



Vorlagennummer: BV/25/234
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht

hier: Überarbeiteter Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Datum: 25.02.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	05.03.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	18.03.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	03.04.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 03.04.2025 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht.

Das Planverfahren ist gemäß § 13 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung

Diese Beschlussvorlage dient zur Überarbeitung und Konkretisierung des Planungsziels der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“, welche mit Beschluss Nr. 936-45-2024 am 21.03.2024 beschlossen wurde.

Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der Planbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Grundlagenplans mit rund 2,6 ha. Das Plangebiet umfasst den vollständig bebauten Bereich des sogenannten Eigenheimkomplexes zwischen Eichenweg und Am Sportplatz, einschließlich der Straßen Buchenweg, Kiefernweg, Fichtenweg und Granitzweg.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden und Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“,
- im Osten durch das Waldgebiet der Granitz,
- im Süden durch die Allee der Bahnhofstraße



Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Der Grundlagenplan des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ weist derzeit für den bebauten Bereich ein Sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ aus. Nach der textlichen Festsetzung Teil B Punkt I.1.1 sind in Wohngebäuden bis zu einem Fremdenzimmer oder bis zu einer Ferienwohnung / Wohnung mit Fremdenbeherbergung in Wohngebäuden, zulässig. Der Bebauungsplan trifft jedoch keine Aussagen über den Nachweis bzw. der Berechnungsgrundlage der baulichen Unterordnung von Ferienwohnungen gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung. Eine bauliche Unterordnung von Ferienwohnungen wäre daher bereits bei 49 % der Wohnfläche gegeben. Dies war jedoch nicht Planungswille der Gemeinde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes. Zur Einheitlichen Lenkungsmöglichkeit muss daher die bauliche Unterordnung von Ferienwohnungen definiert und festgesetzt werden.

Hierzu wird eine umfangreiche Bestandsanalyse durchgeführt. Gegenübergestellt werden die prozentualen Anteile zur Gesamtwohnfläche bereits genehmigter Ferienwohnungen. Für das Quartier kann somit ein durchschnittliches Verhältnis von Ferienwohnen zu Wohnnutzung ermittelt werden. Aus dem Ergebnis heraus, kann für das Quartier ein prozentualer Wertebereich erarbeitet werden. Beispielsweise könnte die untergeordnete Einheit 15-30 % der Wohnfläche der Hauptwohnung aufweisen.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1 - Geltungsbereich 1. Änderung BP Nr. 34 (öffentlich)