



Vorlagennummer: BV/24/129  
Vorlageart: Beschlussvorlage  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Bestätigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 05.06.2024

**Datum:** 28.08.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Entscheidung)	04.09.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt bestätigt in seiner Sitzung am 04.09.2024 die Niederschrift der Sitzung vom 05.06.2024 - öffentlicher Teil.

### Begründung

### Finanzielle Auswirkungen

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

### Anlage/n

1 - Protokoll 05.06.2024 oeffentl. Teil. (öffentlich)

## Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

### Protokoll zur Sitzung vom 05.06.2024

Ort: Kurverwaltung, Raum Klünder, Heinrich-Heine-Straße 7, 18609 Ostseebad Binz

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 18:46 Uhr

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt umfasst 11 Mitglieder.

Anwesenheit				
Name	anwesend	entschuldigt	unentschuldigt	Vertretung
Mario Böttcher		X		
Ulf Dohrmann		X		
Helge Colmsee	X			
Jürgen Michalski		X		
Christian Mehlhorn	X			
Norbert Schulz		X		
Thomas Mütter	X			
Detlev Falk	X			
Wolfgang Frank	X			
Michael Rohde		X		
Cornelia Rodrigo		X		

Gäste: Romy Guruz, Amtsleiterin Planen und Bauen  
Laura Danckwardt, SB Baucontrolling

#### Tagesordnung: öffentlicher Teil

- TOP 01 Eröffnung der Sitzung
- TOP 01.1 Begrüßung und Feststellung der form- und fristgerechten Ladung
- TOP 01.2 Feststellung der Beschlussfähigkeit
- TOP 02 Feststellung der Tagesordnung
- TOP 03 Bestätigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 17.04.2024
- TOP 04 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen
- TOP 05 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
- TOP 06 Einwohnerfragestunde
- TOP 07 Bauleitplanung**
- TOP 07.01 Beschlussvorschlag zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
*hier: Konzeptbeschluss und Inhalte städtebaulicher Vertrag*

- TOP 07.02      Beschlussvorschlag zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“  
der Gemeinde Ostseebad Binz  
*hier: Konzeptbeschluss und Inhalte städtebaulicher Vertrag*
- TOP 07.03      Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 50 „Proraer Straße – West“ der  
Gemeinde Ostseebad Binz  
*hier: Konzeptbeschluss*

**nicht öffentlicher Teil**

- TOP 08            Bestätigung der Niederschrift nichtöffentlicher Teil vom 17.04.2024
- TOP 09            Informationen Amt Planen und Bauen
- TOP 10            Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
- TOP 11            Bauanträge
- TOP 12            Sonstige
- 

gez. Danckwardt  
gez. Guruz

Freigegeben durch  
gez. Colmsee

**TOP 01.1 Begrüßung und Feststellung der form- und fristgerechten Ladung**  
**TOP 01.2 Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Die form- und fristgerechte Ladung wird durch den Ausschussvorsitzenden festgestellt.

Es sind 5 von 11 Ausschussmitgliedern anwesend.  
Die Beschlussfähigkeit ist damit nicht gegeben.

**Die TOP 02 und 03 können somit nicht behandelt werden.**

**TOP 04 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen**

Herr Colmsee: Anfrage zum Bearbeitungsstand des Bebauungsplanes Nr. 9A  
„Fischräuchereimuseum/Museumsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Binz

*Verwaltung:* Es wurde ein Planungsbüro gefunden, welches nunmehr die Unterlagen für die Offenlage vorbereitet. Die Einreichung der Beschlussvorlage zum Offenlagebeschluss ist für die Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt am 04.09.2024 geplant.

**TOP 05 Anfragen der Mitglieder des Bauausschusses**

Herr Müther: Hinweis auf Löcher im Pantower Weg in Verbindung mit dem Radweg Ostseeküste.

*Verwaltung:* Alle sechs Wochen befährt das Asphaltauto die Straßen. Die o.g. Straße wird zeitnah befahren.

Herr Müther: Wann funktioniert der „Anliegenmelder“ auf der Homepage wieder?

*Verwaltung:* Da über ein Jahr SPAM-Angriffe zu verzeichnen waren, wurde der Anliegenmelder reaktiviert. Es erfolgt zurzeit eine Umprogrammierung der Anwendung.

**TOP 06 Einwohnerfragestunde**

Frau Löhr: Spricht Dank und Wertschätzung für die Zusammenarbeit mit dem Ausschuss aus.

**Die TOP 07.01 bis 07.03 können, auf Grund der fehlenden Beschlussfähigkeit, nicht behandelt werden.**

**18:39 Uhr Ende des öffentlichen Teils der Sitzung und Verabschiedung der Gäste.**





Vorlagennummer: BV/24/128  
Vorlageart: Beschlussvorlage  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Bestätigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 17.04.2024

**Datum:** 28.08.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Entscheidung)	04.09.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt bestätigt in seiner Sitzung am 04.09.2024 die Niederschrift der Sitzung vom 17.04.2024 - öffentlicher Teil.

### Begründung

### Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
haushaltsmäßige Berührung	<u>Ja/Nein</u>	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

### Anlage/n

1 - Protokoll 17.04.2024 oeffentl. (öffentlich)

## Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

### Protokoll zur Sitzung vom 17.04.2024

Ort: Kurverwaltung, Raum Klünder, Heinrich-Heine-Straße 7, 18609 Ostseebad Binz

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:47 Uhr

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt umfasst 11 Mitglieder.

Anwesenheit				
Name	anwesend	entschuldigt	unentschuldigt	Vertretung
Mario Böttcher		x		Helga Holtz
Ulf Dohrmann		x		
Helge Colmsee	x			
Jürgen Michalski	x			
Christian Mehlhorn	x			
Norbert Schulz	x			
Thomas Müther	x			
Detlev Falk	x			
Wolfgang Frank	x			
Michael Rohde	x			
Cornelia Rodrigo	x			

Gäste: Romy Guruz, Amtsleiterin Planen und Bauen  
Laura Danckwardt, SB Baucontrolling

#### Tagesordnung: öffentlicher Teil

- TOP 01 Eröffnung der Sitzung
- TOP 01.1 Begrüßung und Feststellung der form- und fristgerechten Ladung
- TOP 01.2 Feststellung der Beschlussfähigkeit
- TOP 02 Feststellung der Tagesordnung
- TOP 03 Bestätigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 13.03.2024
- TOP 04 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen
- TOP 05 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
- TOP 06 Einwohnerfragestunde
  
- TOP 07 Kommunale Bauvorhaben**
- TOP 07.01 Ergebnisse Verkehrsschau SVB  
*hier: Radweg Heinrich-Heine-Straße bis Dollahner Straße*

- TOP 07.02      Beschlussvorschlag zum Neubau eines Feuerwehrgebäudes mit Zivilschutzlager und Rettungswache (DRK) der Gemeinde Ostseebad Binz  
*hier: Beschluss Bauprogramm*
- TOP 08      Bauleitplanung**
- TOP 08.01      Beschlussvorschlag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
*hier: Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB*
- TOP 08.02      Arbeitsvorlage zum Bebauungsplan Nr. 50 „Proraer Straße – West“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
*hier: Vorbereitung Aufstellungsbeschluss*
- TOP 08.03      Beschlussvorschlag zur Änderung des Beschlusses 11-26-2018 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
*hier: Änderungsbeschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“*
- TOP 08.04      Beschlussvorschlag zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
*hier: Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)*
- TOP 08.05      Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnquartier am Rasenden Roland“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
*hier: Konzeptbeschluss*

#### nicht öffentlicher Teil

- TOP 09      Bestätigung der Niederschrift nichtöffentlicher Teil vom 13.03.2024
- TOP 10      Informationen Amt Planen und Bauen
- TOP 11      Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
- TOP 12      interne Beratung zur 8. und 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“ der Gemeinde Ostseebad Binz und Besprechung Inhalte städtebauliche Verträge
- TOP 13      Bauanträge
- TOP 14      Sonstige

---

gez. Danckwardt  
gez. Guruz

Freigegeben durch  
gez. Colmsee

**TOP 01.1 Begrüßung und Feststellung der form- und fristgerechten Ladung**  
**TOP 01.2 Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Die form- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit wurden festgestellt. Es sind 10 von 11 Ausschussmitgliedern anwesend.

**TOP 02 Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird festgestellt.

**TOP 03 Bestätigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 13.03.2024**

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
7	0	3

**TOP 04 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen**

Bereitstellung der Informationen auf dem Vorlagenserver.

Meinungsabfrage zur Thematik: Errichtung Schranke Parkplatz Klünderberg zur Unterbindung der Befahrung durch Wohnmobile fraglich, da Behinderung für Rettungsdienst und Feuerwehr

**TOP 05 Anfragen der Mitglieder des Bauausschusses**

Herr Rohde: Stützbäume/Stützen an Bäumen in Zinglingstraße und Klünderberg defekt, Korrektur bei Bedarf bzw. Abbau notwendig

Papiertonnen werden zu früh rausgestellt, damit Anlass zu Vandalismus – Hinweis an Hausmeisterdienste? Regelmäßige Kontrolle durch Außendienstmitarbeiter\*innen möglich?

*Verwaltung:* pauschalisierte Information an Hausmeisterdienste gestaltet sich schwierig; evtl. als allgemeiner Aufruf über Webseite. Lösungsvorschlag: Sachverhalte mit Foto, Straße und Hausnummer dokumentieren und an Verwaltung weiterleiten, damit konkrete Zuordnung für Ermahnung und ggf. Bußgeldverfahren erfolgen kann.

Herr Schulz: Danke vom gesamten Bauausschuss für Gestaltungstätigkeiten im Ort. Umsetzung durch Personalaufstockung?

*Verwaltung:* Nein, keine Personalaufstockung. Aber Runterfahren der Arbeiten in Objekten. Hausmeister sind von 06:00 Uhr bis 08:00 Uhr täglich in Objekten, danach im Ort.

Her Rohde: Haben wir als Ausschuss bzw. Gemeinde die Möglichkeit, über Kubatur der Häuser mitzubestimmen? Anlass: Dimensionen des Gebäudes gegenüber Altenheim in Dünenstraße

*Verwaltung:* Ja, über Bebauungspläne. An der o.g. Stelle gilt noch ein alter und einfacher Bebauungsplan. In einigen Plänen wurden diese Themen bereits diskutiert.

Frau Holtz: Spricht in diesem Zusammenhang Unmut, welcher von den Ausschussmitgliedern geteilt wird, über neu errichtete Anlage auf linker Seite Klünderberg kommend von Bahnhofstraße. Das Vorhaben in Putbuser Straße hingegen füge sich gut ein.

*Verwaltung:* Langwieriger Versuche, Bauvorhaben zu strukturieren, jedoch auf Grund zusammenhängender Baufelder über mehrere Grundstücke nicht möglich. Bei gleichen Eigentümern von zwei Grundstücken sind Grundstücksgrenzen weggefallen. Wurde aber für Nachahmer durch neue Anordnung der Baufelder im Bebauungsplan geändert.

#### **TOP 06      Einwohnerfragestunde**

Keine.

#### **TOP 07.01      Ergebnisse Verkehrsschau SVB hier: Radweg Heinrich-Heine-Straße bis Dollahner Straße**

*Verwaltung:* Antragsprüfbericht von SBV liegt noch nicht vor, daher nur Bericht über Rundgang: Widerspruch zwischen 30-iger Zone und markiertem Radweg. Verwaltung hat Vorschläge: Leichtmarkierungen/Teilmarkierungen – Möglichkeiten sollten von SBV diskutiert werden, aber noch keine Information

#### **TOP 07.02      Beschlussvorschlag zum Neubau eines Feuerwehrgebäudes mit Zivilschutzlager und Rettungswache (DRK) der Gemeinde Ostseebad Binz hier: Beschluss Bauprogramm**

*Verwaltung:* Bericht über Stand: Spannungs-/Arbeitsfeld zwischen Fördermittelgeber, Ausschreibungsergebnis und Nacharbeitung der Abstimmung/Anpassung der Anforderungen. Heutiger Beschlussvorschlag enthält Bauprogramm und Änderungsvorschläge der Verwaltung und soll als Grundlage für Architektenvertrag dienen; Preisgeld fließt in Honorar ein bzw. wird mit angerechnet. Es erfolgt kurze Erläuterungen zum Änderungskatalog in der Beschlussvorlage. Die Beschlussvorlagen zu Vergaben erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt.

Herr Schulz: Wird DRK Mieter oder gibt es Kostenbeteiligung?

*Verwaltung:* DRK bevorzugt Kauf. Verwaltung Miete. Aktuell dazu Diskussionen mit Herrn Waßnick vom DRK – Verwaltung informiert über Ergebnis der Abstimmungen in Sitzung der Gemeindevertretung am 30.05.2024.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
10	0	0

**TOP 08.01**    **Beschlussvorschlag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz**  
**hier: Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

*Verwaltung:* Erläuterung zum Plangebiet: Bestehende Erschließung kann genutzt werden, muss allerdings ausgebaut werden. Gebiet dient ausschließlich kommunalem Wohnraum und Dauerwohnen.

Herr Colmsee: Kommunalen Wohnraum bedeutet Kostenbeteiligung oder Festschreibung der Nutzungsart?

*Verwaltung:* Zunächst der dinglichen Sicherung der Nutzungsart. Bauträger steht noch nicht fest.

Herr Rohde: Nachfrage zur Waldgrenze und zur Fällung der Buchen?

*Verwaltung:* Bei nachgewiesenem Wohnraummangel gibt es Möglichkeit zur Verringerung des Waldabstandes. Es gibt keine Waldumwandlung, Gebäude dürfen näher an Wald rücken. Diesen Tatbestand sehen wir als erfüllt und wird im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gegenüber der Forstbehörde vorgetragen.

Herr Schulz: Orientieren wir uns baulich an angekaufter Diplomarbeit?

*Verwaltung:* Nur städtebaulich, das ist Inhalt des Ankaufs. Über detaillierte bauliche Vorgaben kann im nächsten Verfahrensschritte im Ausschuss diskutiert werden.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
10	0	0

**TOP 08.02    Arbeitsvorlage zum Bebauungsplan Nr. 50 „Proraer Straße – West“ der Gemeinde Ostseebad Binz**  
**hier: Vorbereitung Aufstellungsbeschluss**

*Verwaltung:* Vorstellung der Varianten (insbesondere Geschossigkeit) unter Berücksichtigung des Masterplanes als Grundlage. Zukünftig diskutiert werden müssen folgende Themen:

- *Übergänge/städtebaul.* Begründung bei Reduzierung einer Geschossigkeit

Herr Colmsee: Zusammenfassung: Variante 1 als Ursprung aus Masterplan und Variante 2, welche die „entschärfte“ Version der Variante 1 darstellt.

Es handelt sich um Arbeitspapier, wozu sich Ausschuss positionieren sollte. Heute erfolgt keine Abstimmung.

Herr Michalski: Frage zu Unterscheidung der Geschossigkeit III + 1 und IV?

*Verwaltung:* Von den Höhen her gleich, jedoch bedeutet III + 1 = 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss (2/3, also zurückgesetzt)

Herr Colmsee: Gibt es Möglichkeit, Nutzungen anzusiedeln?

*Verwaltung:* Ja, können wir festlegen.

Herr Schulz: Befürwortet Rauslösung des Bereiches. Schlägt Vor-Ort-Begehung vor.

Bei den Mitgliedern des Ausschusses (und der Verwaltung) besteht Einigkeit zur Weiterbearbeitung der Variante 2.

*Verwaltung:* Zusammenfassung weiterer Arbeitsschritte:

- Variante 2 wiederum in zwei Varianten aufteilen und differenzieren mit 3-D Höhenmodell, Kubatur und Einfügung in Umgebung; Quartier damit durchentwickeln
- erneute Besprechung in Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt am 05.06.2024

**TOP 08.03    Beschlussvorschlag zur Änderung des Beschlusses 11-26-2018 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz**  
**hier: Änderungsbeschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“**

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
10	0	0

**TOP 08.04    Beschlussvorschlag zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz**  
**hier: Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)**

*Verwaltung:* Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanes waren zwei Aufgaben: Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von Fremdwerbeanlagen und Schutzstreifen zwischen Fahrbahn und Gewerbebetrieben. Schutzstreifen bedarf einer aufwendigen Bearbeitung und soll daher in anderweitigem Verfahren bearbeitet werden. Verwaltung positioniert sich zum Anschluss von Fremdwerbung (die nicht Eigenwerbung für Gewerbegebiet ist), da viele Reize durch umgebene Mobilität wie Bahnübergang, Radweg, Abbiege- und Kreuzungsverkehr die Verkehrsteilnehmer\*innen beeinflussen und daher die Verarbeitung von Werbeinhalten zu einer Reizüberflutung führen können und damit das Unfallrisiko erhöhen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
9	0	1

**TOP 08.05    Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnquartier am Rasenden Roland“ der Gemeinde Ostseebad Binz**  
**hier: Konzeptbeschluss**

*Verwaltung:* Erläuterung des Arbeitsstandes nach konstruktiven Abstimmungen mit Vorhabenträger und Planer. Grundlage für Offenlageplanung. Hinweis dahingehend, dass Positionierung des Ausschusses zu Inhalten des städtebaulichen Vertrages noch aussteht.

Nach einer inhaltlichen Diskussion über verschiedene Vorschläge der Mitglieder des Ausschusses insbesondere zu Grundstücksgrößen, Höhen und Geschossigkeiten sowie Anzahl der Grundstücke und Berücksichtigung der Festschreibung der Nutzungsart Dauerwohnen wurde im Ergebnis über folgende Fragen/Änderungen zum vorgestellten Entwurf abgestimmt:

1. Soll im mittleren Bereich der Doppelhäuser das Staffelgeschoss gestrichen und damit auf zwei Vollgeschosse reduziert werden?  
Abstimmung: 7 ja / 2 nein
2. Sollen die Grundstücke Nr. 8 und Nr. 13 zugunsten einer Grünfläche oder **teilversiegelten** Parkfläche gestrichen werden?  
Abstimmung: 5 ja / 4 nein



3. Soll diese neu geschaffene Grün- oder **teilversiegelte** Parkfläche als Anwohnerfläche für Besucherverkehr dienen?  
Abstimmung: 9 ja

*(Hr. Michalski erklärt sich nach § 24 KV M-V für befangen und nimmt nicht an den Abstimmungen teil.)*

**20:03 Uhr Ende des öffentlichen Teils der Sitzung und Verabschiedung der Gäste.**





Vorlagennummer: BV/24/105  
 Vorlageart: Beschlussvorlage  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

## Beschlussvorschlag zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Konzeptbeschluss und Inhalte städtebaulicher Vertrag

**Datum:** 29.05.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	05.06.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)		Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 11.07.2024 über das städtebauliche Konzept zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“ der Gemeinde Ostseebad Binz in der Variante [ 1 oder 2 ] als Arbeitsgrundlage für die Erstellung der Entwurfsunterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Inhalt des städtebaulichen Vertrags nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die dauerhafte, uneingeschränkte Nutzung und Bewirtschaftung des Flurstücks 135/38, Gemarkung Binz, Flur 2 zugunsten der Gemeinde Ostseebad Binz sowie eine öffentlich gewidmete Durchwegung zwischen Proraer Straße und Strandpromenade.

### Begründung

Basierend auf dem Masterplan wurde durch den Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt sowie durch die Bauverwaltung der vorliegende Teilbereich in mehreren Sitzungen bearbeitet. Die nun vorliegende Fassung bildet alle vorgetragenen Belange ab.

Ziel der Beschlussvorlage ist es, die Zustimmung der Gemeindevertretung zum vorliegenden Bebauungskonzept zu erhalten, welches dann Inhalt der weiterführenden Bauleitplanung und des städtebaulichen Vertrags werden soll.

Im nächsten Schritt wird die Erstellung der Entwurfsunterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erarbeitet werden, sowie die Aufsetzung des städtebaulichen Vertrags erfolgen (gemeinsam mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“).

### Finanzielle Auswirkungen



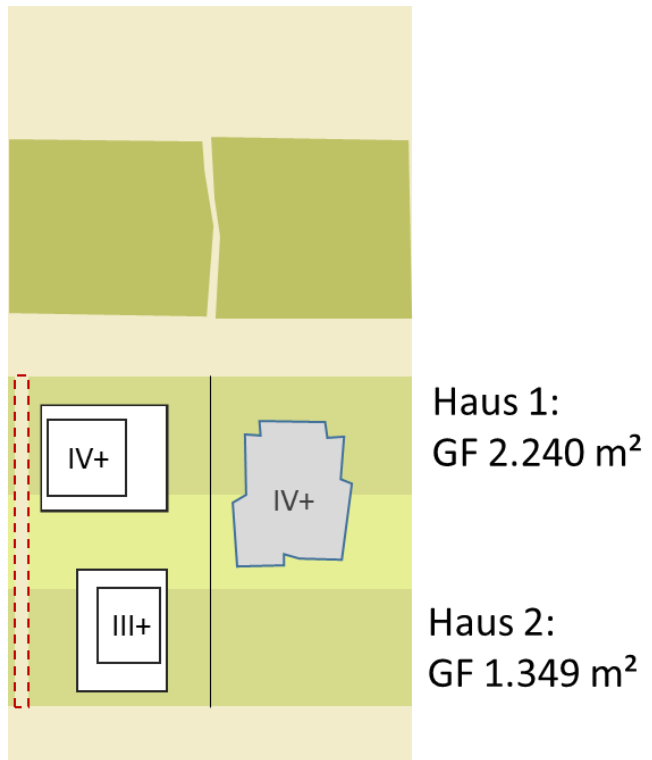
Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK:	Ja/Nein
haushaltsmäßige Berührung	Ja/ <u>Nein</u>	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

**Anlage/n**

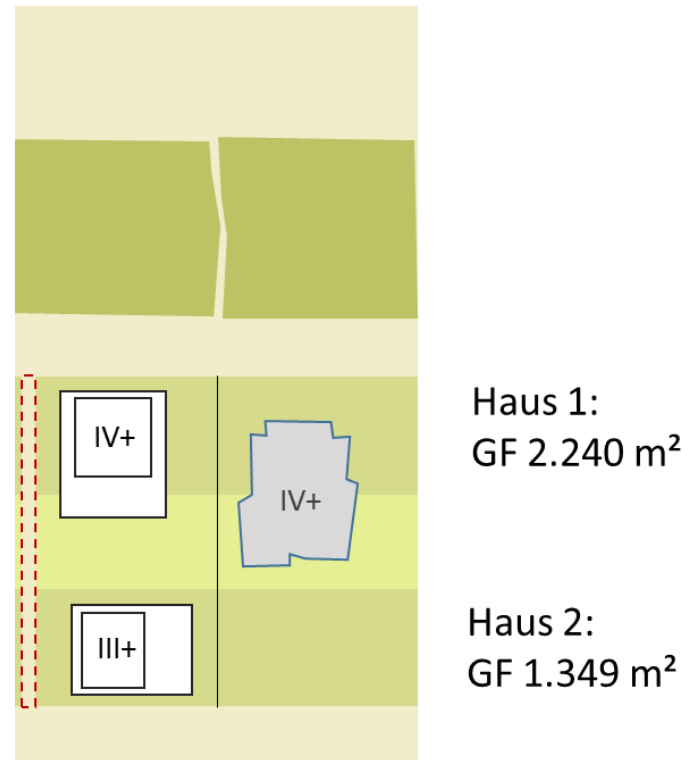
1 - Anlage 8. Ä (öffentlich)

## Rahmenplan |

Variante 1 8. Änderung Bebauungsplan 7/8



Variante 2 8. Änderung Bebauungsplan 7/8







Vorlagennummer: BV/24/106  
 Vorlageart: Beschlussvorlage  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

## Beschlussvorschlag zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Konzeptbeschluss und Inhalte städtebaulicher Vertrag

**Datum:** 29.05.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	05.06.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)		Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 11.07.2024 über das städtebauliche Konzept zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“ der Gemeinde Ostseebad Binz in der Variante [ 1 oder 2 ] als Arbeitsgrundlage für die Erstellung der Entwurfsunterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Inhalt des städtebaulichen Vertrags nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die dauerhafte, uneingeschränkte Nutzung und Bewirtschaftung des Flurstücks 135/38, Gemarkung Binz, Flur 2 zugunsten der Gemeinde Ostseebad Binz sowie eine öffentlich gewidmete Durchwegung zwischen Proraer Straße und Strandpromenade.

### Begründung

Basierend auf dem Masterplan wurde durch den Ausschuss Bau, Verkehr und Umwelt sowie durch die Bauverwaltung der vorliegende Teilbereich in mehreren Sitzungen bearbeitet. Die nun vorliegende Fassung bildet alle vorgetragenen Belange ab.

Ziel der Beschlussvorlage ist es, die Zustimmung der Gemeindevertretung zum vorliegenden Bauungskonzept zu erhalten, welches dann Inhalt der weiterführenden Bauleitplanung und des städtebaulichen Vertrags werden soll.

Im nächsten Schritt wird die Erstellung der Entwurfsunterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erarbeitet werden, sowie die Aufsetzung des städtebaulichen Vertrags erfolgen (gemeinsam mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“).

### Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
-----------	---------	-----------------------------	---------



haushaltsmäßige Berührung	Ja/ <u>Nein</u>	Produkt/SK:	
		Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

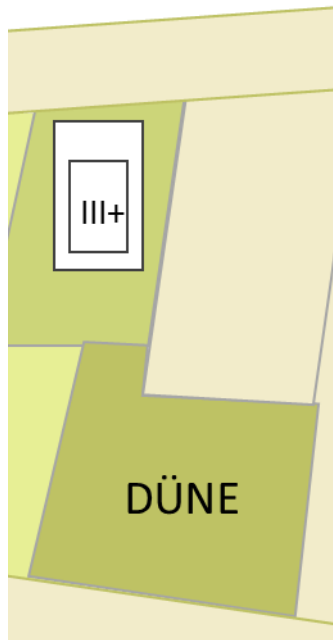
**Anlage/n**

1 - Anlage 9. Ä (öffentlich)



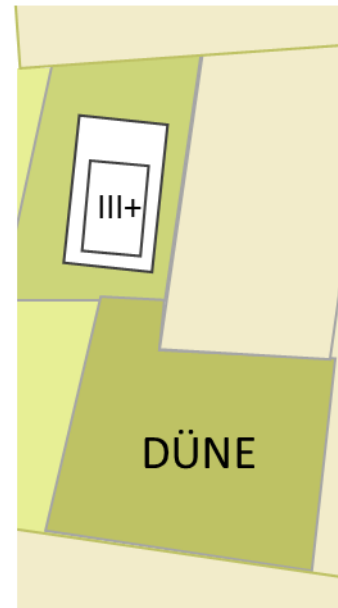
## Rahmenplan |

Variante 1 9. Änderung Bebauungsplan 7/8



Haus 1:  
GF 1.466 m<sup>2</sup>

Variante 2 9. Änderung Bebauungsplan 7/8



Haus 1:  
GF 1.466 m<sup>2</sup>





Vorlagennummer: BV/24/104  
 Vorlageart: Beschlussvorlage  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 50 „Proraer Straße – West“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Konzeptbeschluss

**Datum:** 29.05.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	05.06.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)		Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 11.07.2024 über das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 50 „Proraer Straße – West“ in der Variante [ 1 oder 2 ] als Arbeitsgrundlage für die Erstellung der Entwurfsunterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie als Arbeitsgrundlage für die Erarbeitung städtebaulicher Verträge nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

### Begründung

Basierend auf dem Masterplan wurde durch den Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt sowie durch die Bauverwaltung der vorliegende Teilbereich in mehreren Sitzungen bearbeitet. Die nun vorliegende Fassung bildet alle vorgetragenen Belange ab.

Ziel der Beschlussvorlage ist es, die Zustimmung der Gemeindevertretung zum vorliegenden Bebauungskonzept zu erhalten, welches dann Inhalt der weiterführenden Bauleitplanung und der grundstücksweise vorbereiteten städtebaulichen Verträge werden soll. Im nächsten Schritt wird die Erstellung der Entwurfsunterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Inhalte der städtebaulichen Verträge erarbeitet werden.

### Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
haushaltsmäßige Berührung	Ja/ <u>Nein</u>	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein



Bemerkungen:

**Anlage/n**

1 - Anlage BP 50\_Erläuterungen (öffentlich)

2 - Rahmenplan-Hoehenenentwicklung\_ProraerS\_240527 (1) (öffentlich)

# Erläuterungen:

## Rahmenbedingungen | Bestandsaufnahme Rechtliche Rahmenbedingungen

### Bebauungsplan Nr. 7/8 „Neubinz“

(von Januar 1999) in der Fassung der 6. Änderung von Februar 2016.

- Dieser setzt überwiegend bestandskonform für den Bereich zwischen Dünenstraße und Strandpromenade überwiegend Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Hotel“ oder „Fremdenverkehr“ fest.
- Für den Bereich zwischen Dünenstraße und Dollahner Straße setzt der Bebauungsplan überwiegend Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sowie Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ und „Schule“ fest.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist über Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. den überbaubaren Flächen sowie zur Geschossigkeit bestimmt. Die maximal zulässige GRZ liegt bei 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten, für die Sondergebiete beträgt die maximal zulässige Grundfläche in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße zwischen 1.700 m<sup>2</sup> und 3.300 m<sup>2</sup>. Die Geschossigkeiten variieren überwiegend von III bis V Geschossen als Höchstmaß.
- Es ist beabsichtigt anhand des Rahmenplans bzw. städtebaulichen Entwurfs eine Entwicklungsperspektive bis 2050 aufzuzeigen.

Hinweis: Hier dargestellt ist der Bebauungsplan Nr. 7/8 in seiner ursprünglichen Form ohne Änderungen.



# Erläuterungen:

Rahmenbedingungen | Bestandsaufnahme Städtebauliches Gefüge & Höhenentwicklung



## Potenzial

- > Gebiet ist bereits durch höhere Geschossigkeiten geprägt > Entwicklungspotenzial

## Defizit

- > heterogene Geschossigkeiten und unklare Höhenentwicklung
- > durch das Nebeneinander von bis zu sieben-geschossigen Hochpunkten und zweige-schossigen Einzelhäusern entstehen Brüche in der baulichen Dimensionierung und der Kulisse entlang des Strandes
- > teilw. hohe Geschossigkeit in Verbindung mit langen Gebäudestrukturen (z.B. Zeilen) nicht mehr zeitgemäß und mit wenig Raumquali-tät
- > fehlende Kleinteiligkeit

## Legende

- Untersuchungsgebiet
- VII Geschosse
- VI Geschosse
- V Geschosse
- IV Geschosse
- III Geschosse
- II Geschosse
- I Geschoss



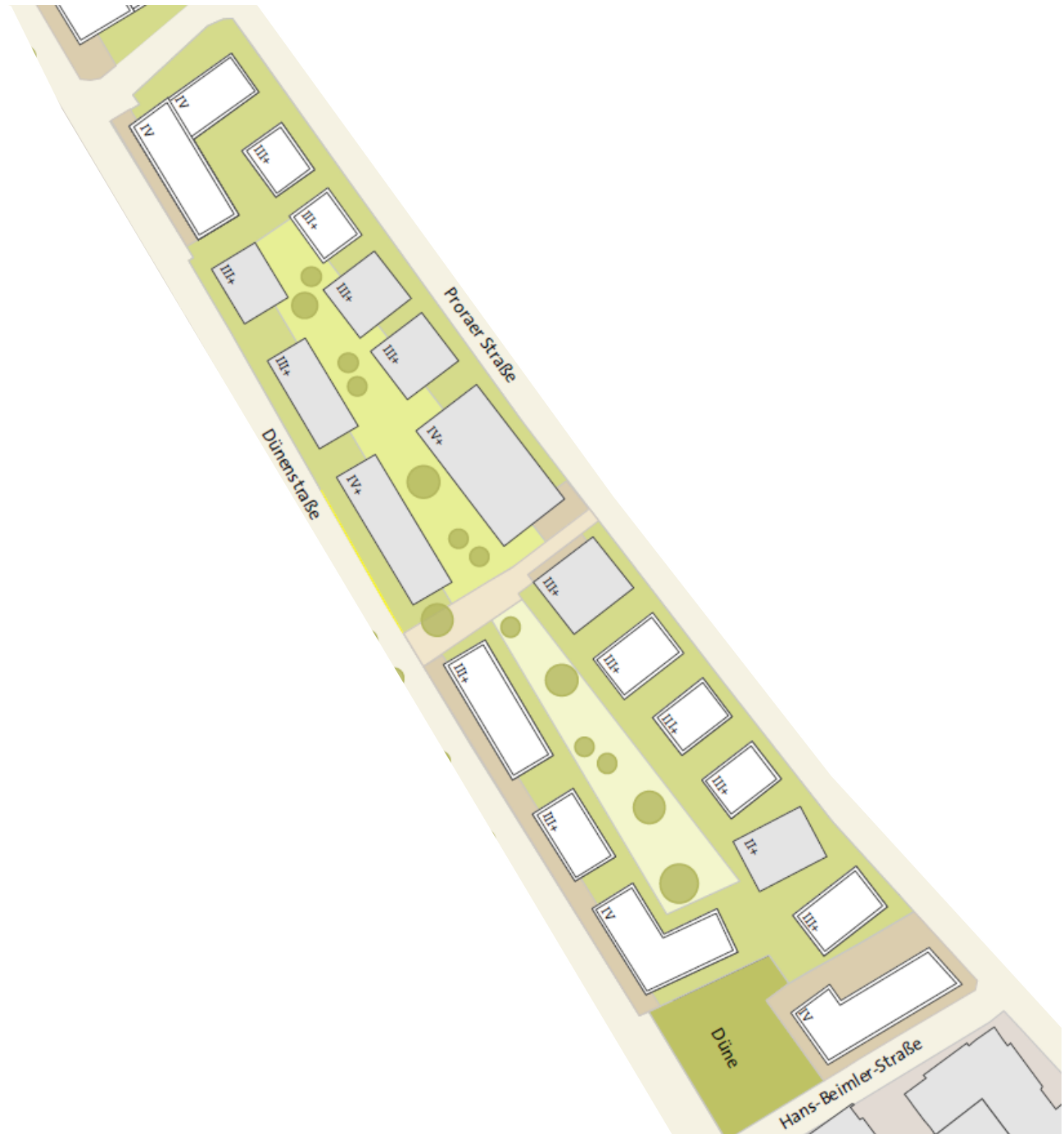
## Erläuterungen:

Fußabdruck I Masterplan Ausgangsgröße



## Gebäudehöhen | Masterplan Variante 1

## Gebäudehöhen | Masterplan Variante 1



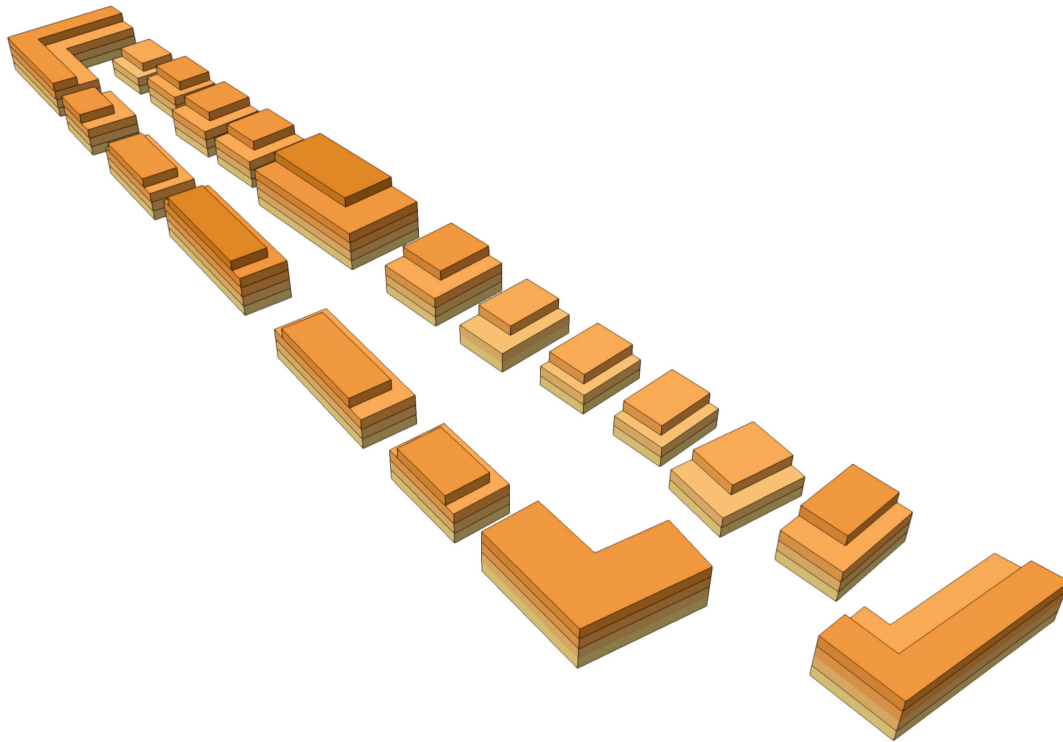


## Arbeitsvorlage:

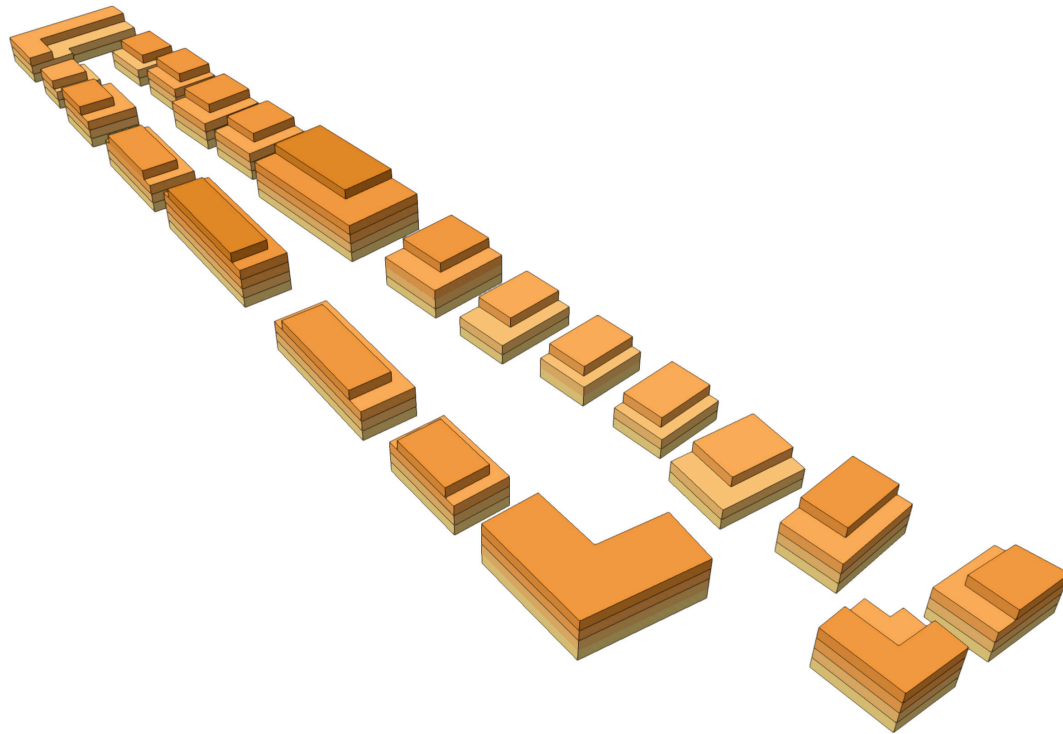
Gebäudehöhen | **Masterplan** Variante 2



## Rahmenplan | Variante 1 Höhenentwicklung Teilabschnitt „Proraer Straße“



## Rahmenplan | Variante 2 Höhenentwicklung Teilabschnitt „Proraer Straße“







Vorlagennummer: BV/24/124  
 Vorlageart: Beschlussvorlage  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie 2 Abs. 2 BauGB

**Datum:** 28.08.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	04.09.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	16.09.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)		Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 26.09.2024 über die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ der Gemeinde Ostseebad Binz sowie über die Abwägungsvorschläge.

### Begründung

Die Offenlage der o. g. Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.07.2024 bis zum 16.08.2024. Die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB sind die in der Anlage – Abwägungsvorschlag – aufgeführten und fristgemäß vorgebrachten Anregungen zu prüfen sowie untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Das Ergebnis ist den beteiligten Trägern öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden mitzuteilen.

### 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 - BP Nr. 3, 3. Aenderung\_Abwägungstabelle (öffentlich)

## Abwägungsvorschlag

**Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Schmacher See“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

### 1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

#### 1.1) Landkreis Stellungnahme vom 13. 08 2024

##### 1.1.1. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Gemeinde beabsichtigt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 die Ausweisung zweier Baufelder in unterschiedlichen Teilbereichen des Planes. Sowohl das Baufeld im nördlichen Bereich als auch im südlichen werden „nahezu vollständig durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeverbindungen“ (Begründung Seite 5) genutzt und sind zum Teil oder vollständig versiegelt.	
Vor allem im nördlichen Bereich ist es fraglich, weshalb hier eine weitere, wesentlich kleinere, Bebauung, als die angrenzende Bebauung, in eine kleine Lücke gedrängt wird, zumal dafür die Stellplätze und das Nebengebäude weichen muss.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauung liegt in der zweiten Reihe bzw. im rückwärtigen Raum. Die zweite Reihe ist im Gegensatz zur ersten straßenbegleitenden Bebauung eher durch kleinere Baukörper geprägt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
Für den Bereich im Süden des Plangebietes werden die Baufelder der nördlich angrenzenden Bebauung angepasst.	Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsabsicht.
Allerdings ist hier zu prüfen, ob mit der Änderung der Baugrenze ein Entzug von Baurecht stattfindet.	Der Hinweis wird beachtet. Die Änderung wurde vom Eigentümer beantragt. Erst durch die Änderung ist das Grundstück besser nutzbar.
Darüber hinaus ist die Erschließung des Baufeldes genauer zu klären, da hier keine direkte Anbindung an die öffentliche Verkehrsstraße erfolgt und in ‚2. Reihe‘ gebaut werden soll.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch nicht nachvollziehbar, da sich an der Erschließung nichts ändert. Im Stand der zweiten Änderung wird das bestehende Baufenster in der zweiten Reihe bereits nördlich des Bestandsgebäudes Nr. 1 an der Bahnhofstraße erschlossen.
Redaktionelle Anmerkungen Ich weise darauf hin, dass die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB ohne Aufnahme der Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO M-V nicht geahndet werden können, falls ein Verstoß	Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis auf die Ordnungswidrigkeiten wird ergänzt.

gegen die örtlichen Bauvorschriften vorliegt.	
---	--

### 1.1.2. Naturschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Das Vorhaben befindet sich im Biosphärenreservat Südost-Rügen. Zuständige untere Naturschutzbehörde ist das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen, Sitz: 18581 Putbus, Circus 1.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.1.3. Denkmalschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.1.4. Brand- und Katastrophenschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o. g. Vorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es sind folgende Grundsätze einzuhalten: Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;	Für die Änderungsbereiche besteht bereits Planungsrecht. Die konkreten Erschließungsnachweise sind mit dem Bauantrag zu erbringen.
Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.),	Ordnungsgemäße Kennzeichnungen der Wege können mit dem Bauleitplanverfahren nicht festgesetzt werden.
Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m <sup>3</sup> /h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.	Für die Änderungsbereiche besteht bereits Planungsrecht. Die konkreten Erschließungsnachweise sind mit dem Bauantrag zu erbringen.
Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.	Für die Änderungsbereiche besteht bereits Planungsrecht. Die konkreten Erschließungsnachweise sind mit dem Bauantrag zu erbringen.
Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. M-V S. 400, 402), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der ZWAR stellt in seiner Stellungnahme zur vorliegenden Planung fest: Über die sich im Bereich des Plangebietes befindenden Hydranten in der Bahnhofstraße/ HyNr. 05022, 05023, 05046 und 05111 können maximal 96,00 m <sup>3</sup> /h Löschwasser bereitgestellt werden. Bei gleichzeitiger Nutzung von mehreren Hydranten steht auch maximal 96,00 m <sup>3</sup> /h Löschwasser zur Verfügung.



### 1.1.5. Kataster und Vermessung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Planzeichnung Teil A Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung ist zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes nicht geeignet.	Der Hinweis wird beachtet. Der katastermäßige Bestand wird zur Bestätigung des Katasters aktualisiert.
Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte sind nicht Gegenstand des Festsetzungskatalogs des § 9 BauGB.
Zur Verbesserung der räumlichen Einordnung sollten alle, auch angrenzenden, Flurstücke korrekt und lesbar dargestellt/bezeichnet werden.	Der Hinweis wird beachtet. S.o.
Diverse Flurstücke sind historisch.	Der Hinweis wird beachtet. S.o.
Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Katasterdarstellung wird redaktionell überarbeitet. Jedoch lässt sich die Verdeckung von Katasterdarstellungen nicht immer verhindern.
Die Benennung des Plangebietes (Gemarkungsbezeichnung) ist unrichtig.	Der Hinweis wird beachtet. Die Gemarkungsbezeichnung wird ergänzt.
Die Plangrundlage ist nicht benannt/bezeichnet.	Die Plangrundlage wird aktualisiert.
Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus Übersichtsgründen werden nur Planzeichen mit Festsetzungscharakter dargestellt.
Verfahrensvermerke fehlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensvermerke werden auf der ausgefertigten Planzeichnung dargestellt.
Die Verwendung aktueller ALKIS®-Datensätze wird grundsätzlich empfohlen.	Der Hinweis wird beachtet.
Ich empfehle folgenden Verfahrensvermerk:  Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob. erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung	Der Hinweis wird beachtet.
Begründung: Die Benennung des Plangebietes bzw. des von der 3. Änderung betroffenen Gebietes ist unrichtig.	Der Hinweis wird beachtet. Die Gemarkungsbezeichnung wird ergänzt. S.o.
Die genannten Flurstücke sind historisch.	Der Hinweis wird beachtet. S.o.
Die Verwendung aktueller ALKIS®-Datensätze wird grundsätzlich empfohlen.	Der Hinweis wird beachtet.

Sonstiges: Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich derzeit keine Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und zur Vereinfachung wird Flurstücksverschmelzung/Baulandumlegung empfohlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 1.2) Landesforst, M-V

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 18.07.2024</u>	
Im und an dem durch die Änderung betroffenen Bereich des B-Plangebietes befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V. Damit gibt es keine forsthoheitliche Betroffenheit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 1.3) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Abt. Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 19.07.2024</u>	
Durch die Planung sind agrarstrukturelle Belange nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 1.4) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Abt. Naturschutz, Wasser und Boden

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 08.08.2024</u>	
Die Prüfung ergab, dass Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden meines Amtes nicht berührt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes und Abfallrechts bestehen keine Bedenken und Hinweise.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.5) Landesamt für Gesundheit und Soziales M-V

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 08.08.2024</u>	
Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.6) Straßenbauamt Stralsund

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 17.07.2024</u>	
Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schmachter See" der Gemeinde Ostseebad Binz werden die Belange der Straßenbauverwaltung nicht berührt. Daher sind aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine Anmerkungen oder Bedenken vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und verkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des Straßenbauamtes stehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.7) LAIV - Amt für Geoinformationen, Vermessungs- und Katasterwesen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 15.07.2024</u>	
in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	Der Hinweis wird beachtet.

### 1.8) Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen – Untere Naturschutzbehörde

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 13.08.2024</u>	
Der Plan und die von Ihm ausgehenden Wirkungen befinden sich außerhalb des Biosphärenreservates Südost-Rügens und somit außerhalb des	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zuständigkeitsbereichs des Biosphärenreservatsamt Südost-Rügens als untere Naturschutzbehörde.	
--	--

### 1.9) Bergamt Stralsund

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 12.08.2024</u>	
die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmachter See“ der Gemeinde Ostseebad Binz berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 1.10) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen / ZWAR

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 12.08.2024</u>	
dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz MN die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zum o. g. Bebauungsplan erfolgt folgende Stellungnahme:	
1. Trinkwasserver-, Schmutzwasserent- und Niederschlagswasserentsorgung  Die Trinkwasserver-, Schmutzwasserent- und Niederschlagswasserentsorgung aller bebauten Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die öffentlichen Anlagen des ZWAR.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Neubauten sind dementsprechend an die öffentlichen Anlagen anzuschließen.	Der Hinweis ist mit der Umsetzung der Planung zu beachten.
2. Löschwasserversorgung  Über die sich im Bereich des Plangebietes befindenden Hydranten in der Bahnhofstraße/ HyNr. 05022, 05023, 05046 und 05111 können maximal 96,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Bei gleichzeitiger Nutzung von mehreren Hydranten steht auch maximal 96,00 m³/h Löschwasser zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten wurden der Gemeinde Ostseebad Binz übergeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein höherer Löschwasserbedarf ist in Bezug auf den Änderungsumfang der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.
<p>3. Breitbandausbau</p> <p>Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur im Ostseebad Binz ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufträge.</p> <p>Ob der ZWAR hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>4. Allgemeines</p> <p>Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen sind vom Bauherren/ Erschließungsträger zu übernehmen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung den Umfang zur Herstellung der Anschlüsse gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR und § 5 Abs. 1 Abwasseranschlusssatzung/ ZWAR überschreiten, sind diese in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist dann in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist mit der Planumsetzung zu beachten.

### 1.11) Deutsche Telekom Technik GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 22.07.2024</u>	
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gegen die 3. Änderung des o. g. B-Planes gibt es prinzipiell keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.	
In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist mit der Umsetzung zu beachten.
Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sie sind mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht zu regeln.
Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrens-service, Rufnummer 0800 330 1903, erfolgen. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: <a href="http://www.telekom.de/umzug/bauherren">www.telekom.de/umzug/bauherren</a> .  Wir möchten Sie bitten, den Vorhabenträger auf diesen Punkt aufmerksam zu machen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 1.12) EWE Netz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 29.07.2024</u>	
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Er ist mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht zu regeln.
Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind mit der Bauumsetzung zu beachten.

<p>Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden.</p> <p>Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	
<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:</p> <p><a href="https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung">https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</a></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.</p> <p>Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:</p> <p><a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Bauherren sind vor Baubeginn grundsätzlich Leitungsauskünfte einzuholen.</p>

### 1.13) 50Hertz Transmission GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 16.07.2024</u>	
Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Hinweis zur Digitalisierung: Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-)Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise Shapefiles oder kml-Datei).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.


### 1.14) E.dis

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 05.08.2024</u>	
Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot ausgereicht werden.  Sollten Anlagenteile baubehindernd wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen.  Einer Überbauung unser Anlagenteile stimmen wir nicht zu.  In den Bereichen befinden sich Hausanschlusskabel der angrenzenden Gebäude.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  Seitens der Bauherren sind vor Baubeginn grundsätzlich Leitungsauskünfte einzuholen.

### 1.15) Wasser- und Bodenverband „Rügen“

Anregungen und Bedenken	Abwägung
-------------------------	----------



<u>Stellungnahme vom 17.07.2024</u>	
die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ werden durch das vorliegende Vorhaben im Bereich Nord Flurstück 8/6 berührt.	Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird in die Planung übernommen, sowohl in die Planzeichnung wie auch als Hinweis.
Hinweis: Nördlich des Plangebietes verläuft der verrohrte Verbandsgraben Z 118. Hier ist darauf zu achten, dass der Graben weiterhin ungehindert unterhalten werden kann. Um dies zu gewährleisten ist ein Gewässerrandstreifen zur Rohrachse von 4,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung (§ 38 „Gewässerrandstreifen“ WHG) freizuhalten.	Der Hinweis wird beachtet. S.o.
Skizze (Ausschnitt):	
	

#### 1.16) Handelsverband Nord

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 14.08.2024</u>	
Gegen das Bauleitplanverfahren zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 3, wie oben genannt, erheben wir keine Einwände und wünschen Ihnen gutes Gelingen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### 2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Stellungnahme vom 09.08.2024)
- Polizeiinspektion Stralsund (Stellungnahme vom 15.07.2024)

#### 3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweisen

- Stadt Sassnitz (Stellungnahme vom 30.07.2024)
- Gemeinde Zirkow (Stellungnahme vom 25.07.2024)
- Gemeinde Sellin (Stellungnahme vom 25.07.2024)
- Gemeinde Lancken-Granitz (Stellungnahme vom 25.07.2024)

#### 4) Amt für Raumordnung und Landesplanung VR

Anregungen und Bedenken	Abwägung
-------------------------	----------

<u>Stellungnahme vom 26.07.2024</u>	
die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf zwei kleinteilige Bereiche mit einer Gesamtfläche von ca. 1000 m². Für diese Teilbereiche erfolgt die Anpassung der Planzeichnung. Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben gewahrt.	Die Darstellung entspricht der gemeindlichen Planungsabsicht.
Raumordnerische Belange bleiben von der 3. Änderung unberührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 5) **Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Stellungnahmen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Binz, August 2024



Vorlagennummer: BV/24/125  
Vorlageart: Beschlussvorlage  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorschlag über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „An der Dünenstraße/Hans-Beimler-Straße“ der Gemeinde Ostseebad Binz

**Datum:** 28.08.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	04.09.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	16.09.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)		Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 26.09.2024 über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „An der Dünenstraße/Hans-Beimler-Straße“.

### **Begründung**

Mit Schreiben vom 18.06.2024 (Posteingang Gemeinde 26.06.2024) wurde der folgende Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „An der Dünenstraße/Hans-Beimler-Straße“ für das Grundstück der Dünenstraße 30, Haus Nummer 4, Gewerbeeinheit im EG gestellt:

hiermit bitten wir Sie um eine Prüfung des Bebauungsplanes für das Erdgeschoss in der Dünenstraße 30 zugunsten von zukünftiger Wohnbebauung. Durch die relativ ungünstige Lage konnte in den letzten 10 Jahren kein gewünschtes Gewerbe in diesen Räumen an den Start gebracht werden. Da es im Ort an Wohnraum mangelt, wäre eine Änderung zugunsten von Wohnraum für alle Beteiligten sinnvoll und eine „Brache“ könnte beseitigt werden.

Eine Kostenübernahme für diese Änderung sichern wir Ihnen hiermit zu.

## Flurkartenausschnitt



### Beurteilung der Verwaltung

Der Bebauungsplan Nr. 16 ist mit Ablauf des 10.12.2012 in Kraft getreten. Für den o.g. gekennzeichneten Bereich setzt der Bebauungsplan folgendes fest:

*in Baufeld 4:*

*im Erdgeschoss ausschließlich*

- Einrichtungen zur gesundheitlichen Betreuung und sportlichen Betätigung,
- Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften

*in den Obergeschossen:*

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen,
- Wohnungen

Südlich des Gebäudes 4 schließt das DRK-Pflegeheim mit seinen beiden großen mehrgeschossigen Baukörpern sowie der Ladezone an. Hinzukommend verläuft die Tiefgarageneinfahrt direkt neben der Erdgeschosszone. Angesichts der engen Bebauung sowie des Lärmpegels, wirkt der Bereich erdrückend und insgesamt ungeeignet für eine Wohnnutzung in den Erdgeschosszonen. Anzumerken bleibt mithin, dass zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs keine bestehenden Gewerbeflächen aufgegeben werden sollten. Die Nutzfläche der Gewerbeeinheit beträgt insgesamt ca. 820m<sup>2</sup>.

Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Antrag daher nicht entsprochen werden. Denkbar wäre eine Teilung der großen Gewerbefläche in kleinteiligere Gewerbeeinheiten.

### Auszug Planzeichnung



## Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1:500



### Finanzielle Auswirkungen

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

### Anlage/n





Vorlagennummer: BV/24/126  
Vorlageart: Beschlussvorlage  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorschlag zur Erweiterung des Baukonzepts Skate- und Bewegungspark Ostseebad Binz

hier: Baukonzept nach Beteiligung und Vorplanung

**Datum:** 28.08.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	04.09.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	16.09.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)		Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 26.09.2024 die Planung des Baukonzepts des Skate- und Bewegungsparks in

- a) Variante 1 Ursprungskonzept
- b) Variante 2 erweitertes Konzept

weiterzuführen.

### **Begründung**

Basierend auf den Beschlüssen Nr. 866-41-2023 und Nr. 540-26-2021 ist die Vorplanungsrunde unter Beteiligung der Verbände und Träger nunmehr abgeschlossen. Bei der tieferen Bearbeitung wurden hinsichtlich des Ursprungskonzepts folgende Fragen aufgeworfen:

1. Ist es sinnvoll, ein Gesamtkonzept anstelle eines solitären Ortsbausteins in Betracht zu ziehen?  
Im Anhang finden Sie unter Gesamtkonzept einen ersten Vorschlag, wie mit weiteren kleinen Skate- und Bewegungseinheiten (hier Einzelobjekte wie z.B. „Trimm-Dich“ Element, Quarterpipe o.ä.), einen Bewegungspfad durch den Ort führen könnte, der als Schleife immer zentral im Skate- und Bewegungspark endet. Dieser kann zunächst konzeptionell geplant werden und in den kommenden Jahren sukzessive hergerichtet und bestückt werden. Wir empfehlen zudem, die Schleife als Unendlichkeitsband  $\infty$  inkl. Prora weiterzuführen, in dessen Mitte der Park liegt.
2. Ist es sinnvoll, den in Variante 1 abgebildeten Skate- und Bewegungspark auf engstem Raum und klientelspezifisch auszuführen?  
In der Anlage unter Variante 1 finden Sie die Vorplanungen für den Skate- und Bewegungspark wie ursprünglich angedacht auf kleinem Raum. In Zusammenstellung der Ausarbeitung wurde deutlich, dass ein sehr skate-lastiger und wenig grüner Sportplatz entstehen würde. Die Verwaltung gibt zu bedenken, dass weder Einwohnerschaft noch in umliegenden Ortschaften



ausreichend entsprechende Nutzerinnen und Nutzer vorhanden sind. Da sich unser Ort und auch unsere Gäste generationsübergreifend darstellen, ist eine Breitennutzung zwar möglich, aber nur bedingt anforderungsorientiert. Die Grundelemente der Wettbewerbsfähigkeit des Skate- und Bewegungssports sind denn noch erstrebenswert, jedoch sollte noch einmal überprüft werden, ob die Anlage unter Einbindung von Natur und Angebotsflächen eine höhere qualitative Nutzerbefriedigung hervorbringen könnte.

3. Wäre es daher erstrebenswert, einen Generationenbewegungspark zu gestalten, um auch in Nebensaison und Wintermonaten ausreichend Publikum anzusprechen? In Variante 2 wurde die Ausdehnung des Parks stark vergrößert, eine geringe Durchwegung und eine Vielzahl verschiedener Bewegungs- und Angebotsflächen integriert. Wie auch die konzeptionelle Planzeichnung vermuten lässt, entstünde zwischen Kunstrasenplatz und Stadion ein vielseitiger Erholungssport- und Bewegungsraum, der nicht nur angrenzend an das, in Umsetzung stehende, Vereinshaus, sondern sich auch in das landschaftliche Umfeld einfügen würde. Mit der notwendigen Erschließung des Quartiers könnten entsprechende Parkmöglichkeiten, die sowohl den Besucherströmen des Parks und der Sportanlagen dienen, bereits im Eingangsbereich angesiedelt werden.

In Vorbereitung wurde zur Finanzierung folgende Fördermöglichkeit in Betracht gezogen: Sportstättenbaurichtlinie M-V.

### Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	<u>Ja/Nein</u>
		Produkt/SK: 01140100-09605400 und 23310.00025	
Keine haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

### Anlage/n

1 - Anlage Skate- und Bewegungspark (öffentlich)



# BINZ | SKATE- UND BEWEGUNGSPARK

IDEEN, KONZEPTVARIANTEN & REFERENZPROJEKTE

1. ÜBERGEORDNETES GESAMTKONZEPT

2. MOTIVE UND THEMEN

3. VARIANTE 1 - KOMPAKT (MINIMALVARIANTE)

Konzeptvorschlag

Referenzprojekt Myyrmäki Sports Park

Referenzprojekt Sportpark Baesweiler

4. VARIANTE 2 - AUFGELÖST (MAXIMALVARIANTE)

Konzeptvorschlag

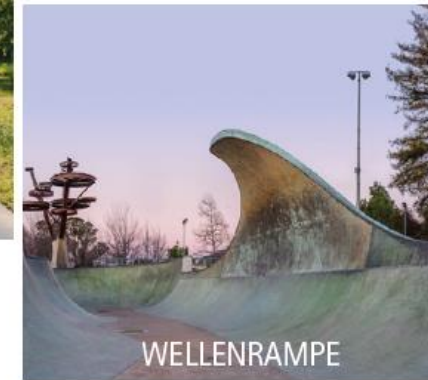
Referenzprojekt Überseepark Bremen

## 1. GESAMTKONZEPT



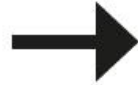
## 2. MOTIVE & THEMEN

# MOTIVE

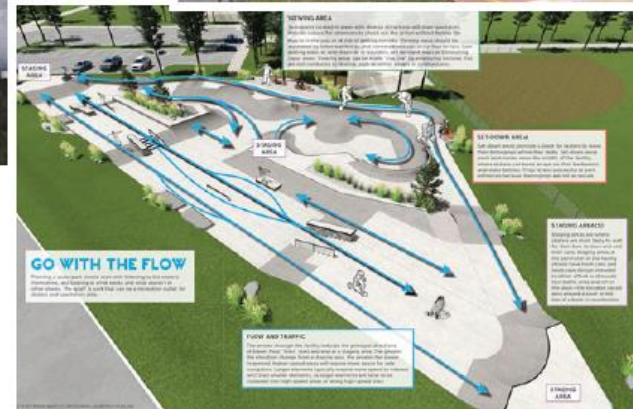
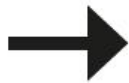
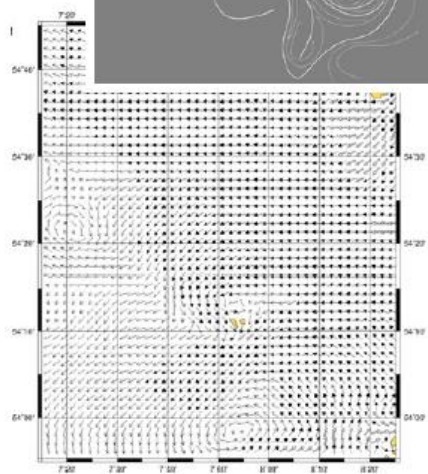




# WELLENRAMPE



# STRÖMUNGSLINIEN





### 3. KONZEPT VARIANTE 1



# REFERENZPROJEKT MYYRMÄKI SPORTS PARK



## CHARAKTER

- kompakte, Addition der Nutzungen
- hochversiegelt
- geringer Grünanteil
- Sportanlagen-Charakter

## FAKTEN

- Größe: 50.000m<sup>2</sup> (15.000m<sup>2</sup>)
- Kosten: ?

## NUTZUNGEN

- Skateboard, Scooter, BMX
- Fußball, Basketball
- Calisthenics, Parkour
- Kinderspiel versch. Altersgruppen



## REFERENZPROJEKT MYYRMÄKI SPORTS PARK



*Myyrmäki Sports Park, Quelle: Loci Landscape Architects*



*Myyrmäki Sports Park, Quelle: Loci Landscape Architects*

## REFERENZPROJEKT SPORT- UND BÜRGERPARK BAESWEILER



*Sport- und Bürgerpark Baesweiler, Quelle: Nikolai Benner*



*Sport- und Bürgerpark Baesweiler, Quelle: Nikolai Benner*

## 4. KONZEPT VARIANTE 2





# REFERENZPROJEKT ÜBERSEEPARK BREMEN



## CHARAKTER

- Nutzungen eingebettet in Parklandschaft
- verschiedene „Inseln“ für jew. Nutzung
- hoher Grünanteil
- Park-Charakter

## FAKTEN

- Größe: 19.000m<sup>2</sup>
- Kosten: ca. 9 Mio. (?)

## NUTZUNGEN

- Skateboard, Scooter, BMX
- Fußball, Basketball
- Parkour
- Kinderspiel versch. Altersgruppen
- Boule
- Naherholung