



Vorlagennummer: BV/26/339  
Vorlageart: Beschlussvorlage  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag: "Neubau eines Wohngebäudes mit 6 Wohneinheiten, hier: Antrag auf 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung 02810/22 vom 19.01.2023 - Am Kleinbahnhof 123" in Verbindung mit mit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Zinglingsberg" der Gemeinde Ostseebad Binz (Baufeld)

**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 im Rahmen des Bauantrages: Neubau eines Wohngebäudes mit 6 Wohneinheiten, hier: Antrag auf 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung 02810/22 vom 19.01.2023 – Am Kleinbahnhof 123“, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB herzustellen, sowie der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ (Überschreitung der Baugrenzen) zuzustimmen.

### **Begründung**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtsgültigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ in einem allgemeinen Wohngebiet. Mit der 1. Änderung sollten die Art der baulichen Nutzung sowie die Zulassung von nur noch eingeschossigen Wohngebäuden als Einzel- oder Doppelhäuser mit Staffelgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss) geregelt werden. Diesbezüglich wurden gleichfalls maximale Gebäudehöhen festgeschrieben. So sollte den Bauherren zwar ein gewisser Spielraum eingeräumt aber „Überformungen“ der Baukörper, ausgeschlossen werden. Eine Festsetzung über die Zahl der zulässigen Wohneinheiten gibt es hingegen nicht.

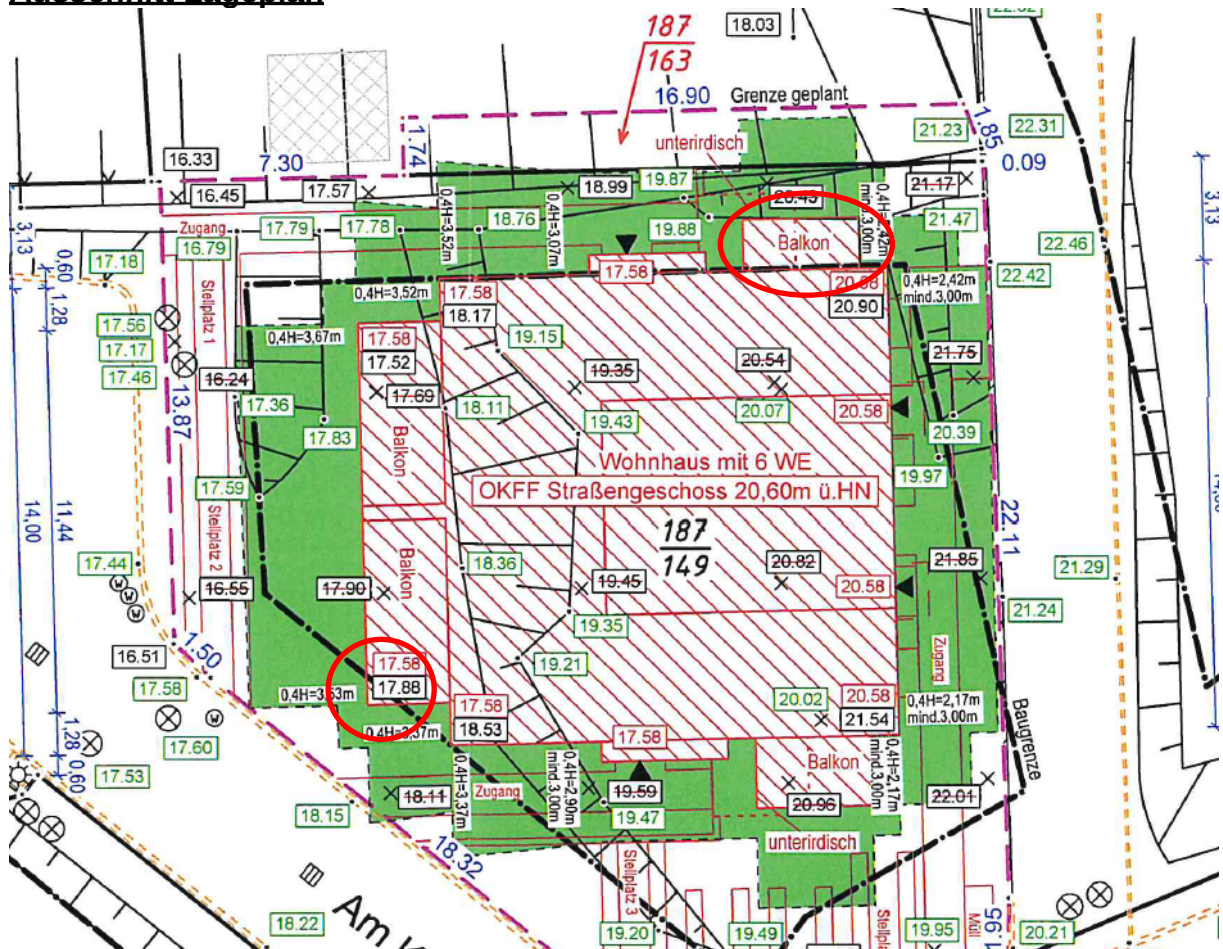
Der Bauherr begehrt die 1. Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung.

Im ursprünglichen Baugenehmigungsverfahren wurde die Gemeinde Binz durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde zweimal beteiligt (Juli und Dezember 2022). Die Gemeinde Binz versagte das gemeindliche Einvernehmen in beiden Beteiligungen. Ein Ersetzungsverfahren hinsichtlich eines rechtswidrig versagten Einvernehmens seitens der zuständigen Baugenehmigungsbehörde, wurde jedoch

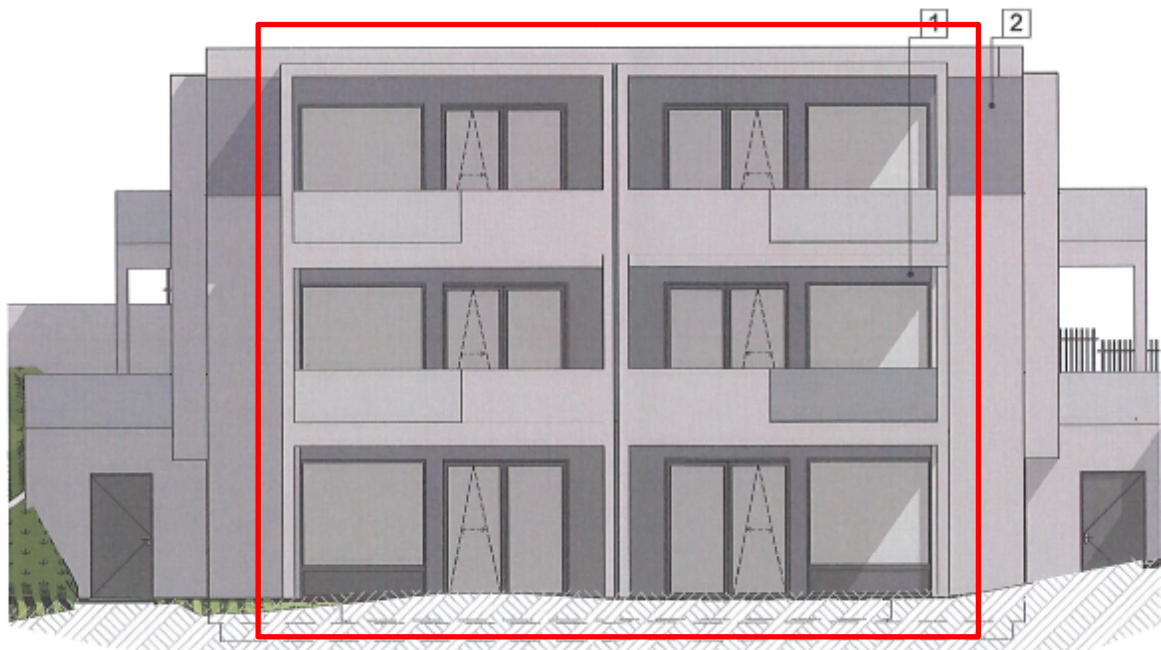




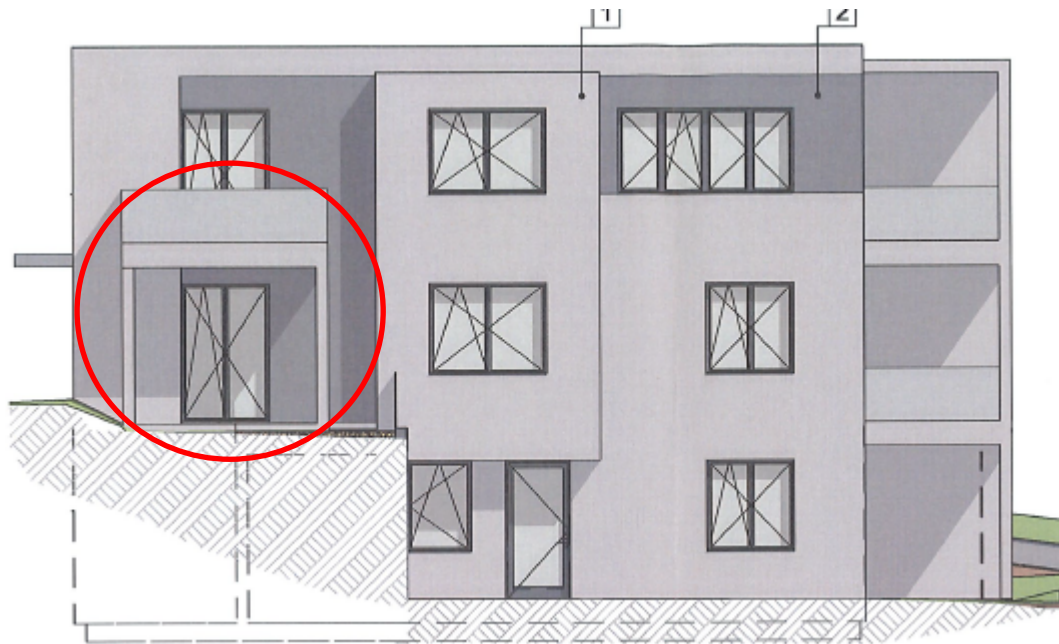
### Ausschnitt Lageplan



### Ansicht West



### **Ansicht Nord**



Für diese Überschreitungen wird die Befreiung notwendig.

Hinzukommend wird aus Sicht der Verwaltung das oben dargelegte Ziel des Bebauungsplanes (Absatz 1 der Beschlussvorlage) mit der Schaffung von 6 Wohneinheiten, nicht eingehalten. Zwar werden diese durch den B-Plan nicht begrenzt, jedoch weist dieser durch die Zulassung von ausschließlich Einzel- bzw. Doppelhäusern ausreichend darauf hin, dass Wohngebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) nicht entstehen sollten.

Die Verwaltung empfiehlt daher aus vorgenannten Gründen, das Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht herzustellen und der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Baugrenzen nicht zuzustimmen.

### **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**