



Vorlagenummer: BV/25/278
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 43 B "Quartier an der Kleinbahn - Süd" 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 B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“ 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 umfasst ca. 5,0 ha und wird begrenzt

- im Norden durch den Geltungsbereich des Bebauungspläne Nr.43A,
- im Westen durch die B-Plane 19 und 22,
- im Osten durch zum Teil aufgegebene Gartenflächen,
- im Süden durch die Gemeindestraße Granitzhof.

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. Der Planbereich ist Bestandteil der im Zusammenhang bebauten, nach § 34 BauGB bebaubaren Ortslage. Vor diesem Hintergrund soll die Festsetzungstiefe auf das zur Umsetzung der Planungsziele erforderliche Minimum beschränkt bleiben. Mit ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der Mindestfestsetzungsumfang nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht erreicht, so dass es sich um einen „einfachen“



Bebauungsplan handelt.

Mit der Planung soll das Gebiet bestandsorientiert weiterentwickelt werden. Dabei kommt vor allem dem Schutz des Gebietscharakters eine hohe Bedeutung zu. Da die bisher für die Bestimmung der Gebietsart relevante nähere Umgebung über das Plangebiet hinausgeht, ist zur Begründung der vorgenommenen funktionalen Gliederung ergänzend auf die angrenzenden Bereiche zu verweisen. In Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters Wohngebiet sieht die Planung für alle nicht an die Bahnhofstraße grenzenden Baugrundstücke die Sicherung der Wohnfunktion vor. Auch zukünftig soll der prägende Charakter vom (Dauer)Wohnen ausgehen. Dabei soll zwischen Allgemeinen Wohngebieten im Sinne § 4 BauNVO sowie Reinen Wohngebieten im Sinne § 3 BauNVO unterschiedene werden.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1 - Binz-43B-plan-offenlage-II georef-26-05-2025-1-1.000-A2 (öffentlich)

2 - Binz-43B-begr-offenlage-II-26-05-2025 (öffentlich)