



Vorlagennummer: BV/26/423
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Wohnen am Potenberg" der Gemeinde Ostseebad Binz ohne Umweltbericht / Umweltprüfung

hier: Veröffentlichung-, Auslegungs- und Beteiligungsbeschluss gemäß § 3. Abs. 2 BauGB und § 4. Abs. 2 BauGB

Datum: 04.05.2026
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	20.05.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	15.06.2026	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	25.06.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 25.06.2026:

1. Den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“ mit den textlichen Festsetzungen in der vorliegenden Fassung vom 23.04.2026 und der Begründung in der vorliegenden Fassung vom April 2026 zu billigen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung im Internet zu veröffentlichen und mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu ergänzen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und über die Auslegung zu benachrichtigen.

Begründung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.03.2026, den Beschluss über die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung gefasst.

Lage des Plangebiets | Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht dem im Ursprungsplan festgesetzten Teil der Allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2 und ist in der Anlage zur Beschlussvorlage 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 109/6) 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.

Anlass und Erforderlichkeit

Für das gesamte Plangebiet soll die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage der BauNVO₂₀₁₇ unter Wahrung des Gebietscharakters neu festgesetzt bzw. konkretisiert werden. Hauptaugenmerk liegt neben der Definition der baulichen Unterordnung von Ferienwohnungen im WA-2 auch auf der Klarstellung, dass diese nur in Gebäuden mit max. 3 Wohneinheiten ausnahmsweise zulässig sind. In Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten ist diese Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Verfahrensart

Die Änderung wird als unselbständige Änderung als Textbebauungsplan aufgestellt, da alle übrigen textlichen und plangrafischen Festsetzungen unverändert erhalten bleiben. Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, wenn die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren. Dies trifft zu, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Dies ist vorliegend der Fall, da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung – WA „Allgemeines Wohngebiet“ – beibehalten wird.

Empfehlung der Verwaltung

Der erreichte Verfahrensstand rechtfertigt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet und zusätzliche Offenlage in Papierform sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Nachgemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB. Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behörden-/Trägerbeteiligung 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 Produkt/SK:	Ja/Nein
Haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n

1 - textl. Änderung mit Begründung 1. Änderung BP 39 (öffentlich)