



Der Bürgermeister

Amt Planen und Bauen

Ortsplanung I Bauordnung OT Prora

Auskunft erteilt	Maria Klett
Zimmer	107
Telefon	038393 374 53
Telefax	038393 23 89
E-Mail	klett@gemeinde-binz.de

Sprechzeiten	
dienstags	09:00-12:00 Uhr & 13:00-17:00 Uhr
donnerstags	09:00-12:00 Uhr & 13:00-16:00 Uhr

Ostseebad Binz, 15.07.2024

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden über die Planung gemäß § 4. Abs. 1 und § 2. Abs. 2 BauGB; Einholung von Äußerungen zu dieser Planung sowie Benachrichtigung über die Veröffentlichung der Entwurfsunterlagen im Internet und im Bau- und Planungsportal M-V

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz hat in Ihrer Sitzung am 30.05.2024 mit Beschluss-Nr. 959-46-2024, den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ nebst Begründung gebilligt sowie die Durchführung der Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4. Abs. 1 BauGB, beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt dabei am 06.08.2024 um 17.00 Uhr, im Raum 117 der Gemeindeverwaltung Binz, Jasmunder Straße 11 im Rahmen eines Erörterungstermins. Unterrichtet wird über das allgemeine Ziel, den Zweck und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Ihnen als Behörde bzw. als sonstiger Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hiermit die Gelegenheit gegeben, Ihre **Stellungnahme zur o. g. Planung bis zum 16.08.2024** einzureichen. Darüber hinaus werden Sie gebeten,

- der Gemeinde Hinweise zu geben, wenn die Verwirklichung der beabsichtigten Planung wegen nicht durch Abwägung oder durch die Erteilung einer Ausnahme / Befreiung überwindbarer Vorgaben möglich sein wird,
- Aufschluss über die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes von Bedeutung sein können,



- Ihre Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu übermitteln,
- etwaige Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen und
- etwaige Informationen der Behörden zur Überwachungspflicht der Gemeinde nach § 4c BauGB zu geben.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen (Fristende 16.08.2024) können nach den Vorschriften des § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.

Planungskonzept und Planungsziel

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.02.2023 die Entwicklung der gemeindlichen Flächen beschlossen. Mit der Gesamtentwicklung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung, dabei sollen die Bedarfe verschiedenster Gesellschaftsgruppen ebenso berücksichtigt werden wie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- Entsprechung des Bedarfs des naturnahen Wohnens mit hohem Anteil an Begrünung im direkten Wohnumfeld
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Innenentwicklung (Nutzung und Verdichtung vorge nutzter Siedlungsbereiche)

Ferner hat sich die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 18.05.2022 für die Entwicklung der gemeindlichen Flächen in den bestehenden Sondergebieten entschieden. Auf Grundlage dessen werden folgende geplante Änderungen vorgenommen:

- Erweiterung des Geltungsbereichs in südlicher und östlicher Richtung
- Änderung der Sondergebiete in allgemeine Wohngebiete sowie gleichzeitige Anpassung derer Zuschnitt
- Anpassung der Baugrenzen hinsichtlich der Optimierung der Baufelder
- Anpassung der Erschließung und Stellplatzlösung (Wegnahme der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen öffentliche Parkfläche und verkehrsberuhigter Bereich, Ergänzung einer Straßenverkehrsfläche im südlichen Plangebietsbereich, Ergänzung der unterirdischen Baugrenze zur Realisierung einer Tiefgarage)
- Anpassung der öffentlichen Grünflächen entsprechend der Zielsetzung der Schaffung von naturnahem Wohnraum

Der bislang noch unbebaute Gesamtbereich soll durch die Änderungen nicht mehr zum Zweck „Wohnen mit Beherbergung“ dienen, sondern vielmehr als Pkw-armes allgemeines Wohngebiet mit naturnahen Wohnformen und einem hohen Grünflächenanteil entwickelt werden. Hierfür wurde auch der Planstempel hinsichtlich der GRZ, der zulässigen Gebäudehöhen und Geschossigkeiten sowie der Bauweise angepasst



Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungs-plans Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“, der bislang vorwiegend als Sportplatz genutzt wurde. Der Geltungsbereich umfasst nun die Flurstücke 164/10 und 126/2 und somit rund 1,88 ha. Einbezogen werden nunmehr der Bereich der Straßenverkehrsfläche südlich der allgemeinen Wohngebiete sowie der östliche Bereich des Flurstücks 164/10 zur Erweiterung der allgemeinen Wohngebiete.

Bekanntmachung I Bereitstellung im Internet

Die zur frühzeitigen Beteiligung Unterlagen werden durch die Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz in das Bau- und Planungsportal M-V unter

<https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene>

zur Verfügung gestellt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Maria Klett
Bauordnung/Ortsplanung OT Prora