



Vorlagenummer: BV/25/309
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Dringlichkeitsvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Neubau von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 49 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, Tiefgarage und 8 Außenstellplätzen“

hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Baulinie)

Datum: 09.10.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	09.10.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 09.10.2025 im Rahmen des Bauantrages: „Neubau von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 49 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, Tiefgarage und 8 Außenstellplätzen“ das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Baulinie) zu erteilen.

Begründung

Begründung der Dringlichkeit:

Die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises V-R hat die Gemeinde zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens aufgefordert.

Die Vorlage wird als Dringlichkeitsvorlage eingebracht, da der zugrundeliegende Bauantrag einer fristgebundenen Entscheidung bedarf. Aufgrund andauernder eingeschränkter Personalkapazitäten in dem zuständigen Bereich in der Verwaltung konnten die erforderlichen Vorarbeiten und die Erstellung der Beschlussvorlage erst kurzfristig abgeschlossen werden.

Wird der Beschluss nicht in der heutigen Sitzung gefasst, droht der Ablauf der gesetzlich vorgegebenen Fristen und damit ein automatisches Fiktionseinvernehmen nach § 36 BauGB. Zur Wahrung der Entscheidungskompetenz der Gemeindevertretung ist es daher erforderlich, den Tagesordnungspunkt ohne Einhaltung der regulären Ladefrist zu behandeln und auf die Tagesordnung aufzunehmen.

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz.

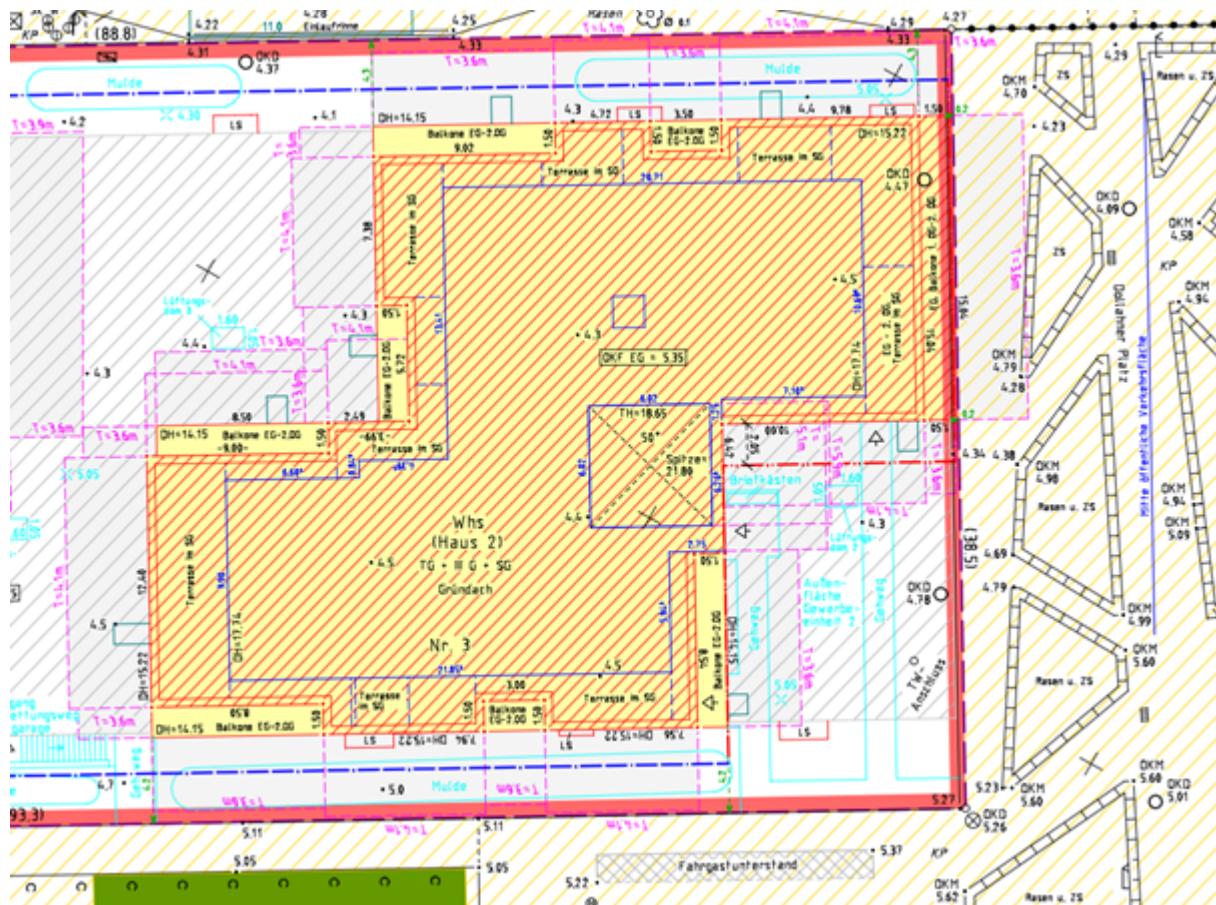
Der Antragssteller beabsichtigt einen Rücksprung von der Baulinie um 2,05 m bei Haus 2 im Bereich der Achsen 1a-2 / G-H.

Der Bauherr begründet seinen Antrag auf Befreiung wie folgt:

„Die Bauherrin beabsichtigt, das geplante Gebäude um 2,05 m hinter die im BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ vom 02.06.2025, festgesetzte Baulinie zurückzuversetzen, um das Gebäude dem vorgelagerten öffentlichen Platz, welcher von der Gemeinde Ostseebad Binz bereits vollständig hergestellt wurde, anpassen zu können. Damit soll, wie im Wettbewerbsentwurf 2020 dargestellt, das Gebäude an den Platz anschließen.“

Die Grundzüge der Planung werden durch die Rückversetzung nicht berührt, da der öffentliche Platz bereits in den Abmessungen seitens der Gemeinde Binz hergestellt wurde, die Maßnahme sich somit in das Straßen- und Ortsbild einfügt die öffentliche Erschließung uneingeschränkt gewährleistet bleibt, keine Belange Dritter beeinträchtigt werden.“

Lageplan



Beurteilung der Verwaltung

Das zur Genehmigung beantragte Vorhaben liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz.

Das beantragte Vorhaben widerspricht somit dem im Bebauungsplan festgesetzten Baufeld und bedarf einer Befreiung. Laut § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.



Im Zuge mehrerer Änderungen des Bebauungsplans sowie eines durchgeföhrten Normenkontrollverfahrens wurden verschiedene Festsetzungen des Plangebiets inhaltlich überarbeitet und an aktuelle städtebauliche Erfordernisse angepasst. Dabei wurden unter anderem Baugrenzen, Nutzungsarten und gestalterische Vorgaben modifiziert.

Die bestehende Baulinie wurde jedoch im Verlauf dieser Änderungen nicht entsprechend angepasst. Nach unserem Kenntnisstand ist dies nicht bewusst erfolgt, sondern stellt vielmehr ein planerisches Versäumnis dar, das im Zusammenhang mit dem Wechsel des zuständigen Planungsbüros sowie interner Umstrukturierungen innerhalb der Verwaltung steht. Eine Überprüfung der aktuellen Situation zeigt, dass die Beibehaltung der ursprünglichen Baulinie nicht mehr mit den übrigen Festsetzungen und der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung im Umfeld in Einklang steht.

Die beantragte Befreiung von der Baulinie ist aus unserer Sicht städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Das geplante Vorhaben fügt sich harmonisch in die vorhandene Umgebungsbebauung ein, berücksichtigt die Erschließungssituation sowie nachbarschützende Belange und beeinträchtigt keine öffentlichen Interessen.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist eine Befreiung laut der oben genannten Darstellung möglich. Sie empfieilt daher, dem Antrag unter folgender Anmerkung zuzustimmen: Die 8 Außenstellplätze werden derzeit von der Planstraße angefahren. Das widerspricht den Festsetzungen des BP Nr. 9 § 5 Verkehrsflächen. Diese sind neuzuordnen und nach den Festzungen anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n