



BESCHLUSSVORLAGE

zur Sitzung der
GEMEINDEVERTRETUNG am 21.03.2024

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich
vertraulich – nicht für die
Öffentlichkeit bestimmt

eingereicht durch: Amt für Planen und Bauen

Datum: 13.02.2024

☐ Betriebsausschuss des Eigenbetriebes
Kurverwaltung

Datum:

☐ Finanzausschuss

Datum:

☒ Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Datum: 21.02.2024

☐ Ausschuss für Soziales, Bildung und Sport

Datum:

☐ Rechnungsprüfungsausschuss

Datum:

☒ Hauptausschuss

Datum: 04.03.2024

TOP
21 : 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am
Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz nach § 13 BauGB ohne
Umweltprüfung/Umweltbericht
hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 21.03.2024 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht.

Das Planverfahren ist gemäß § 13 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der Planbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Grundlagenplans mit rund 2,6 ha. Das Plangebiet umfasst den vollständig bebauten Bereich des sogenannten Eigenheimkomplexes zwischen Eichenweg und Am Sportplatz, einschließlich der Straßen Buchenweg, Kiefernweg, Fichtenweg und Granitzweg.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden und Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“,
- im Osten durch das Waldgebiet der Granitz,
- im Süden durch die Allee der Bahnhofstraße

Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Der Grundlagenplan des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ weist derzeit für den bebauten Bereich ein Sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ aus. Nach der textlichen Festsetzung Teil B Punkt I.1.1 sind in Wohngebäuden bis zu einem Fremdenzimmer oder bis zu einer Ferienwohnung / Wohnung mit Fremdenbeherbergung in Wohngebäuden, zulässig. Der Bebauungsplan trifft jedoch keine Aussagen über den Nachweis bzw. der Berechnungsgrundlage der baulichen Unterordnung von Ferienwohnungen gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung. Eine bauliche Unterordnung von Ferienwohnungen wäre daher bereits bei 49 % der Wohnfläche gegeben.

Dies war jedoch nicht Planungswille der Gemeinde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes. Zur Einheitlichen Lenkungsmöglichkeit muss daher die bauliche Unterordnung von Ferienwohnungen definiert und festgesetzt werden.

Hierzu wird eine umfangreiche Bestandsanalyse der bereits genehmigten Ferienwohnungen im Verhältnis zur Wohnnutzung durchgeführt. Aus dem Ergebnis heraus können Lenkungsmöglichkeiten erarbeitet werden. Beispielsweise könnte die untergeordnete Einheit 30 % der Wohnfläche der Hauptwohnung aufweisen.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Einnahmen

☐ Mittel stehen zur Verfügung

Produkt/SK:

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

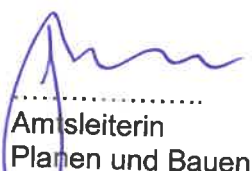
Bemerkungen:

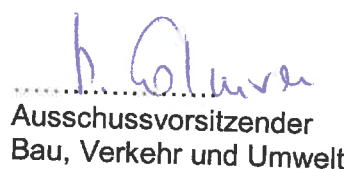
Frauen- und gleichstellungsrelevante Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein
Begründung:

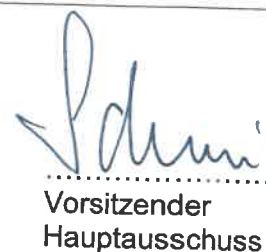
Anlagen: ☒ keine ☐

Geltungsbereich der 1.vereinfachten Änderung des BP 34


Bürgermeister


Amtsleiterin
Planen und Bauen


Ausschussvorsitzender
Bau, Verkehr und Umwelt


Vorsitzender
Hauptausschuss



Entscheidungsergebnis

Beschlussvorschlag zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34
„Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Gremium:

Ausschuss für Bau, Verkehr und
Umwelt

Sitzung
am:

21.02.2024

☒ einstimmig	Ja 7	Nein 0	Enthaltung 0
☒ Lt. Beschlussvorschlag ☐ Beschluss abgelehnt			
☐ abweichender Beschluss			
☐ zurückgestellt		☐ zurückgezogen	

überwiesen in den
Ausschuss:

Hauptausschuss

Wiedervorlage:

Gemeindevertretung

Ergebnis:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 21.03.2024 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht zu beschließen.

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Hauptausschuss

Sitzung am:

04.03.2024

☒ einstimmig	Ja 8	Nein 0	Enthaltung 0
☒ Lt. Beschlussvorschlag ☐ Beschluss abgelehnt			
☐ abweichender Beschluss			
☐ zurückgestellt		☐ zurückgezogen	

Überwiesen in den
Ausschuss:

Vorlage Sitzung
Gemeindevertretung am

21.03.2024

Ergebnis: Der Hauptausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 21.03.2024, dem Beschlussvorschlag in vorliegender Fassung zuzustimmen.



Karsten Schneider

Bürgermeister/Vorsitzender Hauptausschuss

