



Vorlagenummer: BV/24/164
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid: „Errichtung eines Wohngebäudes für seniorengerechtes Wohnen – Am Kleinbahnhof 4“

hier: Anfrage auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ (GRZ-Berechnung) der Gemeinde Ostseebad Binz sowie Anfrage auf Eintragung einer Baulast

Datum: 30.09.2024
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	09.10.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	07.11.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 07.11.2024 im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid: „Errichtung eines Wohngebäudes für seniorengerechtes Wohnen – Am Kleinbahnhof 4“ über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben hinsichtlich der Art der Baulichen Nutzung sowie

1. zur Anfrage auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“; hier: GRZ-Berechnung, sowie
2. zur Anfrage auf Eintragung einer Abstandsflächenbaulast zugunsten der GRZ-Berechnung

Begründung

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“. Der Antragssteller ist Eigentümer der Flurstücke 187/6 und 187/7 der Gemarkung Binz, Flur 1 sowie Pächter des gemeindlichen Flurstücks 187/3. Der Antrag auf Vorbescheid enthält folgende Fragestellungen:

1. GRZ-Berechnung

„Kann man (z.B. durch Erbbaupacht) ggf. das Grundstück 187/3 bei Ermittlung der GRZ und der GFZ des geplanten Neubaus auf 187/6 und 187/7 mit heranziehen?“

**Flächennachweis**

Bauherr:

Gemarkung: Ostseebad Binz
 Straße: Am Kleinbahnhof
 Flurstück Nr.: 187/6, 187/7

Baurecht: B-Plan Nr.2 "Zinglingsberg"

- Allgemeines Wohngebiet: WA3
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Zulässige Grundflächenzahl: 0,40
- Zulässige Geschossflächenzahl: 0,8
- Bauweise: offene
- Firsthöhe: max. 12m
- Dachform: Satteldach bzw. Pultdach
- Dachneigung: von 15° bis 45°

Fläche des Baugrundstücks: 540 + 428 = 968 m²

Berechnung GRZ I

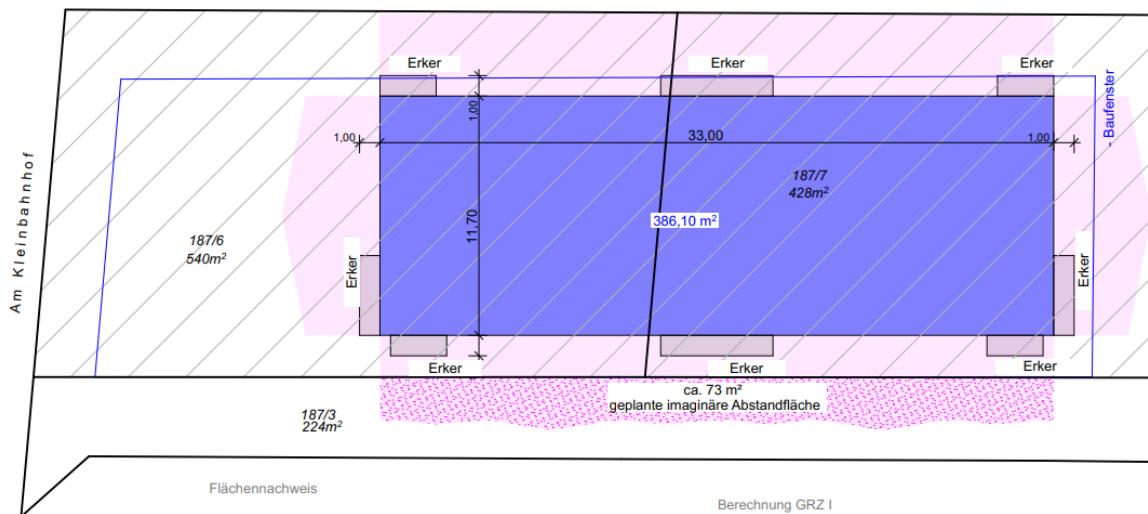
GRZ I (ohne Nebenanlagen)
 GRZ I (zulässig) ... $968 \times 0,4 = 387,2 \text{ m}^2$
 GRZ I (geplant) ... $33,0 \times 11,7 = 386,1 \text{ m}^2$
 $386,1 < 387,2$
 $386,1 / 968 = 0,399$
 (+50% Nebenanlagen, max ca. 193,6 m²)

Berechnung GFZ
 GFZ (zulässig) ... $968 \times 0,8 = 774,4 \text{ m}^2$
 GFZ (geplant) ... $772,2 \text{ m}^2$

$772,2 < 774,4$
 $772,2 / 968 = 0,798$

2. Abstandsflächenbaulast

„Kann die (imaginäre) Abstandsfläche des möglichen Neubaus auf den Flurstücken 187/6 und 187/7 teilweise auf Grundstück 187/3 liegen und rechtlich durch Baulast gesichert werden?

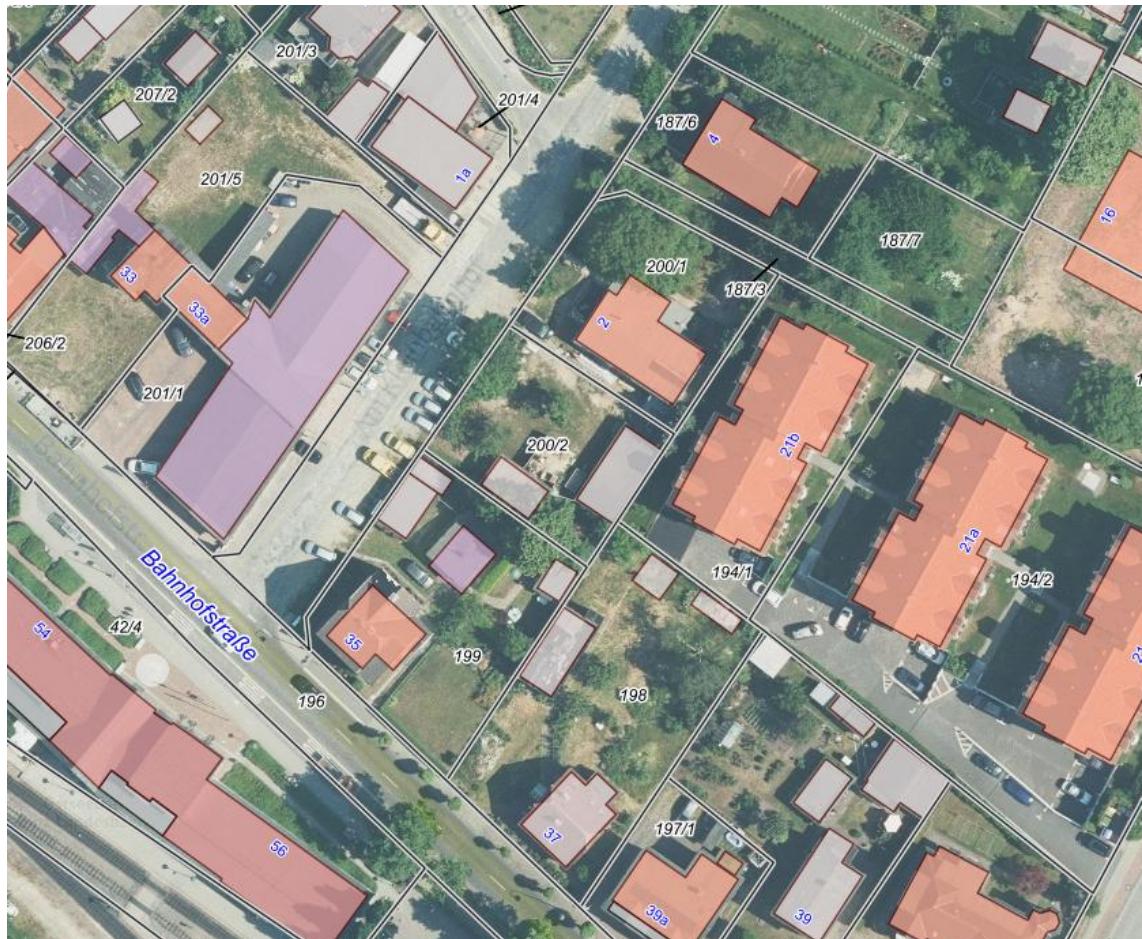
Ausschnitt Lageplan

Flächennachweis

Berechnung GRZ I



Ausschnitt GeoPort



Beurteilung der Verwaltung zu 1.

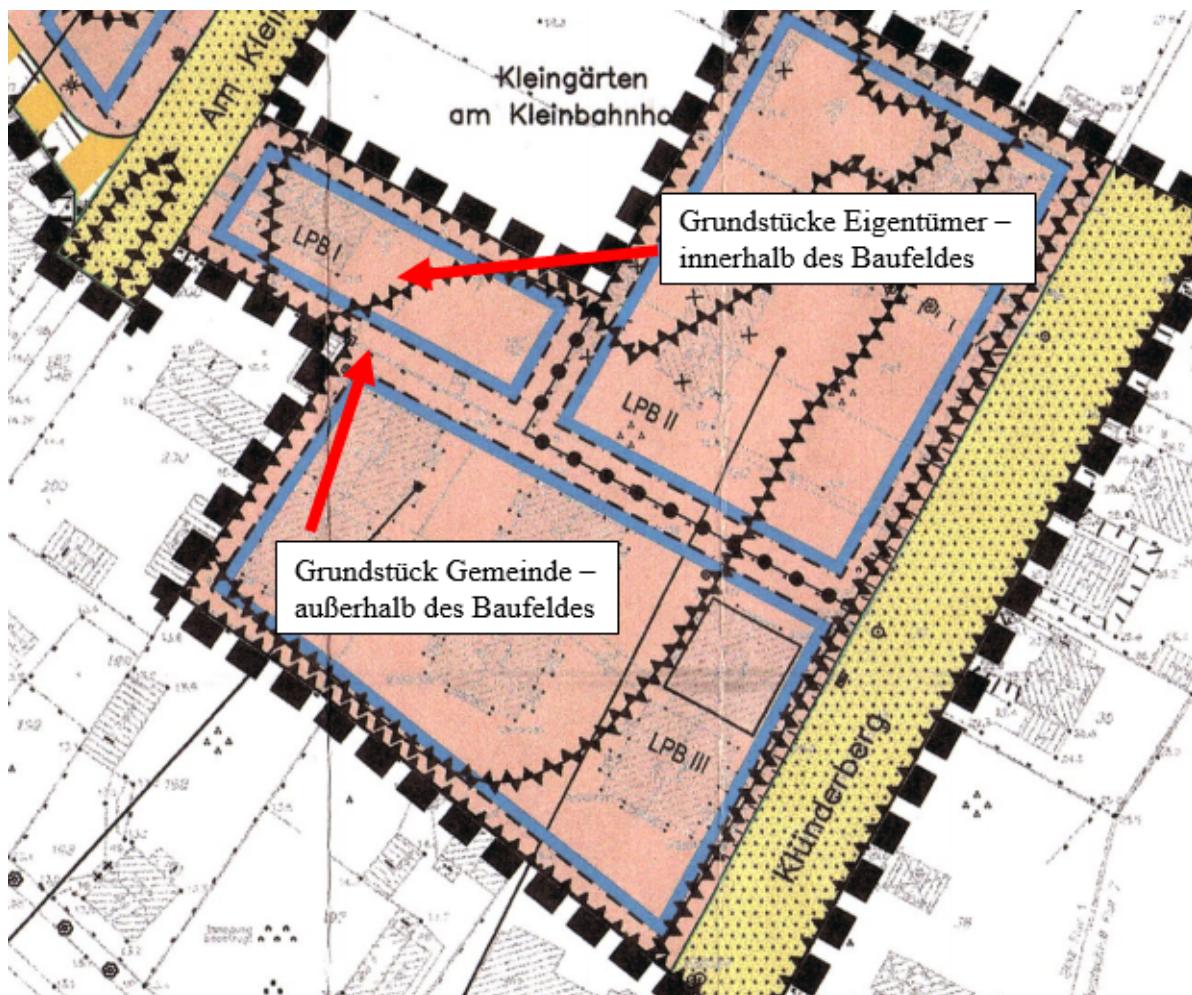
Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche des Baugrundstücks richtet sich nach dem Bebauungsplan. Die nicht im Baufeld liegenden Flächen des Grundstücks bleiben außer Betracht. Für die Ermittlung der Grundfläche dürfen daher nur die Flurstücke herangezogen werden, die ein Grundstück nach BGB bilden (Eintragung unter einer laufenden Nummer im Grundbuch). Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Das Flurstück 187/3 wird grundbuchlich eigenständig geführt und steht im Eigentum der Gemeinde Binz. Weiterhin wird im Bebauungsplan auf diesem Grundstück kein Baufeld ausgewiesen, weshalb es nicht zur Berechnung der GRZ herangezogen werden kann. Vorgenannte Voraussetzungen können und sollten auch durch den Abschluss eines Erbbaupachtvertrags nicht umgangen werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag auf Befreiung nicht zuzustimmen.



Auszug BP 2 „Zinglingsberg“



Beurteilung der Verwaltung zu 2.

In der Vergangenheit fanden zwar bereits Baulasteneinträge zugunsten von Wohnungsbau die gemeindliche Zustimmung, diese jedoch liegen vornehmlich auf öffentlichen Flächen (Gehweg, Straße). Das hier zu belastende gemeindliche Flurstück ist allein eigenständig nicht nutzbar, dennoch sollte es mit keinen wertmindernden oder beschränkenden Belastungen behaftet werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, einer Abstandsflächenbaulast nicht zuzustimmen.

Beurteilung der Verwaltung zur Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ in einem ausgewiesenen Allgemeinem Wohngebiet (WA 3). Der Bebauungsplan setzt im Teil B-Text Folgendes fest (Auszug aus BP):



1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete – WA (§4 BauNVO)

1.1.1 In allen allgemeinen Wohngebieten sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Sofern in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2a-1, 2a-2, 2b-1 und 2b-2 je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zwei Wohnungen errichtet werden, ist es zulässig eine (1) der Wohnungen als Ferienwohnung, zu nutzen. Ist keine Ferienwohnung geplant, darf nur eine (1) Wohnung errichtet werden.

1.1.3 In allen allgemeinen Wohngebieten sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausgenommen davon ist gemäß §1 Abs. 9 BauNVO die Nutzung gemäß Pkt. 1.1.2 im Zusammenhang mit einer eigengenutzten Dauerwohnung.

Die geplante Nutzung „Wohngebäude für seniorengerechtes Wohnen“, hält somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Die Verwaltung empfiehlt daher, der Art der baulichen Nutzung zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

1 - Entscheidungsergebnis Bauausschuss (öffentlich)

2 - Entscheidungsergebnis Hauptausschuss (öffentlich)

Entscheidungsergebnis

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid: „Errichtung eines Wohngebäudes für seniorengerechtes Wohnen – Am Kleinbahnhof 4“

hier: Anfrage auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ (GRZ-Berechnung) der Gemeinde Ostseebad Binz sowie Anfrage auf Eintragung einer Baulast

Gremium:

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Sitzung am: 09.10.2024

<input type="checkbox"/> einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung
<input 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:

Hauptausschuss

Wiedervorlage:

Gemeindevertretung

Herr Kurowski hatte die Sitzung verlassen.

Ergebnis:

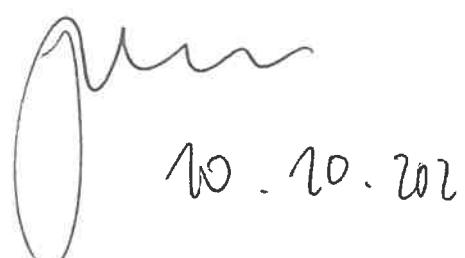
Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt stimmte wie folgt zu folgenden Fragestellungen ab:

**1. zur Anfrage auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“; hier: GRZ-Berechnung
Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung dem Antrag auf Befreiung nicht zuzustimmen. (9 Ja)**

**2. zur Anfrage auf Eintragung einer Abstandsflächenbaulast zugunsten der GRZ-Berechnung
Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung dem Antrag auf Eintragung einer Abstandsflächenbaulast nicht zuzustimmen. (9 Ja)**

3. Nutzung als seniorengerechtes Wohnen

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung der Nutzung als seniorengerechtes Wohnen zuzustimmen. (9 Ja)



10.10.2024

Protokollauszug

2. Sitzung des Hauptausschusses vom 14.10.2024

TOP 8.9. Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid: „Errichtung eines Wohngebäudes für seniorengerechtes Wohnen - Am Kleinbahnhof 4“

hier: Anfrage auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ (GRZ-Berechnung) der Gemeinde Ostseebad Binz sowie Anfrage auf Eintragung einer Baulast

geändert beschlossen

BV/24/164

Beschluss:

Der Hauptausschuss folgt in seiner Abstimmung dem Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt und stimmte wie folgt einzeln zu den Fragestellungen ab:

1. Zur Anfrage auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“; hier: GRZ-Berechnung
Der Hauptausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung dem Antrag auf Befreiung nicht zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

2. Zur Anfrage auf Eintragung einer Abstandsflächenbaulast zugunsten der GRZ-Berechnung
Der Hauptausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung dem Antrag auf Befreiung nicht zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

3. Nutzung als seniorengerechtes Wohnen
Der Hauptausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung der Nutzung als seniorengerechtes Wohnen zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

