



## 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

|                  |                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOP</b><br>19 | : 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ der Gemeinde Ostseebad Binz nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht<br><i>hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB</i> |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 21.03.2024 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ 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 beinahe den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Grundlagenplans mit rund 2,7 ha. Das Plangebiet liegt in den Fluren 1 und 2 der Gemarkung Granitz sowie in der Flur 7 Gemarkung Jagdschloss und wird begrenzt:

- im Norden durch den Friedhof sowie dem Alten Sportplatz
- im Osten durch das Waldgebiet der Granitz bzw. das Baugebiet am Eichenweg (Anschluss B-Plan Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“)
- im Süden und Westen durch bestehende Baugebiete sowie dem REWE-Markt (Anschluss B-Plan Nr. 38 „Einzelhandelsmarkt Bahnhofstraße“).

#### Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Der Grundlagenplan des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ weist derzeit für den bebauten Bereich ein Sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ aus. Nach der textlichen Festsetzung Teil B Punkt I.1a), sind in Wohngebäuden bis zu einem Fremdenzimmer oder bis zu einer Ferienwohnung / Wohnung mit Fremdenbeherbergung, 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 5

*iv. Müller*  
Bürgermeister

*[Signature]*  
Amtsleiterin  
Planen und Bauen

*h. Wolmer*  
Ausschussvorsitzender  
Bau, Verkehr und Umwelt

*[Signature]*  
Vorsitzender  
Hauptausschuss



## Entscheidungsergebnis

Beschlussvorschlag zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Gremium:

Ausschuss für Bau, Verkehr und  
Umwelt

Sitzung  
am:

21.02.2024

|                                                                                                            |         |                                        |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------|-----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> einstimmig                                                             | Ja<br>7 | Nein<br>0                              | Enthaltung<br>0 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> Beschluss<br>abgelehnt |         |                                        |                 |
| <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss                                                            |         |                                        |                 |
| <input type="checkbox"/> zurückgestellt                                                                    |         | <input type="checkbox"/> 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. 5 „Wohnen am Sportplatz“ der Gemeinde Ostseebad Binz im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht zu beschließen.**

## Entscheidungsergebnis

Gremium:

**Hauptausschuss**

Sitzung am:

**04.03.2024**

|                                                                                                         |         |                                        |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------|-----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> einstimmig                                                          | Ja<br>8 | Nein<br>0                              | Enthaltung<br>0 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt |         |                                        |                 |
| <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss                                                         |         |                                        |                 |
| <input type="checkbox"/> zurückgestellt                                                                 |         | <input type="checkbox"/> 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

