



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

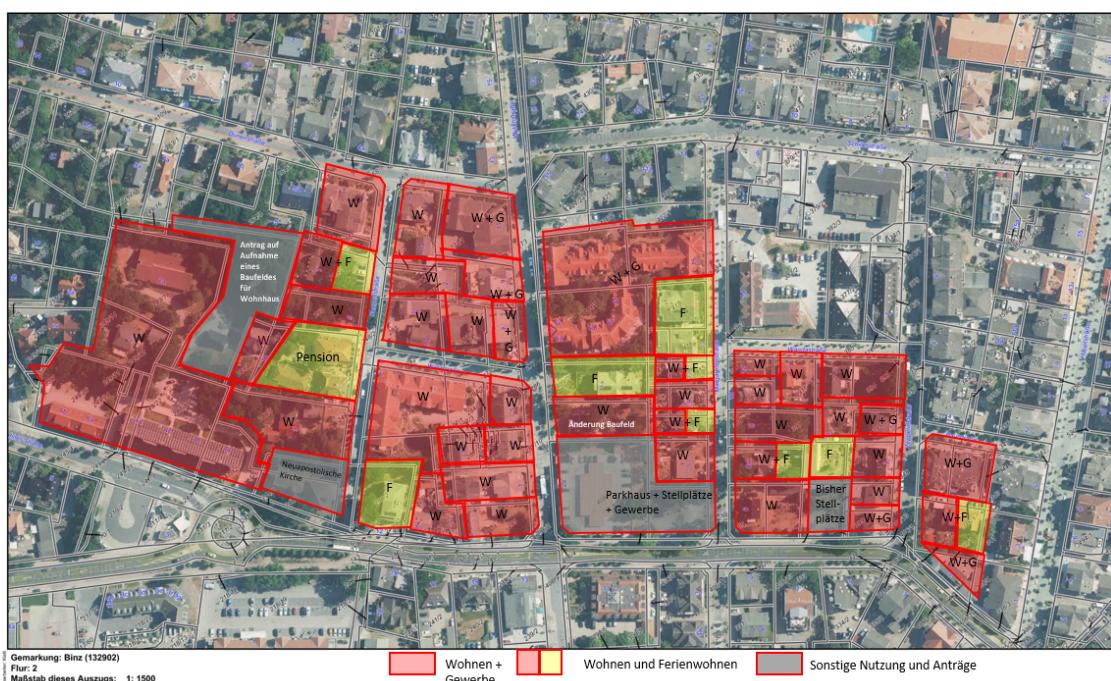
Das Vorhaben befindet sich im Bereich der 6. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Neben den Ausnahmen (Höhenlage Erdgeschoss sowie Firsthöhe) und der Befreiung (Höhenlage Firsthöhe) ist auch über den gesamten Antrag zu entscheiden, folglich auch über 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 „punktuelle“ 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.



Genehmigungslage der Umgebungsbebauung



Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gelb E)

Jasmunder Straße 12 - Villa Lindholm“ - genehmigt 5 Ferienwohnungen
 Sonnenstraße 1 – „Schwedischer Hof“ – Hotel/Pension
 Sonnenstraße 3 – bisher EFH mit einer WE als Ferienwohnung
 Sonnenstraße 7 – Neubau EFH mit 2 Ferienwohnungen
 Wylichstraße 4a – Neubau von 8 Ferienwohnungen
 Margaretenstraße 7 – Neubau EFH mit einer Ferienwohnung
 Margaretenstraße 8a – Neubau Wohnhaus mit 2 Dauerwohnungen und 4 Fewos
 Margaretenstraße 13 – Neubau Gebäude mit 21 Ferienappartements

dem Gebiet dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonst. Gewerbe (grau sowie W+G)

Margaretenstraße 15
 Wylichstraße 2a, 4, 5, 6, 6 a – f, 7 – 7a, 9, 11
 Zeppelinstraße 5

Wohnen (rot W sowie W + G)

Ohne Aufzählung – überwiegend Wohnen

Die Umgebungsbebauung stellt sich somit als (faktisches) Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Ein "faktisches WA" entsteht, wenn ein Gebiet, für das kein qualifizierter Bebauungsplan existiert (Innenbereich nach § 34 BauGB), aufgrund seiner tatsächlichen Bebauung den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets aufweist. Die Zulässigkeit von Vorhaben in einem solchen Gebiet beurteilt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO.



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

Anlage/n