



Vorlagennummer: 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:  $540 + 428 = 968 \text{ m}^2$ 


---

## 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 m<sup>2</sup>)

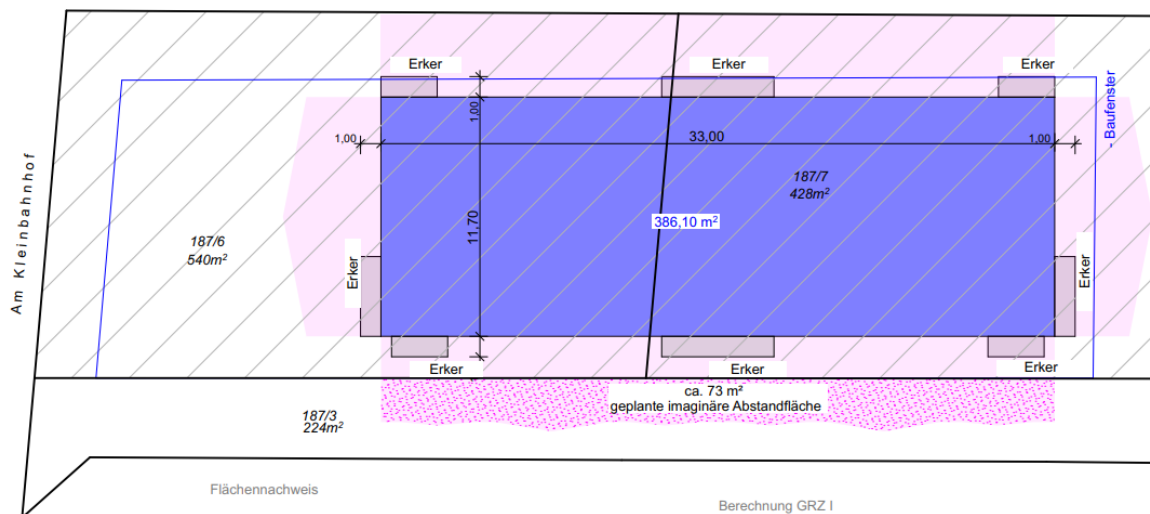
## Berechnung GFZ

GFZ (zulässig) ...  $968 \times 0,8 = 774,4 \text{ m}^2$ GFZ (geplant) ... 772,2 m<sup>2</sup> $772,2 < 774,4$  $772,2 / 968 = 0,798$ 

## 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



### Ausschnitt GeoPort



### **Beurteilung der Verwaltung zu 1.**

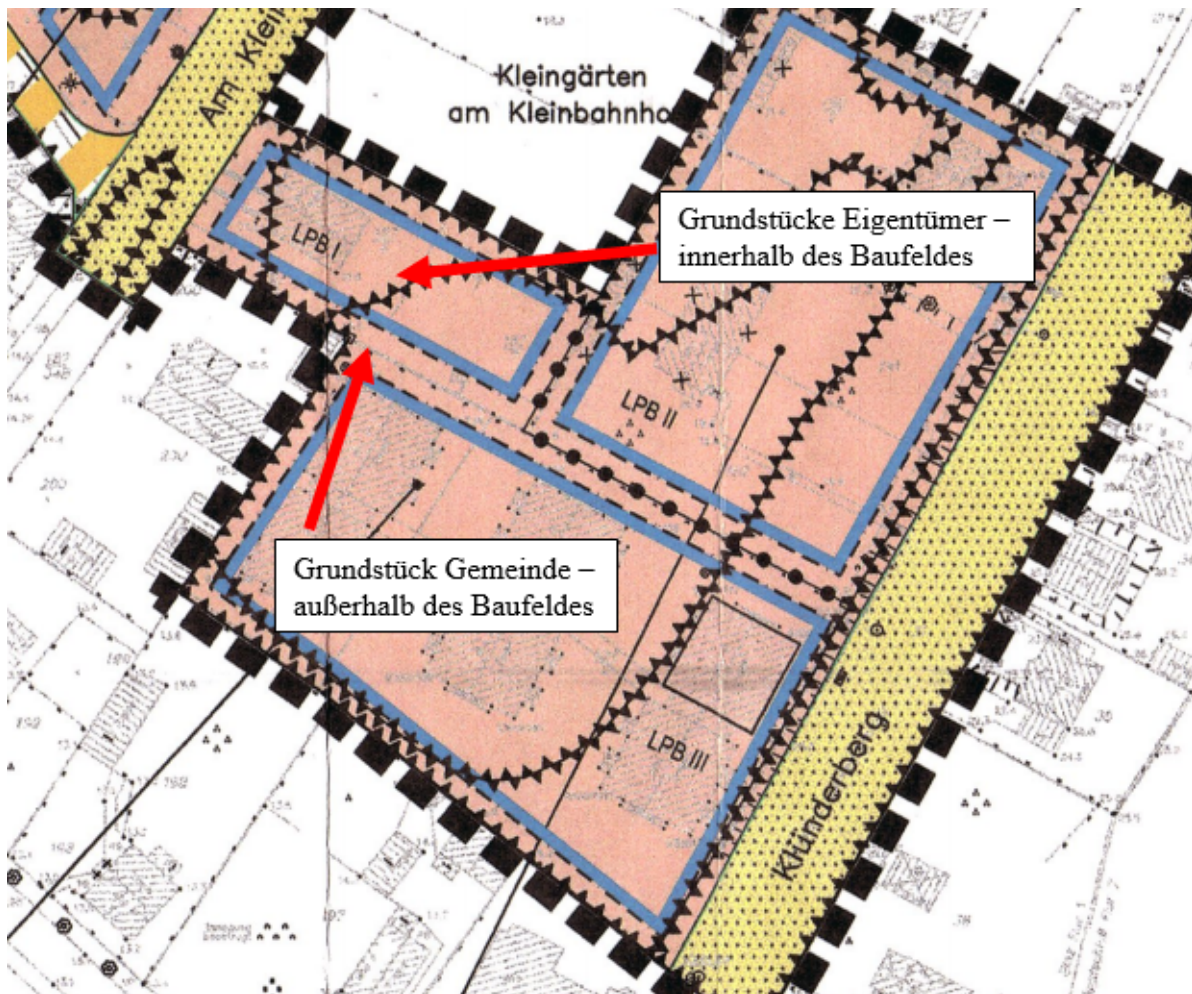
Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche des Baugrundstücks richtet sich nach dem Bebauungsplan. Die nicht im Baufeld liegenden Flächen des Grundstücks bleiben außer Betracht. Für die Ermittlung der Grundfläche dürfen daher nur die Flurstücke herangezogen werden, die ein Grundstück nach 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 ausgewiesenem 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	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
Keine haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

## Anlage/n

1 - Entscheidungsergebnis Bauausschuss (öffentlich)

2 - Entscheidungsergebnis Hauptausschuss (öffentlich)