



Vorlagennummer: BV/26/355
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zur 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 "Neubinz" der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Aufstellungsbeschluss

Datum: 20.01.2026
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	05.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung beschließt in Ihrer Sitzung am 05.02.2026 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neubinz“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Flurstück 45/4; 46/5, Gemarkung Binz, Flur 2). Das Planverfahren ist nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.
2. Mit dem begünstigten Grundstückseigentümer ist eine Vereinbarung zur Übernahme der Bauleitplankosten zu schließen.
3. Mit dem begünstigten Grundstückseigentümer ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme aller Verpflichtungen, die sich aus der rechtskonformen Umsetzung des Inhaltes des Bebauungsplanes ergeben, zu schließen.
4. Die Gemeinde Ostseebad Binz ist kostenfrei zu halten.
5. Grundlage für die Bebauungsplanänderung ist das beiliegende städtebauliche Konzept (siehe Begründung)

Begründung

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 08.12.2022 den Aufstellungsbeschluss (742-34-2022) zur 9. Änderung des BP 7/8 (Bereich Kinderspatzennest) beschlossen.

Die Gemeindevertretung hat in Ihrer Sitzung am 07.11.2024 einen Konzeptbeschluss zu dem oben genannten Bereich gefasst (BV/24/105). Durch fehlerhafte Benennung in der Beschlussvorlage wurde der Bereich 9. Änderung zum Bereich der 8. Änderung des BP 7/8.

Diese beiden oben genannten Beschlüsse werden aufgehoben und damit ein Neustart der städtebaulichen Entwicklung für den Bereich zwischen der Villa Vogue (Flurstück 47/1, Gemarkung Binz, Flur 2) und dem Hotel Rugard vorgenommen.

Die Beschlussvorlage baut auf den bisher beschlossenen Beschlussvorlagen auf, fasst diese zusammen und ordnet die bisherige Entwicklung.

Ausgangslage:

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 7/8 „Neubinz“ in der Fassung der 1. Änderung, lässt für den Bereich Proraer Straße 6 (Flurstück 46/5) eine Bebauung mit einer zweigeschossigen Parkpalette und einer Grundfläche von 600 qm zu. Bei einer Abmessung von 20 / 30 m könnten in zwei Ebenen voraussichtlich bis zu 40 Stellplätze entstehen. Die Parkpalette würde das Straßenbild insbesondere in der Proraer Straße beschädigen, da hier



ein weiteres unmassstäbliches Bauwerk ohne Bezug zur ortstypischen Bäderarchitektur entstehen würde.

Städtebaulicher Entwurf:

Die mittelfristig geplante Bebauung soll - analog zu der Neubebauung des Nachbargrundstücks (Strandpromenade 60) — den Maßstab des historischen Binz fortsetzen. Entstehen soll ein Baukörper mit maximal 20 m Gebäudebreite. Das Gebäude soll sich an der Flucht des Rugard Hotels anpassen. Mit vier Regelgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses bleibt das Gebäude (mit einer Gebäudehöhe von rund 22,0 m NHN) deutlich niedriger als die angrenzenden Hotelgebäude mit 22,8 m NHN (Hotel Rugard). Eine öffentliche Durchwegung von der Proraer Straße zur Strandpromenade wird festgesetzt. Unter dem Neubau sowie dem nördlich anschließenden Vorbereich des Hotels Rugard soll eine Tiefgarage mit 2. Etagen entstehen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird daher gemäß des beiliegenden städtebaulichen Entwurfs folgende Planungsinhalte angestrebt:

- Ein Baukörper zwingend in der vorderen Flucht zur Strandpromenade und der hinteren Flucht zur Proraer Straße
- Tiefgarage mit 2 Etagen zur Unterbringung der bestehenden und zukünftig geplanten Stellplätze
- Öffentlich zugängliche Durchwegung von der Proraer Straße zur Strandpromenade
- Gebäudehöhe/Staffelgeschoss analog zur Villa Vogue (IV+SG)

Der Vorhabenträger wird sämtliche durch die Planänderung entstehenden Kosten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages übernehmen.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	<u>Ja/Nein</u>	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
Keine haushaltsmäßige Berührung	<u>Ja/Nein</u>	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n

1 - städtebauliche Planung (öffentlich)