



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

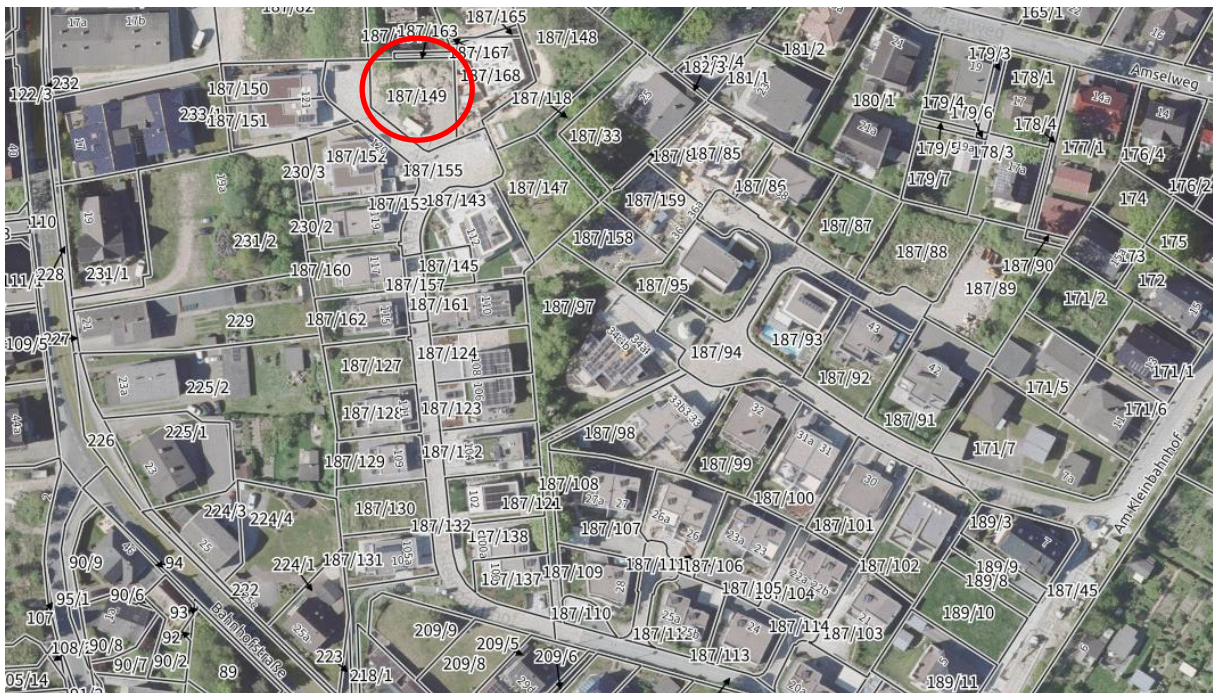
nicht eingeleitet. Stattdessen erteilte der Landkreis mit Schreiben vom 19.01.2023 eine Baugenehmigung für das Vorhaben.

Fraglich ist also, ob die erteilte Baugenehmigung bereits in diesem Punkt rechtswidrig erging. Ferner weist das beantragte Vorhaben folgende, in der Prüfung des Antrags nicht beachtete Fehler bzw. Mängel auf:

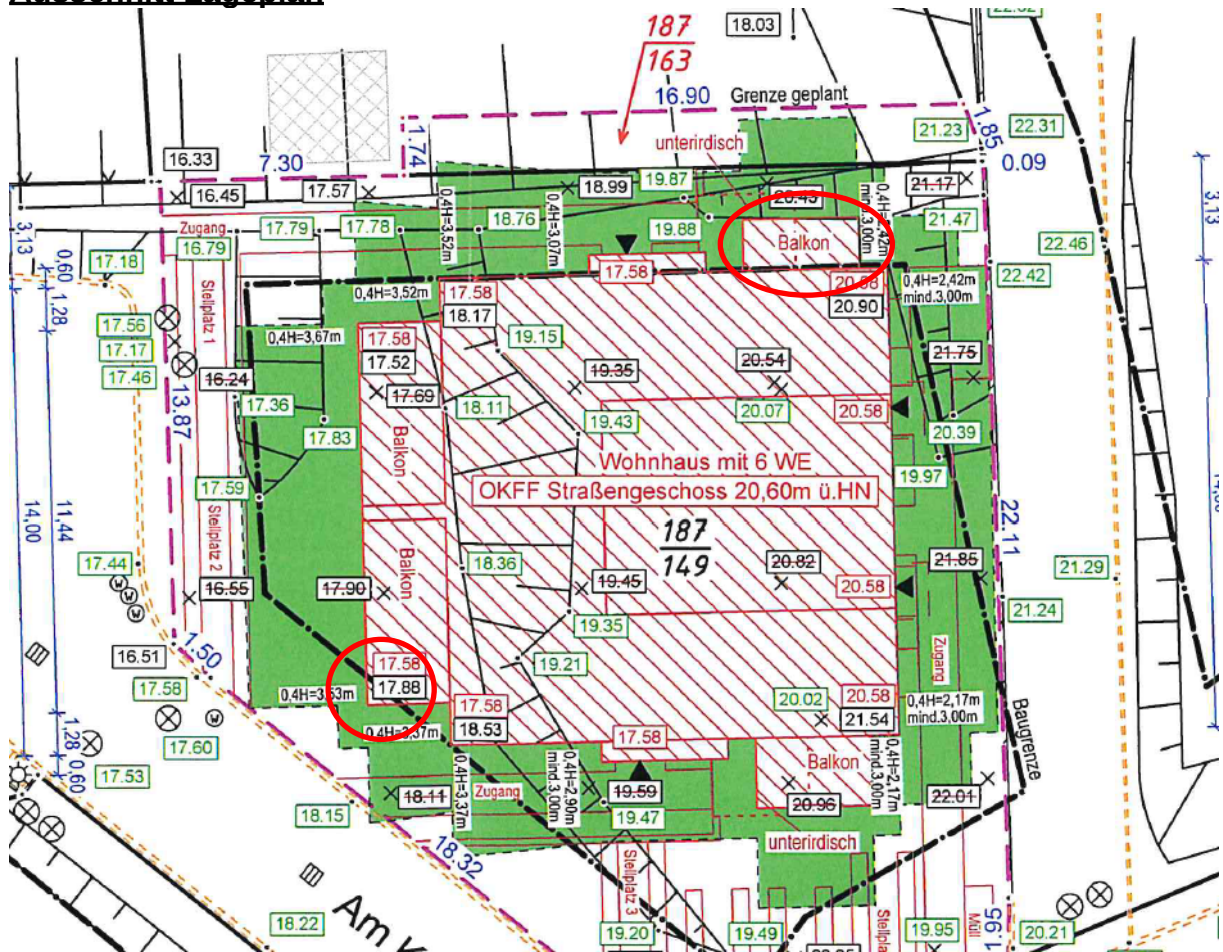
Der Antragsteller ist nicht Eigentümer des Flurstücks 187/163. Das Grundstück ist auch nicht unter einer lfd. Nummer im Grundbuch mit dem zweiten Flurstück 187/149 geführt; eine Baulast ist ebenfalls nicht vorhanden. Das nicht im Eigentum stehende Grundstück wurde jedoch zur Berechnung der GRZ herangezogen, die dadurch eingehalten wird. Bei Nichtbeachtung des nicht im Eigentum stehenden Flurstücks 187/163 würde bereits die GRZ I überschritten werden.

Ferner überschreiten die südwestlichen Balkone (am Eck) und die nördlichen Balkone (in Gänze um ca. 1,55 m) die Baugrenze (siehe Lageplan). In der erteilten Baugenehmigung wurde dies als B-Plan-Konform anerkannt, da dieser eine Überschreitung mit vertikal gebäudegliedernden Elementen zulässt. Tatsächlich sind die südwestlichen Balkone jedoch im Verbund und bilden eher eine zusammenhängende Gebäudefront als eine vertikale Gliederung dar (siehe Ansicht West). Auch der alleinstehende westliche Balkon, der gleichzeitig als Überdachung der darunterliegenden Terrasse dient, gliedert nicht das Gebäude (siehe Ansicht Nord).

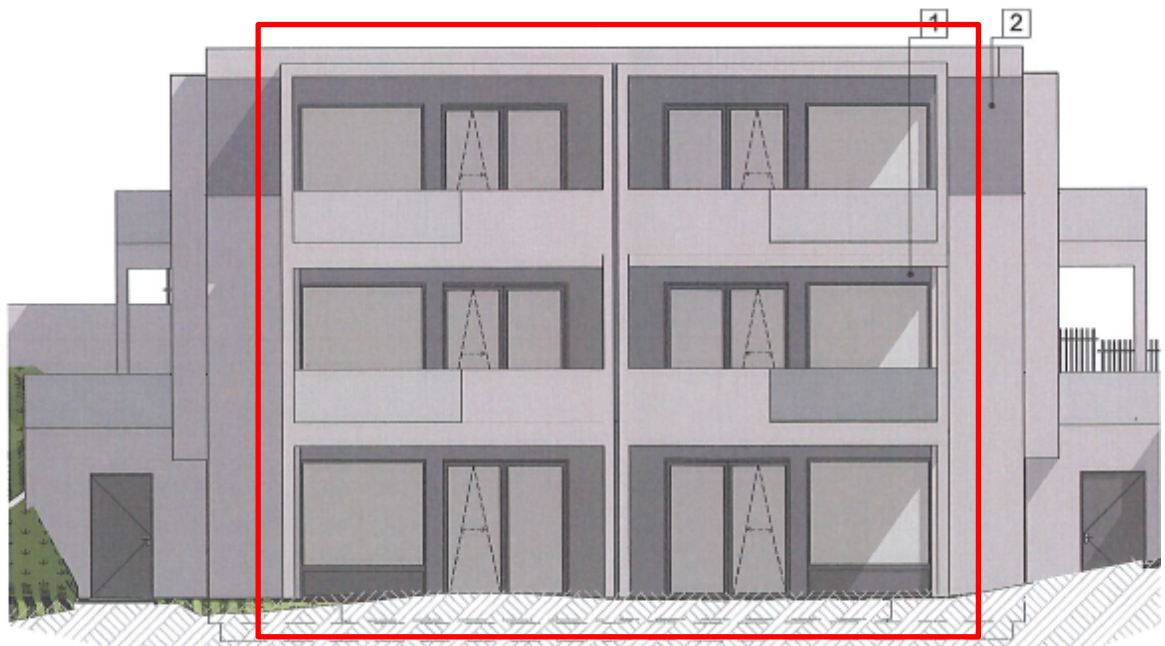
Örtliche Lage



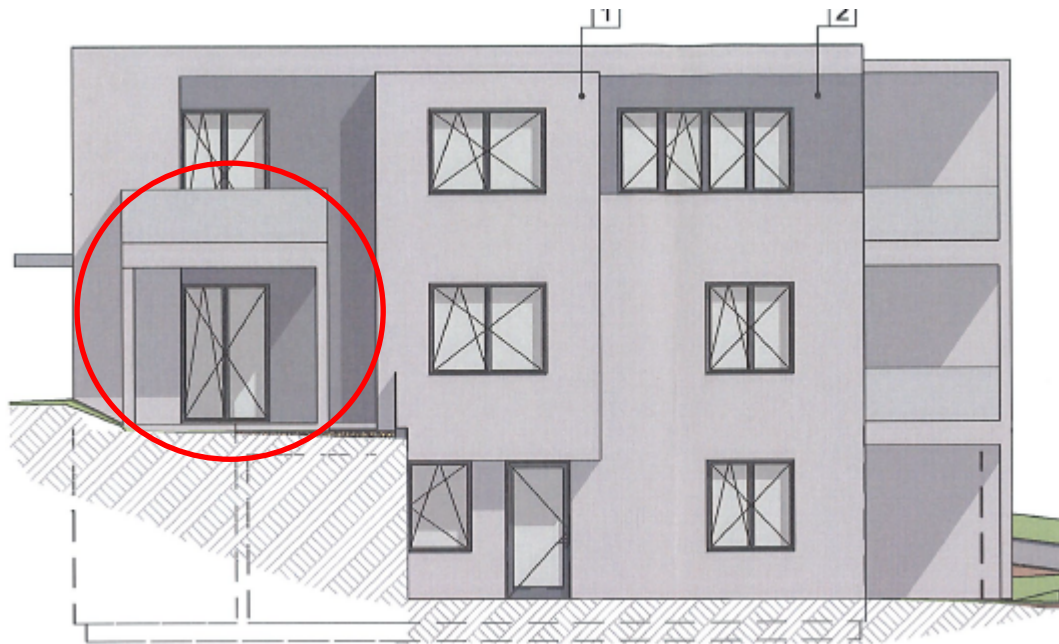
Ausschnitt Lageplan



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