



Vorlagennummer: BV/26/402  
Vorlageart: Beschlussvorlage  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zum Bebauungsplanes Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht/ Umweltbetrachtung

hier: 3. Veröffentlichungs-, Auslegungs- und Beteiligungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a BauGB

**Datum:** 31.03.2026  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	15.04.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	27.04.2026	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	07.05.2026	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 07.05.2026:

1. Den 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn - Süd“ mit Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen in der vorliegenden Fassung vom 08.04.2020, Stand 30.03.2026 und der Begründung in der vorliegenden Fassung vom März 2026 zu billigen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit allen relevanten Stellungnahmen und Gutachten im Internet zu veröffentlichen und mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB, zu ergänzen. Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften sind in der Verwaltungsbehörde bereitzustellen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu beteiligen und über die Auslegung zu benachrichtigen.

### **Begründung**

Der Bebauungsplan 43B „Quartier an der Kleinbahn - Süd“ muss ein drittes Mal ausgelegt werden.



### **Anlass und Erforderlichkeit**

Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut nach § 3 Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, es sei denn, die Änderung oder Ergänzung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist notwendig geworden, weil die Art der baulichen Nutzung im südlichen und südwestlichen Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen wird. In der bisherigen Planung war für diesen Bereich die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO vorgesehen.

Die Ausweisung der Art der Baulichen Nutzung gehört zu den Grundzügen der Planung. Daher ist der Entwurf erneut auszulegen und die von der Änderung betroffenen Behörden sind erneut zu beteiligen.

Ist der Entwurf des Bauleitplans erneut zu veröffentlichen, ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; hierauf wird in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 4 hingewiesen. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden.

### **Lage des Plangebiets / Geltungsbereich**

Das unveränderte Plangebiet umfasst einen bebauten Bereich südlich der *Bahnhofstraße* im Bereich der *Rabenstraße*. Einbezogen ist der Bereich *Bahnhofstraße* 55 a – j, der über einen Stichweg am östlichen Rand des Geltungsbereichs erschlossen wird und nahtlos an die Bebauung der Rabenstraße anschließt.

Bestandteil des Geltungsbereiches sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Binz, Flur 1:

46/1, 46/2, 46/3, 48/2, 48/4, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8, 48/10, 48/9 48/11, 53/1, 53/2, 52, 56/4, 58/1, 58/2, 102/1, 102/2, 104/3, 104/4, 104/5, 104/6, 104/7, 104/8, 104/9, 104/10, 104/11, 104/12, 104/13, 104/15, 104/16, 104/18, 105/3, 105/6, 105/7, 105/8, 105/9, 105/10, 105/12, 105/13, 105/16,

Gemarkung Granitz, Flur 1:

32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, 32/6, 32/7, 33/52, 32/8, 32/9, 32/10, 32/11, 32/16, 33/1, 33/2, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7, 33/8, 33/9, 33/10, 33/11, 33/12, 33/13, 33/14, 33/15, 33/16, 33/17, 33/18, 33/19, 33/20, 33/21, 33/22, 33/23, 33/24, 33/25, 33/26, 33/27, 33/28, 33/29, 33/30, 33/31, 33/32, 33/33, 33/34, 33/35, 33/36, 33/37, 33/38, 33/39, 33/40, 33/41, 33/42, 33/43, 33/44, 33/45, 33/46, 33/47, 33/ 48, 33/49, 33/50, 33/51, 33/53, 33/54, 33/56, 33/57, 33/58, 33/59, 33/60, 33/61, 33/62, 33/66, 33/68, 33/56, 35/1, 37, 37/1, 37/2, 37/5, 37/7, 37/8, 37/11, 42, 43/1, 43/2, 43/4, 43/5, 43/6, 43/7, 43/8, 43/10, 43/12, 43/14, 43/15, 44/1, 44/2 (Alt), 44/5, 44/7, 44/8, 44/10, 44/11, 44/12, 44/14, 44/15, 44/19, 44/20, 44/21, 44/23, 45, 46, 56/5, 56/6, 58/2, 58/4,

Gemarkung Granitz, Flur 2:

31/8, 31/9, 31/10, 31/11, 31/12; 31/13, 31/14, 31/15, 31/16.



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* .

### **Verfahrensart**

Mit Festsetzungen lediglich zur Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Erschließung wird der Mindestfestsetzungsumfang nach § 30 Abs. 1 BauGB für einen qualifizierten Bebauungsplan nicht erreicht, so dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen sog. einfachen Bebauungsplan handelt. Da es sich zudem um eine bereits vorgenutzte und als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB in einer Innenbereichslage handelt und es sich bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gleichzeitig um eine Maßnahme im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt, die der Innenentwicklung dient, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Der erreichte Verfahrensstand rechtfertigt die erneute 3. förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet und zusätzliche Offenlage in Papierform.

Nach Auswertung der Stellungnahmen wird die endgültige Abwägungsentscheidung vorbereitet und der Bebauungsplan der Gemeindevertretung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
Haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

### **Anlage/n**

1 - BP 43B-Begründung-Offenlage-III (öffentlich)

2 - BP 43B-Planzeichnung-Offenlage-III (öffentlich)