



Vorlagennummer: BV/26/338
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag: "Neubau Appartementhaus mit 9 Ferienwohnungen und 2 Dauerwohnungen mit Tiefgarage - Sonnenstraße 3" (hier: Gesamtantrag mit Ausnahme zur Art der baulichen Nutzung)

Datum: 05.01.2026
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	14.01.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	26.01.2026	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	05.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 05.02.2026 für den gesamten Bauantrag einschließlich der Art der baulichen Nutzung: „Neubau Appartementhaus mit 9 Ferienwohnungen und 2 Dauerwohnungen mit Tiefgarage mit Anträgen auf Ausnahmen und einer Befreiung – Sonnenstraße 3“, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB, herzustellen sowie der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zur Art der baulichen Nutzung (Ferienwohnungen), zuzustimmen.

Begründung

Das Vorhaben befindet sich im Bereich der 6. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Neben den Ausnahmen (Höhenlage Erdgeschoss sowie Firsthöhe) und der Befreiung (Höhenlage Firsthöhe) ist auch über den gesamten Antrag zu entscheiden, folglich auch über die Art der baulichen Nutzung, da der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen trifft.

Das Vorhaben entspricht hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung einer zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss und somit dem Planungsziel der Gemeinde Ostseebad Binz auf Seite 7 der Begründung zum B-Plan in der Fassung der 6. Änderung. Sichtbar sind das Erdgeschoss und das Obergeschoss sowie das Dachgeschoss. Lediglich im Bereich der Tiefgarage ist die Zufahrt ersichtlich, welche als notwendige Zufahrt nur eine „punktueller“ Wirkung besitzt. Die beantragten Ausnahmen sowie die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind, wie in den Beschlussvorlagen BV/26/335, BV/26/336 und BV/26/337 niedergeschrieben, nachvollziehbar und gerechtfertigt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist das Einfügegebot und somit die nähere Umgebung zu beachten und zu betrachten.



Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetrieb,
- Tankstellen.

Nach ständiger Rechtsprechung kommt die Ausnahme für Ferienwohnungen in einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet nur dann in Betracht, wenn das Gebiet selbst bereits **erheblich durch Ferienwohnungen oder andere, im WA ausnahmsweise zulässige, aber nicht typisch wohngebietsverträgliche Nutzungen mitgeprägt** ist. Die bloße Existenz einiger Ferienwohnungen führt nicht automatisch zu einer faktischen WA-Eigenschaft, die eine generelle Genehmigung weiterer Ferienwohnungen ermöglichen würde. Es muss eine vorhandene Gemengelage vorliegen, die das Gebiet derart prägt, dass es seinen reinen Wohngebietscharakter faktisch verloren hat. In solchen Fällen kann es sein, dass eine weitere Ferienwohnung als "sich einführend" nach § 34 Abs. 1 BauGB oder im Rahmen der Eigenart des faktischen Baugebiets zulässig ist.

Dies ist vorliegend noch nicht der Fall, könnte durch Zulassung weiterer Ferienwohnungen jedoch eintreten.

Die Verwaltung empfiehlt daher zur Erhaltung des Gebietes das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht herzustellen sowie die Ausnahme zur Art der baulichen Nutzung, nicht zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n