

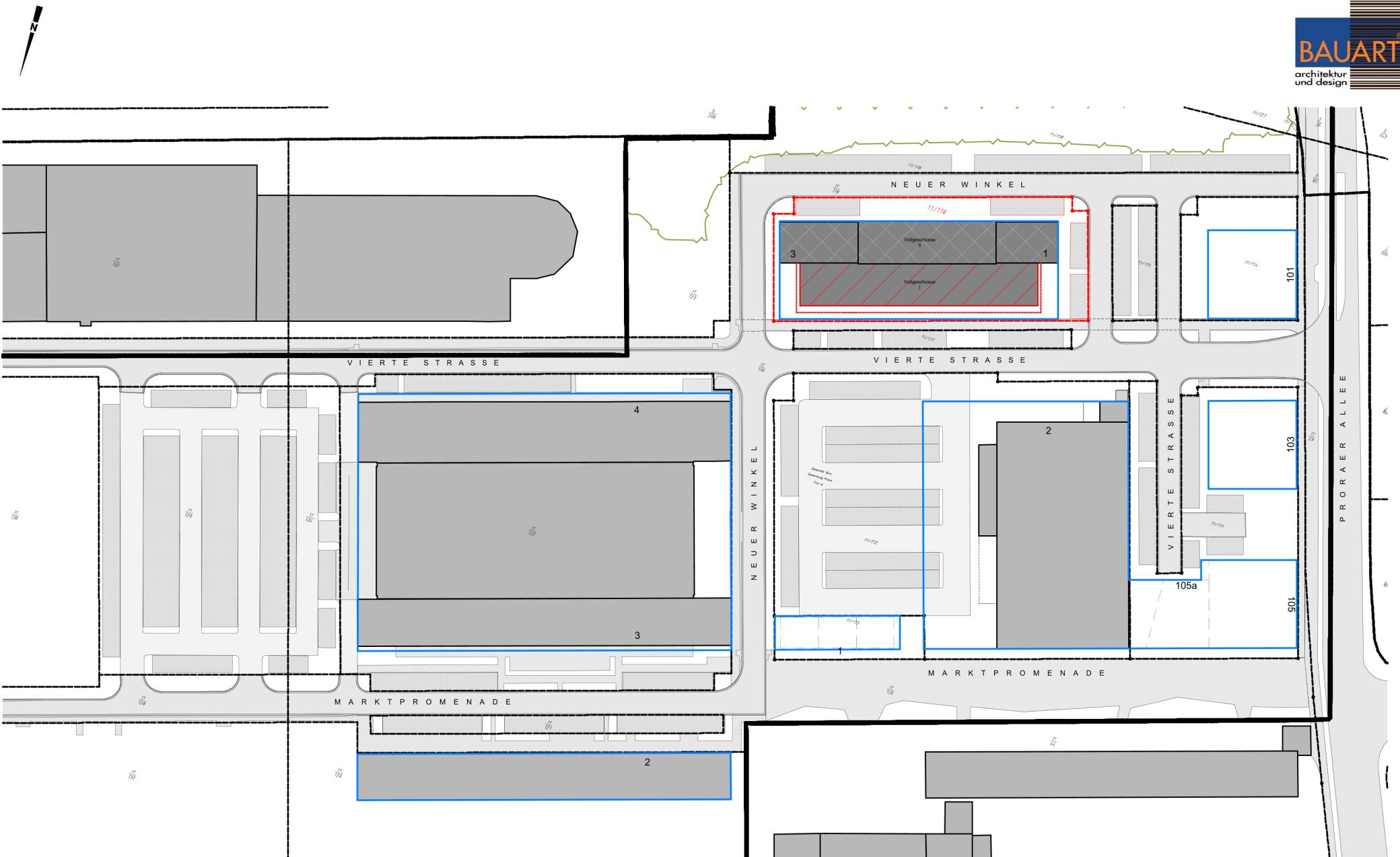
Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK:	Ja/Nein
haushaltsmäßige Berührungen	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n

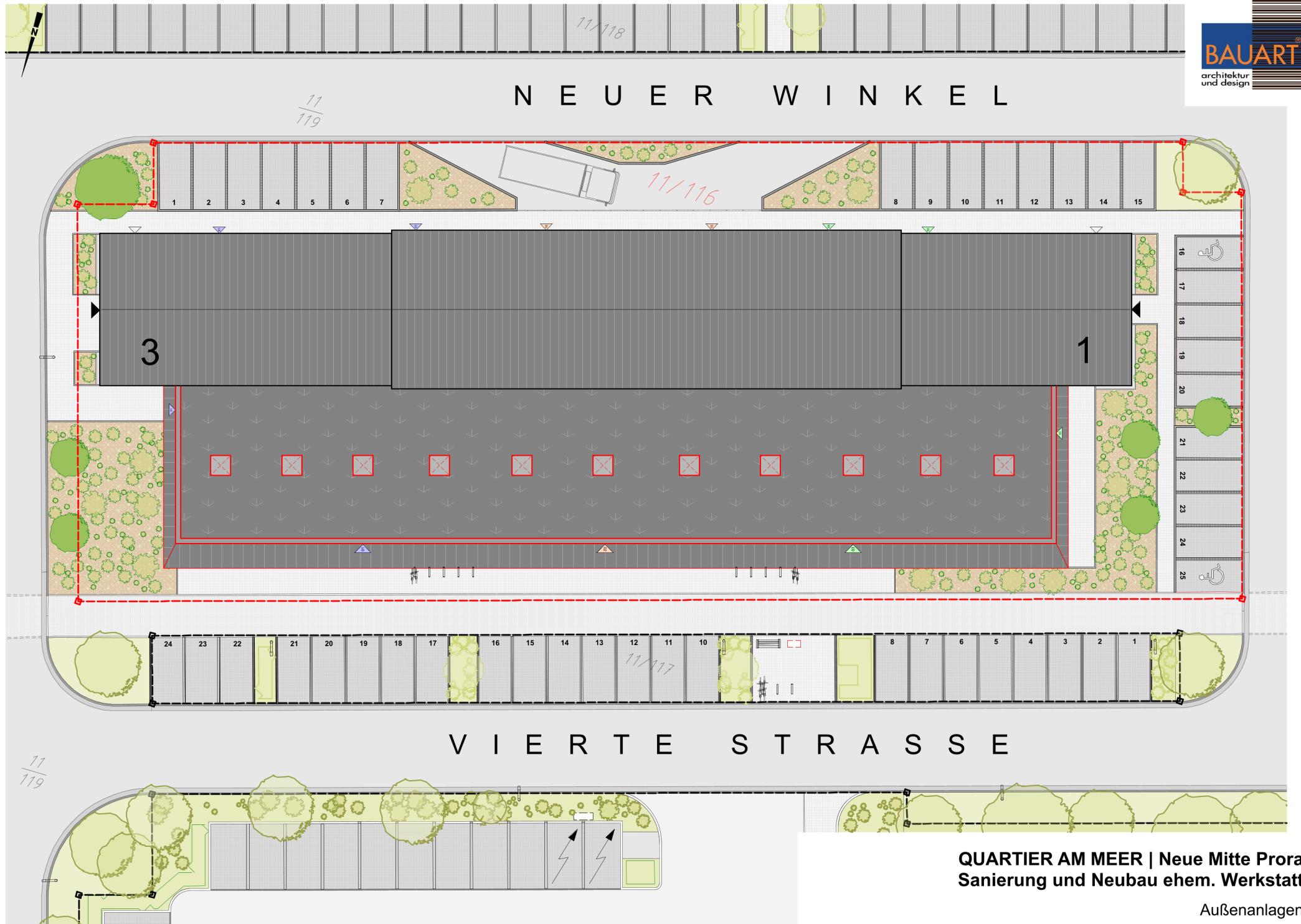
1 - QAM_GZ_W Genehmigungsplanung 20250605 M200 (öffentlich)



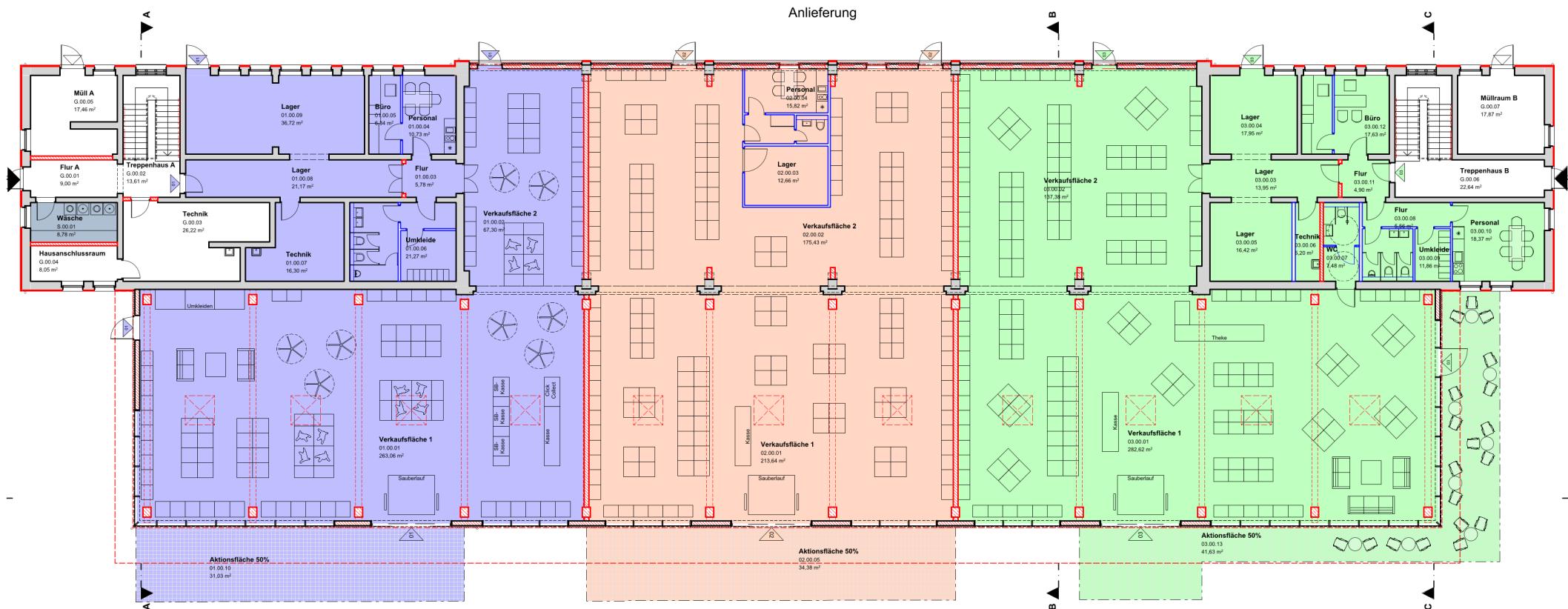


QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora
Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt

Lageplan



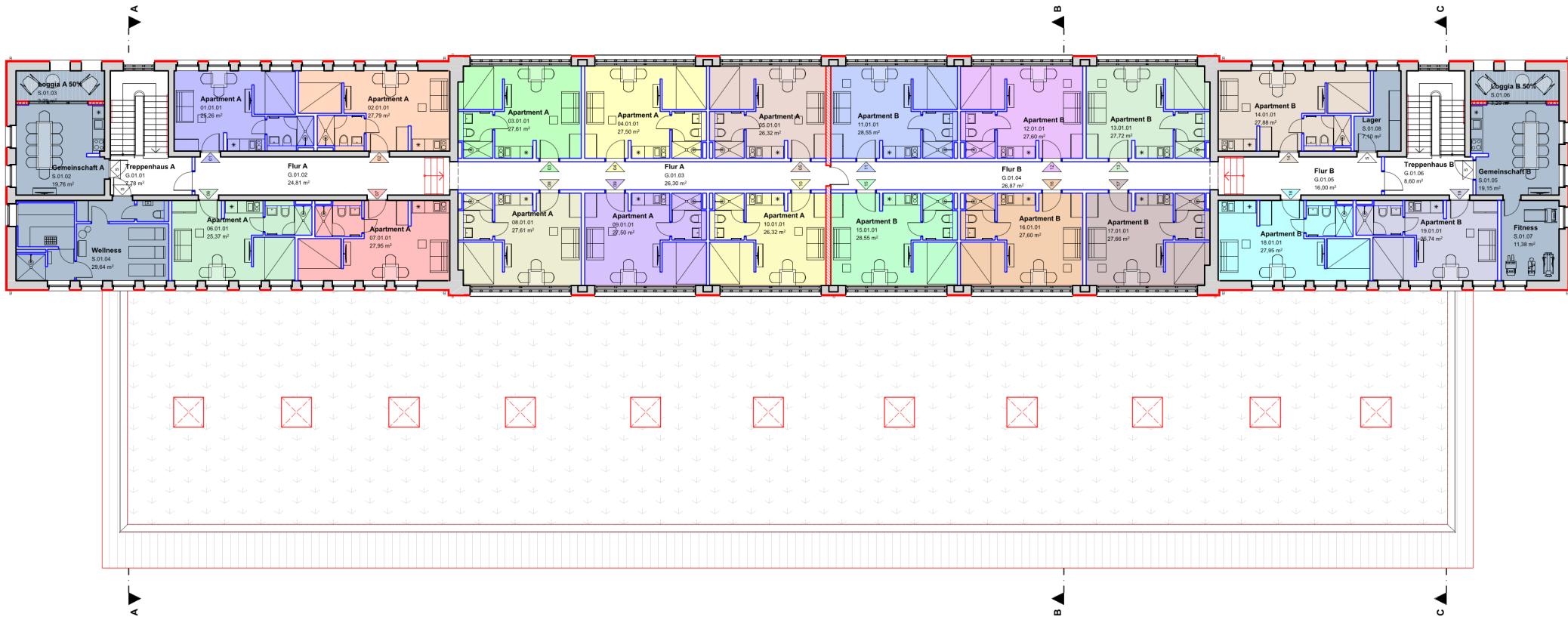
N

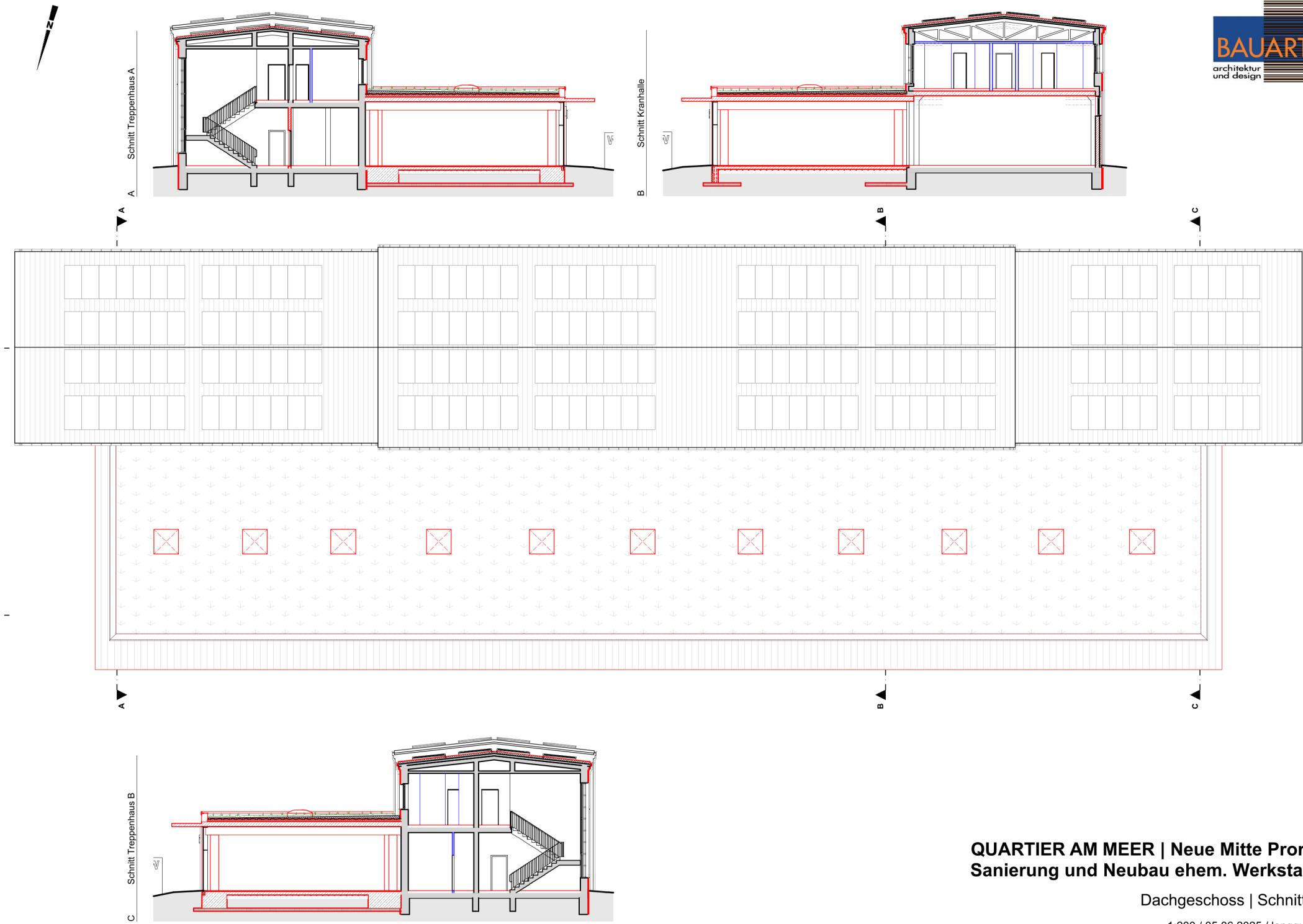


QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora
Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt

Erdgeschoss

N

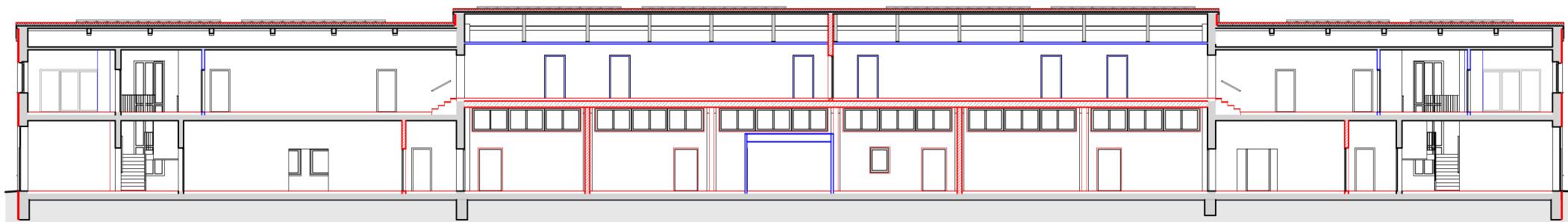




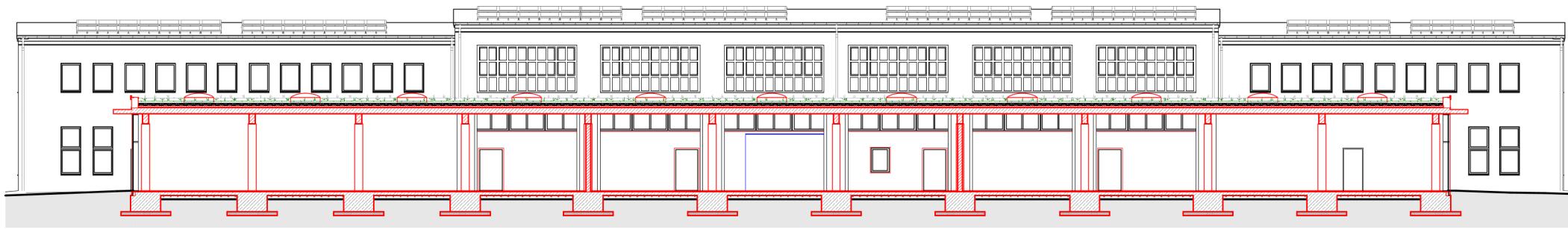
QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora
Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt

Dachgeschoß | Schnitte

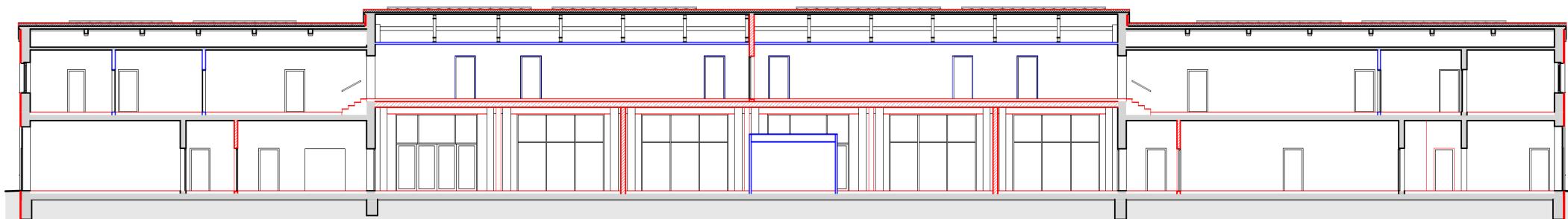
1:200 / 05.06.2025 / langguth



D Schnitt Bestand



E Schnitt Anbau



F Schnitt längst Blick zum EDEKA

QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora
Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt

Längsschnitt



Ansicht Süden



Ansicht Norden



Ansicht Osten



Ansicht Westen

QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora
Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt

Ansichten



Vorlagennummer: BV/25/296
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zum Genehmigungsfreistellungsverfahren: Erweiterung
Wohnhaus, Dünenstraße 17

hier: Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB im
Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Mittelstraße" der Gemeinde
Ostseebad Binz

Datum: 02.09.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

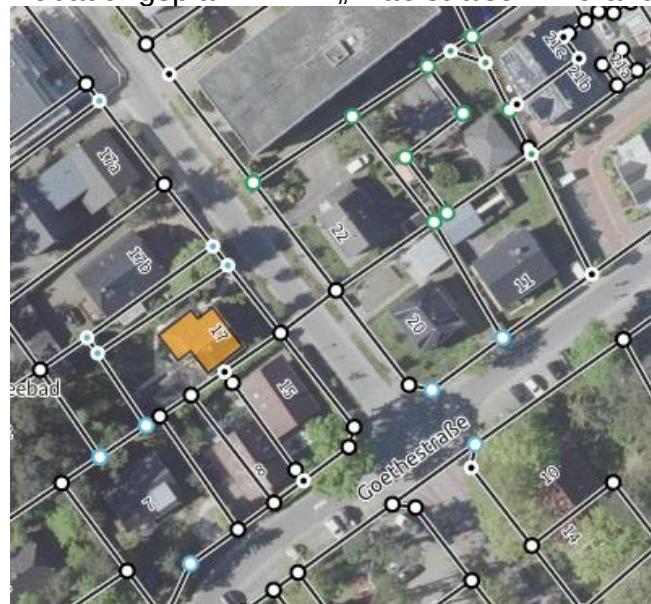
Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	10.09.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	22.09.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	09.10.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 09.10.2025 im Rahmen des beantragten Genehmigungsfreistellungsverfahrens: Erweiterung Wohnhaus, Dünenstraße 17 über die Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Mittelstraße" der Gemeinde Ostseebad Binz.

Begründung

Dünenstraße 17, 18609 Ostseebad Binz
Bebauungsplan Nr. 27 „Mittelstraße“ - Veränderungssperre





Die Gemeindevorstand hat in ihrer Sitzung am 05.06.2025 die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für ein weiteres Jahr beschlossen. Ziel der Veränderungssperre und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ ist die bestandsorientierte Sicherung der Wohnfunktion gegenüber einer schlechenden Umnutzung zu Ferienwohnungen. Dabei kommt vor allem dem Schutz des Gebietscharakters eine hohe Bedeutung zu.

Antrag:

Der Bauherr beantragt eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses.



Abbildung: Auszug aus dem amtlichen Lageplan

Beurteilung der Verwaltung:

Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 ein, weshalb das Vorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 62 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern beantragt worden ist. Einer Beschlussfassung bedarf es denn noch, da sich das Vorhaben im Bereich der gültigen Veränderungssperre befindet.

Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde Ausnahmen von der Veränderungssperre zulassen, wenn das Vorhaben die Planungsziele nicht



beeinträchtigt. Die Planungsziele bleiben von der Erweiterung des Wohnhauses unberührt. Die GRZ wird eingehalten.

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt, dem Antrag auf Ausnahme der Veränderungssperre zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein Gebühren für Erteilung Genehmigungsfreistellung	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK:	Ja/Nein
Keine haushaltsmäßige Berührungen	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n



Vorlagenummer: BV/25/308
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Dringlichkeitsvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Neubau von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 49 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, Tiefgarage und 8 Außenstellplätzen“

hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Dachneigung)

Datum: 09.10.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	09.10.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 09.10.2025 im Rahmen des Bauantrages: „Neubau von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 49 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, Tiefgarage und 8 Außenstellplätzen“ das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz (§9 (1) – Örtliche Bauvorschriften - Dachform) zu erteilen.

Begründung

Begründung der Dringlichkeit:

Die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises V-R hat die Gemeinde zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens aufgefordert.

Die Vorlage wird als Dringlichkeitsvorlage eingebracht, da der zugrundeliegende Bauantrag einer fristgebundenen Entscheidung bedarf. Aufgrund andauernder eingeschränkter Personalkapazitäten in dem zuständigen Bereich in der Verwaltung konnten die erforderlichen Vorarbeiten und die Erstellung der Beschlussvorlage erst kurzfristig abgeschlossen werden.

Wird der Beschluss nicht in der heutigen Sitzung gefasst, droht der Ablauf der gesetzlich vorgegebenen Fristen und damit ein automatisches Fiktionseinvernehmen nach § 36 BauGB. Zur Wahrung der Entscheidungskompetenz der Gemeindevertretung ist es daher erforderlich, den Tagesordnungspunkt ohne Einhaltung der regulären Ladefrist zu behandeln und auf die Tagesordnung aufzunehmen.

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Der Antragssteller beabsichtigt die Dachneigung der Aufzugsüberfahrten größer 30 Grad.



Der Bauherr begründet seinen Antrag auf Befreiung wie folgt:

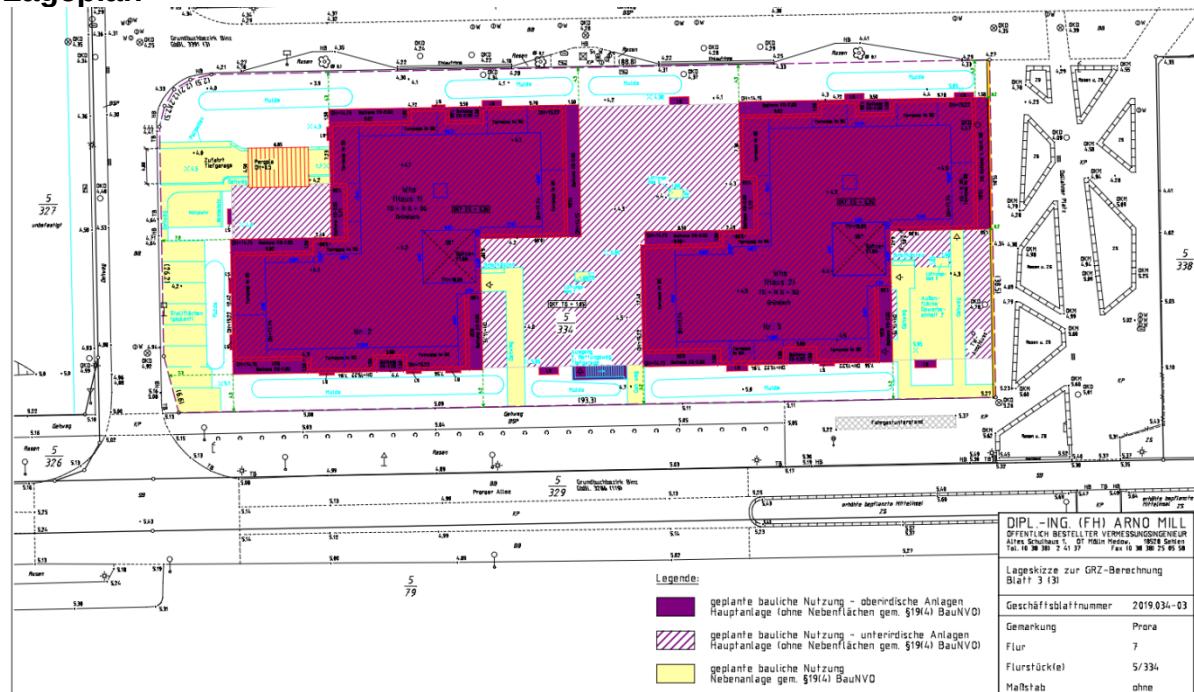
„Für die Aufzugüberfahrten der Häuser 1 und 2 ist eine Dachneigung von 50 ° vorgesehen. Gemäß § 9 des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz vom 02.06.2025 sind die Dächer von Hauptgebäuden mit einer maximalen Dachneigung von 30 Grad auszuführen.“

Zur Wahrung des ortsbildprägenden Charakters der Bäderarchitektur sieht die Planung vor, über 92% der Dachflächen als Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 30 Grad zu gestalten. Die geplante Abweichung betrifft ausschließlich die beiden Aufzugsüberfahrten, deren Grundfläche mit je 36m² lediglich 8% der gesamten Dachfläche ausmachen. Die Aufbauten ragen mit einer Höhe von ca. 4,54 m nur geringfügig über das Hauptdachhinaus und wirken sich nicht störend auf das Gesamtbild aus.

Aus gestalterischer und funktionalen Gründen ist für die Aufzugsüberfahrten eine steilere Dachform erforderlich. Die gewählte Neigung trägt zur harmonischen Einbindung in die Dachlandschaft bei uns steht im Einklang mit der ortstypischen Bauweise.

Im Namen der Bauherrin, der BONAVA Wohnbau GmbH, beantragen wir daher eine isolierte Abweichung gemäß § 67 Abs. 2 LBauO M-V für die geplante Dachneigung von 50 Grad bei den Aufzugsüberfahrten der Häuser 1 und 2.“

Lageplan

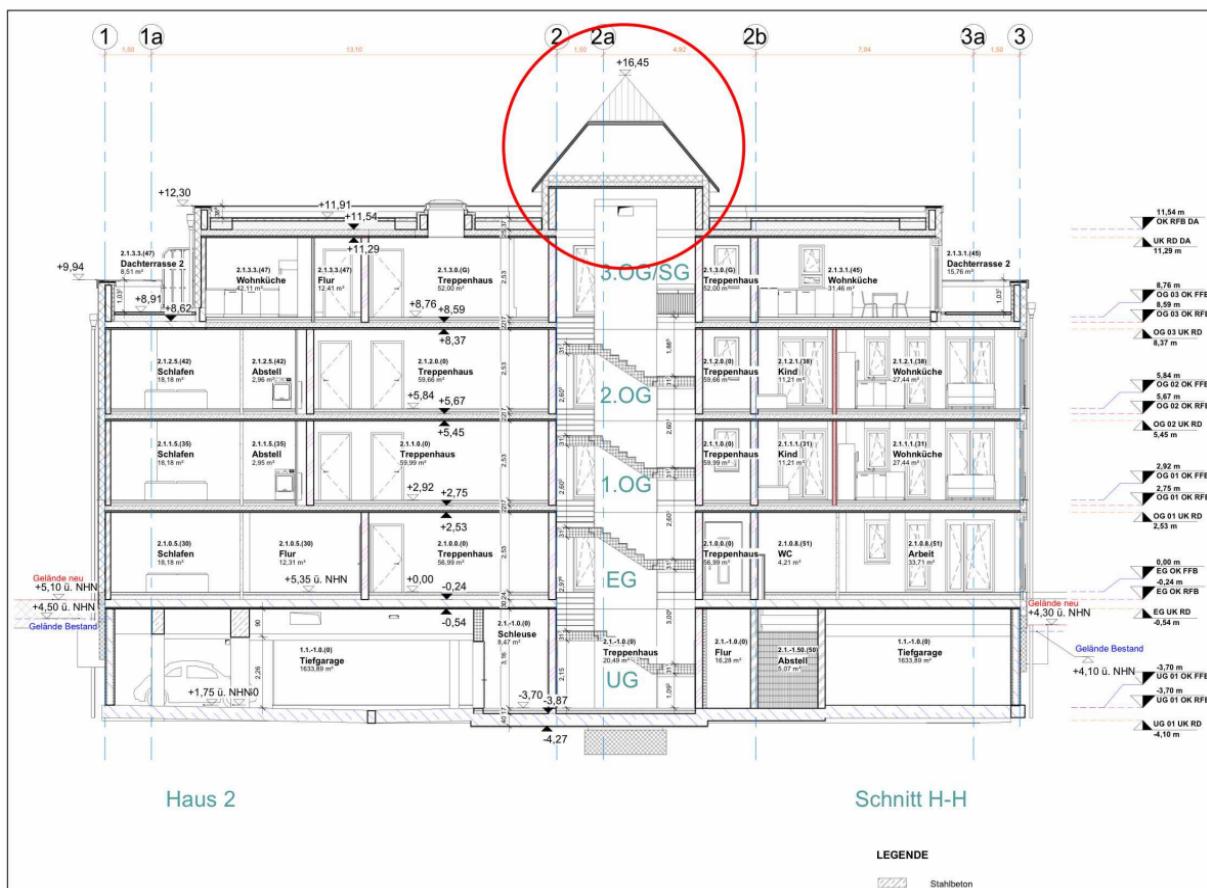


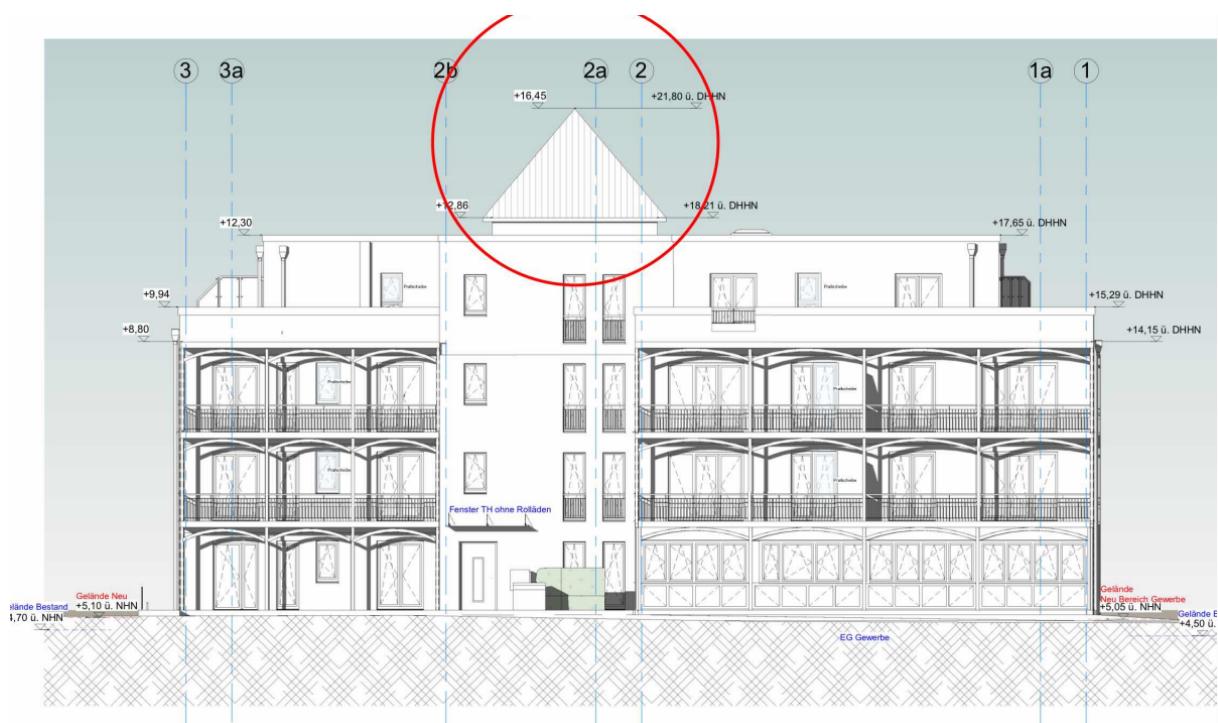


Ansichten



Ansicht Haus 1-2 / West







GRZ

Berechnung Grundflächenzahl (GRZ):

Grundfläche (m²)

Geplante Bebauung (Hauptanlagen):

	unterirdische Bauteile	oberirdische Bauteile
Proraer Allee 2; Erdgeschoss, inkl. Balkone	---	860,29
Proraer Allee 3; Erdgeschoss, inkl. Balkone	---	859,31
Lichtschächte, gesamt und nicht vom EG/ Balkonen überdeckt	---	16,63
Ausgang, Treppenanlage 2. Rettungsweg	---	9,95
Tiefgarage	---	
Summe (ohne nicht überdecktes Untergeschoss und ohne Flächen gem. § 19(4) BauNVO)		1.746,18
		/ 3.638
		= 0,48 < 0,6

zuzüglich Flächen gem. § 19(4) BauNVO, Nebenanlagen:

	[1.746,18]
Zufahrt Tiefgarage, inkl Pergola, Palisaden und Gehweg	100,67
Stellplatz Mülltonnen inkl. Sichtschutz	24,83
Gehweg an Proraer Allee 2	39,28
Gehwege an Proraer Allee 3	70,04
Gehweg am Ausgang Treppenanlage (2. Rettungsweg Tiefgarage)	8,90
8 PKW-Stellflächen an Proraer Allee 2	96,25
befestigte Außenfläche Gewerbeeinheit 2	48,56
Lüftungsdom 1 bis 3, gesamt	5,04
Dollahner Platz (Überbau der Gemeinde, Bestand)	10,01
Summe (inkl. Flächen gem. § 19(4) BauNVO)	2.149,76
	/ 3.638
	GRZ = 0,59 < 0,6

zuzüglich unterirdische Anlagen/ Garagengeschoss:

	[2.149,76]
Untergeschoss, nicht von oberirdischen Haupt- oder Nebenanlagen überdeckt	641,49
Summe	2.791,25
	/ 3.638
	GRZ = 0,77 < 0,8

Beurteilung der Verwaltung

Das zur Genehmigung beantragte Vorhaben liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz.

Das beantragte Vorhaben widerspricht somit dem im Bebauungsplan festgesetzten Baufeld und bedarf einer Befreiung. Laut § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Mit dem vorliegenden Vorhaben würden die Grundzüge der Planung nicht berührt.



Nach Einschätzung der Verwaltung ist eine Befreiung laut der oben genannten Darstellung möglich.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag unter folgender Voraussetzung zuzustimmen: Die acht Außenstellplätze werden derzeit von der Planstraße angefahren. Das widerspricht den Festsetzungen des BP Nr. 9, § 5 Verkehrsflächen. Diese sind neuzuordnen und nach den Festzungen anzupassen.

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



Vorlagenummer: BV/25/309
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Dringlichkeitsvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Neubau von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 49 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, Tiefgarage und 8 Außenstellplätzen“

hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Baulinie)

Datum: 09.10.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	09.10.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 09.10.2025 im Rahmen des Bauantrages: „Neubau von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 49 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, Tiefgarage und 8 Außenstellplätzen“ das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Baulinie) zu erteilen.

Begründung

Begründung der Dringlichkeit:

Die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises V-R hat die Gemeinde zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens aufgefordert.

Die Vorlage wird als Dringlichkeitsvorlage eingebracht, da der zugrundeliegende Bauantrag einer fristgebundenen Entscheidung bedarf. Aufgrund andauernder eingeschränkter Personalkapazitäten in dem zuständigen Bereich in der Verwaltung konnten die erforderlichen Vorarbeiten und die Erstellung der Beschlussvorlage erst kurzfristig abgeschlossen werden.

Wird der Beschluss nicht in der heutigen Sitzung gefasst, droht der Ablauf der gesetzlich vorgegebenen Fristen und damit ein automatisches Fiktionseinvernehmen nach § 36 BauGB. Zur Wahrung der Entscheidungskompetenz der Gemeindevertretung ist es daher erforderlich, den Tagesordnungspunkt ohne Einhaltung der regulären Ladefrist zu behandeln und auf die Tagesordnung aufzunehmen.

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz.

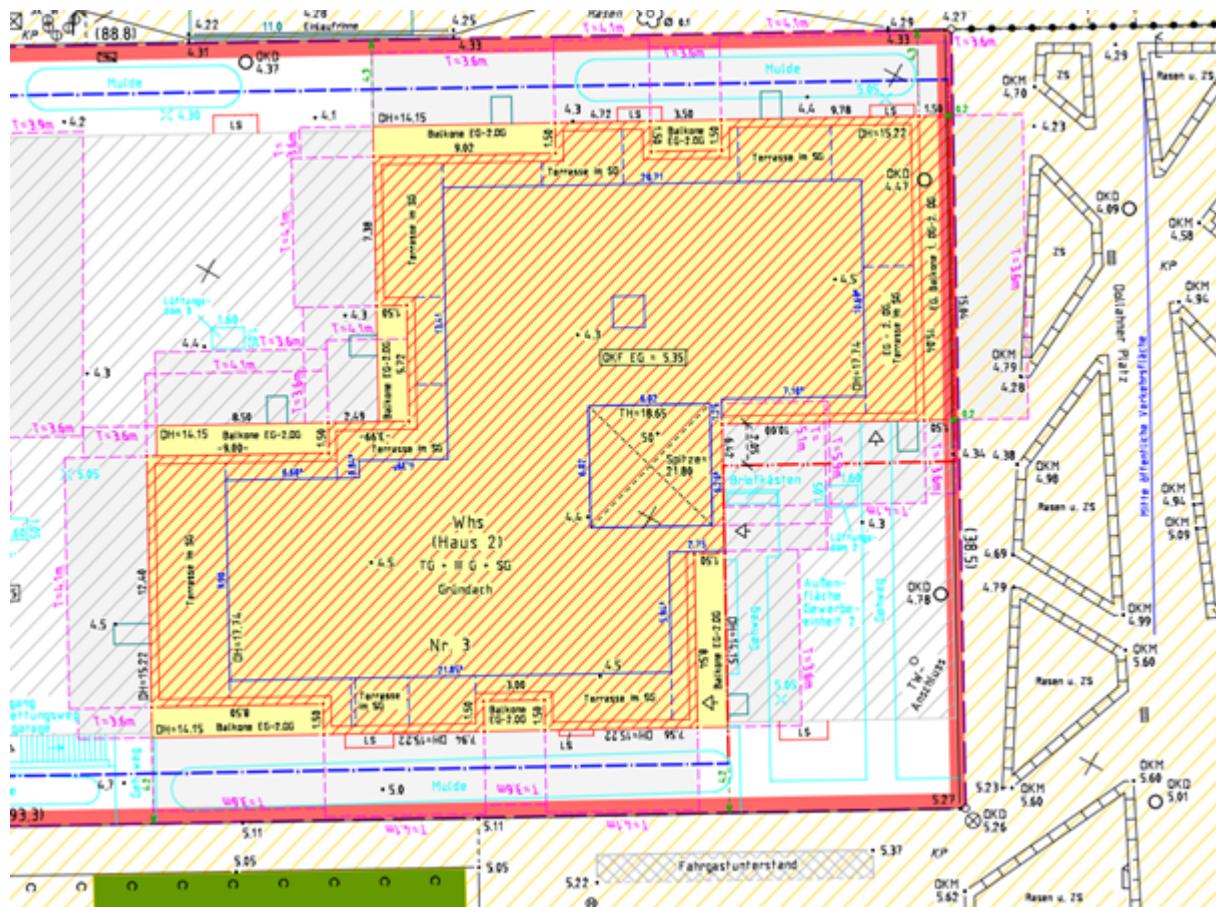
Der Antragssteller beabsichtigt einen Rücksprung von der Baulinie um 2,05 m bei Haus 2 im Bereich der Achsen 1a-2 / G-H.

Der Bauherr begründet seinen Antrag auf Befreiung wie folgt:

„Die Bauherrin beabsichtigt, das geplante Gebäude um 2,05 m hinter die im BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ vom 02.06.2025, festgesetzte Baulinie zurückzuversetzen, um das Gebäude dem vorgelagerten öffentlichen Platz, welcher von der Gemeinde Ostseebad Binz bereits vollständig hergestellt wurde, anpassen zu können. Damit soll, wie im Wettbewerbsentwurf 2020 dargestellt, das Gebäude an den Platz anschließen.“

Die Grundzüge der Planung werden durch die Rückversetzung nicht berührt, da der öffentliche Platz bereits in den Abmessungen seitens der Gemeinde Binz hergestellt wurde, die Maßnahme sich somit in das Straßen- und Ortsbild einfügt die öffentliche Erschließung uneingeschränkt gewährleistet bleibt, keine Belange Dritter beeinträchtigt werden.“

Lageplan



Beurteilung der Verwaltung

Das zur Genehmigung beantragte Vorhaben liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz.

Das beantragte Vorhaben widerspricht somit dem im Bebauungsplan festgesetzten Baufeld und bedarf einer Befreiung. Laut § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.



Im Zuge mehrerer Änderungen des Bebauungsplans sowie eines durchgeföhrten Normenkontrollverfahrens wurden verschiedene Festsetzungen des Plangebiets inhaltlich überarbeitet und an aktuelle städtebauliche Erfordernisse angepasst. Dabei wurden unter anderem Baugrenzen, Nutzungsarten und gestalterische Vorgaben modifiziert.

Die bestehende Baulinie wurde jedoch im Verlauf dieser Änderungen nicht entsprechend angepasst. Nach unserem Kenntnisstand ist dies nicht bewusst erfolgt, sondern stellt vielmehr ein planerisches Versäumnis dar, das im Zusammenhang mit dem Wechsel des zuständigen Planungsbüros sowie interner Umstrukturierungen innerhalb der Verwaltung steht. Eine Überprüfung der aktuellen Situation zeigt, dass die Beibehaltung der ursprünglichen Baulinie nicht mehr mit den übrigen Festsetzungen und der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung im Umfeld in Einklang steht.

Die beantragte Befreiung von der Baulinie ist aus unserer Sicht städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Das geplante Vorhaben fügt sich harmonisch in die vorhandene Umgebungsbebauung ein, berücksichtigt die Erschließungssituation sowie nachbarschützende Belange und beeinträchtigt keine öffentlichen Interessen.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist eine Befreiung laut der oben genannten Darstellung möglich. Sie empfieilt daher, dem Antrag unter folgender Anmerkung zuzustimmen: Die 8 Außenstellplätze werden derzeit von der Planstraße angefahren. Das widerspricht den Festsetzungen des BP Nr. 9 § 5 Verkehrsflächen. Diese sind neuzuordnen und nach den Festzungen anzupassen.

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