



## BESCHLUSSVORLAGE

zur Sitzung der  
GEMEINDEVERTRETUNG am 25.03.2021

öffentlich

nichtöffentlich  
**vertraulich** – nicht für  
die Öffentlichkeit bestimmt

**eingereicht durch:** Amt für Planen und Bauen

Datum: 11.02.2021

Betriebsausschuss des Eigenbetriebes  
Kurverwaltung

Datum:

Finanzausschuss

Datum:

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Datum: 24.02.2021

Ausschuss für Soziales, Bildung und Sport

Datum:

Rechnungsprüfungsausschuss

Datum:

Hauptausschuss

Datum: 08.03.2021

**TOP** : 5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Binz im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 A „Wohnen in Block V“  
hier: Berichtigungsbeschluss nach § 13a Abs. 2 BauGB ohne Umweltbericht

### Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 25.03.2021 über die 5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 A „Wohnen in Block V“.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die 5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Planzeichnung mit Planzeichenerklärung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

### Begründung:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.11.2019 mit Beschluss-Nr. 140-04-2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach 13a BauGB Nr. 18 A „Wohnen in Block V“ beschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18A soll die bisherigen Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Jugendzeltplatz-Jugendherberge Prora“ ersetzt werden, die mit In-Kraft-Treten des neuen Bebauungsplans Nr. 18 A ihre Geltung verlieren. Am Bebauungsplans Nr. 18A „Wohnen in Block V“ wurde nach § 3 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB beteiligt.

Das „Entwicklungskonzept Prora für Rügen“ aus dem Jahr 1997 sah 600 Wohnungen für rund 1.245 Einwohner sowie 3.000 Fremdenverkehrsbetten in Beherbergungsbetrieben, Ferienwohnungen und einer Jugendherberge in den Blöcken I bis V vor und wurde mit der Übernahme in den Flächennutzungsplan verbindlich. Für den Block V waren 500 Beherbergungsbetten vorgesehen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 18A das sonstige Sondergebiet „Jugend-, Kultur-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen“ (Kamm 1 bis 6 im Block V) sowie das sonstige Sondergebiet „Jugendherberge“ (Kamm 7 im Block V) jeweils nach § 11 BauNVO dar. Hiervon weicht das maßgebliche Planungsziel (die Schaffung von Wohnnutzungen in den Kämmen 1-6) im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18A aufgrund geänderter, gemeindlicher Entwicklungsziele ab.

Die Grundzüge des Nutzungskonzeptes vom offen gelegten Bebauungsplan Nr. 18A wurden zwischen der Gemeinde Ostseebad Binz und dem Landkreis Vorpommern-Rügen, als Voreigentümer von Großteilen des Geltungsbereiches, abgestimmt. Festgehalten ist diese Einigung in der gemeinsamen Absichtserklärung von Landkreis (hier: Landrat Ralf Drescher) und Gemeinde (hier: Bürgermeister Karsten Schneider) vom 12. März 2018. In der o.g. Absichtserklärung wurde dem erhöhten Wohnraumbedarf in Binz in der Form Rechnung getragen, als nunmehr Dauerwohnnutzungen im Block V nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 18A zulässig sein sollten. Dieses öffentliche Interesse hat der o.g. Landkreis anhand von Vorgaben zur Bereitstellung von Wohnraum in der Gemeinde Binz im Grundstückskaufvertrag mit dem aktuellen Eigentümer abgebildet. Der Grundstücksverkauf wurde dementsprechend mit dem Ziel vom Landkreis vollzogen, u.a. die o.g. Entwicklungsabsichten zu verwirklichen.

Als weiterer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 A ist die Funktionslosigkeit vom Bebauungsplan Nr. 18 im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 18 A zu nennen. Die Funktionslosigkeit entsteht daraus, dass die tatsächlichen Verhältnisse die Verwirklichung der Festsetzung des sonstigen Sondergebietes „Verwaltung, Kultur, Soziales, Bildung und Gesundheit“ auf unabsehbare Zeit ausschließen.

Gem. den vorherigen Ausführungen besteht Einvernehmen zwischen dem Landkreis Vorpommern-Rügen und der Gemeinde Ostseebad Binz zu diesen Abweichungen vom rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Da für eine zusammenhängende Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 18, die ca. 21% vom entsprechenden Geltungsbereich umfasst, somit eine geänderte Planungsabsicht vorliegt, bedarf es der vollständigen Neufassung der textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen für diese Teilfläche.

Auf die Festsetzungen für die verbleibenden gut 2/3 des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan Nr. 18, die nicht vom Bebauungsplan Nr. 18A außer Kraft gesetzt werden sollen, treffen unverändert die Anforderungen von §1 Abs. 1-3 BauGB zu. Die Festsetzungen sind unverändert für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Zudem besteht im verbleibenden Geltungsbereich vom Bebauungsplan Nr. 18 der Bedarf der Gemeinde Binz, bauliche und sonstige Nutzungen (hier u.a.: SO Camping und SO Jugendherberge) zu leiten. Diese Nutzungen (Camping und Jugendherberge) sind weiterhin langfristig baurechtlich zu sichern. Weiterhin schließen keine der tatsächlichen Verhältnisse, auf die sich die Planfestsetzungen vom Bebauungsplan Nr. 18 (außerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan Nr. 18A) beziehen, deren Verwirklichung oder Sicherstellung aus.

Dementsprechend ist für den Bebauungsplan Nr. 18 – abseits des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan Nr. 18A mit seiner aufhebenden Wirkung – der Tatbestand der räumlichen oder sachlichen Funktionslosigkeit nicht gegeben.

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, durch einen den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes muss hierbei gewahrt bleiben. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu wird die Darstellung sonstiges Sondergebiet „Jugend-, Kultur-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen“ sowie die Darstellung sonstiges Sondergebiet „Jugendherberge“ im Flächennutzungsplan durch die Darstellungen:

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO,
- Sonstiges Sondergebiet nach § 4 BauNVO, hier Dokumentationszentrum, das vorwiegend als Museum, als Archiv und als Forschungseinrichtung dient und
- Wald nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 b) BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) ersetzt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die genannten Ersetzungen gewahrt.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

**Finanzielle Auswirkungen**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Einnahmen                                  | <input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung       |
| <input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung | <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung |

Bemerkungen:

**Frauen- und gleichstellungsrelevante Auswirkungen:**  ja  nein  
Begründung:

**Anlagen:**  Auszug FNP-Alt, Auszug FNP-Neu **keine**

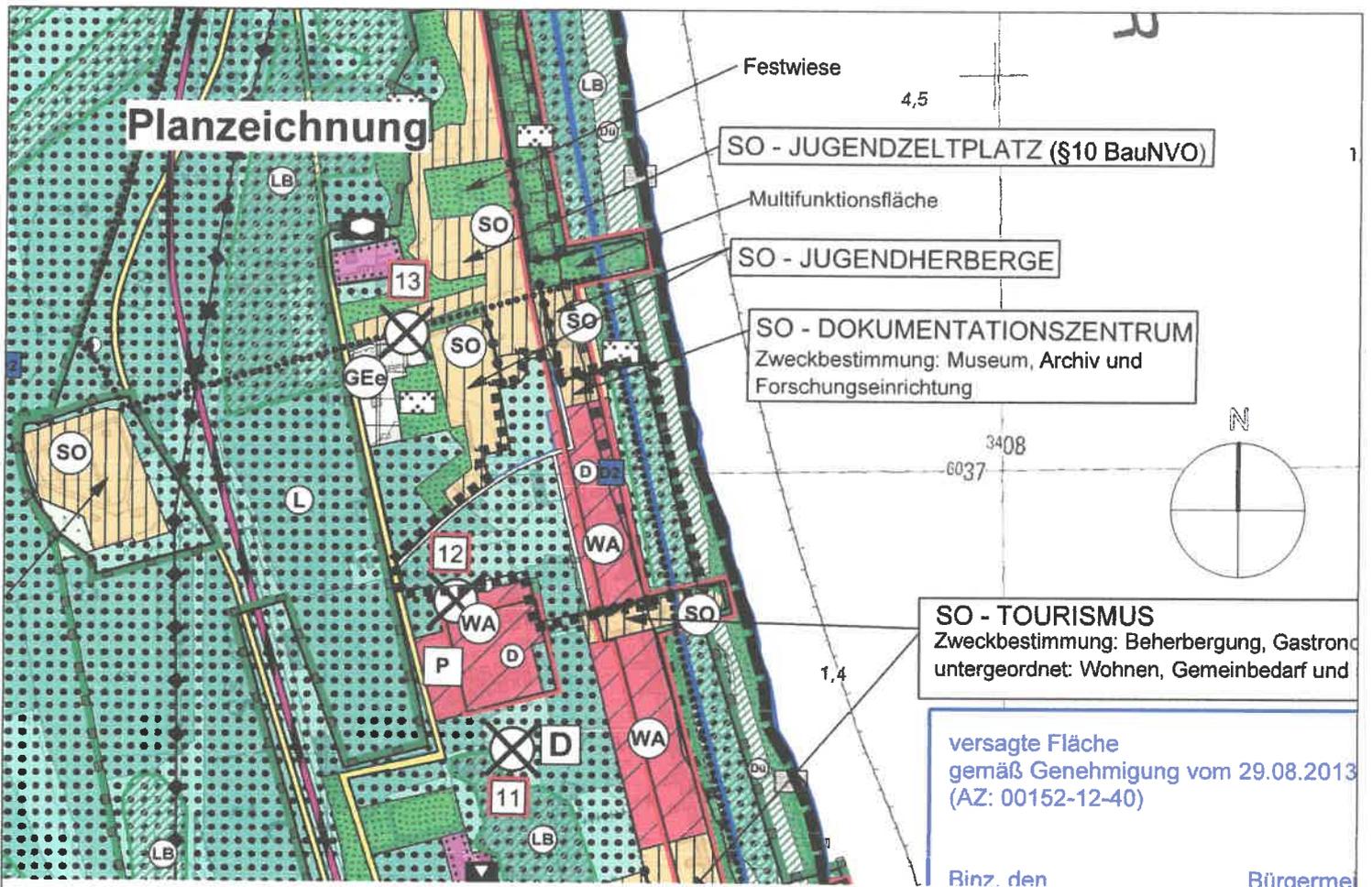
  
Bürgermeister

  
Amtsleiterin  
Planen und Bauen

.....  
Ausschussvorsitzender  
Bau, Verkehr und  
Umwelt

.....  
Ausschussvorsitzender  
Hauptausschuss





## Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV im Bereich der Berichtigung

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Sondergebiete nach § 11 BauNVO  
hier: Dokumentationszentrum  
Zweckbestimmung: Museum, Archiv,  
Forschungseinrichtung



Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

### 9. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 4 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünfläche

### 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)



Fläche für Hochwasserschutz:  
hier: Düne

### 12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für Wald

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



Biotop



150m bzw. 50m Küsten- u. Gewässer-  
schutzstreifen nach NatSchAG M-V

### 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 5 Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Baudenkmalen und Denkmalbereichen



Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung  
nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann.

### 15. Sonstige Planzeichen



Gemeindegrenze  
Geltungsbereichsgrenze



Geltungsbereich der  
Berichtigung

### 5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Binz auf der Grundlage des Beschlusses

Nr. .... vom .....  
der Gemeinde Binz.

Binz den 25.03.2021

Siegel

Schneider, Bürgermeister

## Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz (für Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18A "Wohnen in Block V")

Stand vom 09.02.2021

Maßstab 1:10.000