



Vorlagennummer: BV/25/288
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnquartier am Rasenden Roland“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Erweiterung des Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Datum: 30.06.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

| Beratungsfolge | Geplante Sitzungstermine | Öffentlichkeitsstatus |
|---|--------------------------|-----------------------|
| Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung) | 10.07.2025 | Ö |

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 die überarbeitete Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 „Wohnquartier am Rasenden Roland“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

2. Das Verfahren ist nach §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB).

3. Die Durchführung der weiteren Schritte des Verfahrens ist an die Vorlage der erforderlichen Unterlagen und zusätzlich an die im Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt am 26.06.2025 ausgearbeiteten Bedingungen gebunden.

4. Die Gemeinde bleibt kostenfrei.

Begründung

Anlass und rechtliche Grundlage:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz hat mit Beschluss vom 03.02.2022 die städtebauliche Entwicklung des Geländes der ehemaligen Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage südlich des Kleinbahnhofs beschlossen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnquartier am Rasenden Roland“ soll dort ein Wohnquartier für dauerhaftes Wohnen entstehen. Eine Nutzung für Ferienwohnungen ist ausgeschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt und am 06.07.2023 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Aufgrund des fortschreitenden Planungsstands und Anforderungen aus Anwohnerschaft wird eine Überarbeitung der Planvorlage notwendig. Die Inhalte des Aufstellungsbeschlusses bleiben bestehen und werden durch folgende Punkte ergänzt:

1. Anpassung der Planung:

Die Planunterlagen sind entsprechend der Anforderungen des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt, der Verwaltung und Anwohnerschaft zu überarbeiten. Insbesondere betrifft dies:

- Versetzung der Grenze der Privatgrundstücke zur Straße um ca. 2m und Einräumung der Möglichkeit des Verkaufs (ggfls. auch Erbbaupacht) der Flächen an HauseigentümerInnen
- Erneute Prüfung der Gebäudehöhen der drei Mehrfamilienhäuser gegenüber dem Kleinbahnhof durch realitätsnahe Nachbildung eines Baukörpers. Hierfür soll der Vorhabenträger ein Gerüst in tatsächlicher Ausdehnung eines Baukörpers errichten und die Seitenwände mit Planen verschließen. Diese bauliche Nachbildung der Baukörperdimensionen dient der Überprüfung der Wirkung der geplanten Gebäude im aktuellen baulichen Kontext. Dazu soll eine Vor-Ort-Besichtigung durch die Mitglieder des zuständigen Ausschusses stattfinden. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Überarbeitung der Planung ein.



Ehemalige Grenze der
Privatgrundstücke zur Straße

Versetzung der Grenze der
Privatgrundstücke zur Straße
um ca. 2m im Durchschnitt



2. Anpassung des Durchführungsvertrag:

Im Durchführungsvertrag ist die verbindliche Festlegung, dass die Erschließungsstraße vor Beginn der Hochbaumaßnahmen vollständig fertiggestellt wird, zu verankern. Damit soll die verkehrstechnische Erschließung sichergestellt und nachbarschaftliche Interessen (z. B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) gewahrt werden.

3. Voraussetzungen für die Offenlage:

Die Durchführung der Offenlage ist erst möglich, wenn folgende Unterlagen vollständig vorliegen:

- ein prüffähiger Vorhabens- und ein aussagekräftiger Erschließungsplan,
- der Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers,
- der Nachweis über die Reservierung einer Ökokontomaßnahme,
- eine belastbare Spielplatzkonzeption
- der vom Vorhabenträger unterzeichnete Durchführungsvertrag.

Neben dem formalen Beteiligungsverfahren gemäß BauGB wird empfohlen, durch die Verwaltung eine ergänzende Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Gemeinde bleibt im Verfahren weiterhin kostenfrei. Eine entsprechende vertragliche Erklärung des Vorhabenträgers liegt vor.

**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