



Vorlagenummer: BV/25/277
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zum Bebauungsplanes Nr. 43 A "Quartier an der Kleinbahn - Nord"
 der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Datum: 10.06.2025
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
Gemeindevorvertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevorvertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 über die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 43 A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Begründung

Die Gemeindevorvertretung hat in ihrer Sitzung am 01.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Quartier an der Kleinbahn“ der Gemeinde Ostseebad Binz beschlossen. Nach Analyse des Bestandes wurde es erforderlich, den Bebauungsplan in zwei Teilpläne aufzuteilen (BP 43 A – Nord und BP 43 B – Süd)

Das Plangebiet im Ostseebad Binz umfasst nahezu vollständig bebaute Bereiche, und zwar entlang der Bahnhofstraße (südliche Seite) sowie die Flächen östlich der Rabenstraße bis fast zum Kleinbahnhof in der Gemarkung Binz Flur 1.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Westen durch den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 19, Nr. 33 und Nr. 43B.,
- im Norden durch die Bahnhofstraße,
- im Osten durch die Bahnhofsanlage der Kleinbahn und den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43B und
- im Süden ebenfalls durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43B.

und umfasst ca. 2,3 ha.

Mit der Planung soll die Wohnfunktion gegenüber einer schlechenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets mit gemischter Nutzung gesichert werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (in Kraft getreten mit Ablauf des 27.01.2014) hat sich die Gemeinde zur Sicherung des Plangebiets als Wohnstandort bekannt und möchte dies zusätzliche auf eine weitere im FNP bislang als Mischgebiet ausgewiesene Fläche in der Nachbarschaft ausweiten, da diese sich in der Örtlichkeit tatsächlich als Wohnbaufläche entwickelt hat. Mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sowie zur Sicherung einer bestehenden Hotelanlage soll die weitere Zunahme der Ferienwohnnutzung eingeschränkt



werden und die Gebietsnutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

In Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO sieht die Planung die Sicherung der Wohnfunktion vor. Auch zukünftig soll der prägende Charakter vom (Dauer-)Wohnen ausgehen.

Für die Bebauungspläne Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ und Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz wurde 07/2022 eine schalltechnische Untersuchung durch UmweltPlan GmbH erstellt. Für den bestehenden Hotelbetrieb war die genehmigte zulässige Nutzung zu berücksichtigen. Die aktuelle Schalluntersuchung ist als Anhang Bestandteil der Planung.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK: 05110000-56255000	Ja/Nein
haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n

- 1 - Binz-43A-plankopf-offenlage-II georef-26-05-2025 (öffentlich)
- 2 - Binz-43A-plan-offenlage-II georef-26-05-2025 (öffentlich)
- 3 - Binz-43A-begr-offenlage-II-26-05-2025 (öffentlich)