



Vorlagennummer: BV/26/383
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2. Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB

Datum: 05.03.2026
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	19.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in Ihrer Sitzung am 19.03.2026 den verfahrenseinleitenden Aufstellungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Das Planverfahren ist nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung/Umweltbericht durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss über die 1. vereinfachte Änderung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht dem im Ursprungsplan festgesetzten Teil der Allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2 und ist als Anlage plangraphisch beigefügt.

Das Plangebiet umfasst gut 2,88 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die Gemeindestraße Pantower Weg,
- im Osten durch das Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“, die Bahnhofstraße sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42A „Bahnhofstraße - Nord“ und des Bebauungsplanes Nr. 42B „Bahnhofstraße - Süd“
- im Westen durch den Außenbereich im Sinne § 35 BauGB,
- im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Granitz / Potenberg“ (im Stand der 1. Änderung).

Das Plangebiet greift somit die Grundstücke der

- Bahnhofstraße Nr. 38, 42 (nur auf dem Flurstück 111/2) und 44b sowie des
- Pantower Wegs Nr. 2, 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 7a, 8, 9, 10, 11 und 12 und des
- Potenbergs Nr. 1, 1a, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8 und 10, auf.



Ausgangssituation

Der Bereich am Pantower Weg stellt sich bis auf die singulären Appartementgebäude Pantower Weg Nr. 9 als geschlossenes Ein- und Zweifamilienhausgebiet dar. Zur Sicherung der Wohnqualität für das Ein- und Zweifamilienhausgebiet wurde die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt (als WA-2). Dabei wurden vor dem Hintergrund der Geschossigkeit (mit bedingt durch die Hangneigung drei potenziellen Nutzebenen) drei Wohnungen je Wohngebäude als Obergrenze festgesetzt. Neben der Hauptwohnung im Erdgeschoss könnte so z.B. eine kleinere Wohnung jeweils im Souterrain und im Dachgeschoss entstehen, ohne dass der insgesamt private Charakter verloren gehen würde. Eine höhere Nutzungsdichte etwa durch Zulassen von Appartementshäusern mit vielen kleinen Wohnungen würde hingegen mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücken, mehr Verkehr und damit zusätzliche Störungen auch für die Nachbarschaft bedeuten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-2 sind hier abweichend Fremdenzimmer oder Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zulässig. Für die beiden bestehenden Wohngebäude Pantower Weg Nr. 9, die den Festsetzungen zum maximalen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bereits im Bestand nicht entsprechen, kann folglich auch die Festsetzung über die ausnahmsweise zulässige baulich untergeordnete Ferienwohnung im Hauptgebäude nicht anwendbar sein. Eine vergleichbare ausnahmsweise beschränkte Zulassung von Ferienwohnen wäre in Mehrfamilienwohnhäusern weder sinnvoll noch aus sozialen Gründen erforderlich. Zum einen ermöglichen die anonymen Mehrfamilienhäuser nur eine geringe soziale Kontrolle, zum anderen würde der wirtschaftliche Ertrag der touristischen Nutzung nicht direkt der Verbesserung der Eigentumsbildung einer eigengenutzten Wohnimmobilie dienen. Bei Mehrfamilienhäusern mit wohnungsweise unterschiedlichen Eigentümern würden vielmehr zusätzliche Spannungen entstehen, wenn nur einige (wenige) Eigentümer ihre Wohnung touristisch nutzen könnten und diese Möglichkeit wegen der zu fordernden baulichen Unterordnung den übrigen verwehrt bleiben müsste. Bei Wohnungseigentümergeinschaften würde durch die Ausnahmemöglichkeit ein Windhundrennen losgetreten, welches die schnellsten Antragsteller auf Kosten der Restlichen begünstigen würde.

Ziele/Planungsinhalte

Planungsziel der 1. vereinfachten Änderung ist somit die Klarstellung der textlichen Festsetzung I.1 zur Art der baulichen Nutzung im WA-2-Gebiet hinsichtlich der Nichtzulässigkeit einer baulich untergeordneten Ferienwohnung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO in Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten. Alle übrigen textlichen und plangraphischen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten bzw. erhalten im WA-Gebiet eine neu ausformulierte, der Rechtsprechung angepasste Auslegung.

Verfahrensart

Die Änderung wird als unselbständige Änderung als Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB, aufgestellt und durchgeführt.

**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 39 (öffentlich)