



Vorlagennummer: BV/26/341  
 Vorlageart: Beschlussvorlage  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag: "Neubau von drei Balkonen im Erdgeschoss in Stahlbauweise an ein Mehrfamilienwohnhaus - Strandweg 4 bis 12" in Verbindung mit einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wohnen in Prora" (Überschreitung Baugrenze)

**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
Gemeindevorvertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	05.02.2026	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevorvertretung beschließt in Ihrer Sitzung am 05.02.2026 im Rahmen des Bauantrages: "Neubau von drei Balkonen im Erdgeschoss in Stahlbauweise an ein Mehrfamilienwohnhaus - Strandweg 4 bis 12", das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB sowie der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 "Wohnen in Prora" (Überschreitung Baugrenze), zuzustimmen.

### **Begründung**

Das beantragte Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen in Prora“ in einem ausgewiesenen WA 4-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet). Die Antragstellerin beabsichtigt vorderseitig die Schaffung der Barrierefreiheit für die Kellerräume nebst Überdachung. Auf der Überdachung sollen die Balkone für die jeweiligen Erdgeschosswohnungen entstehen.

### **Ansicht Südost**

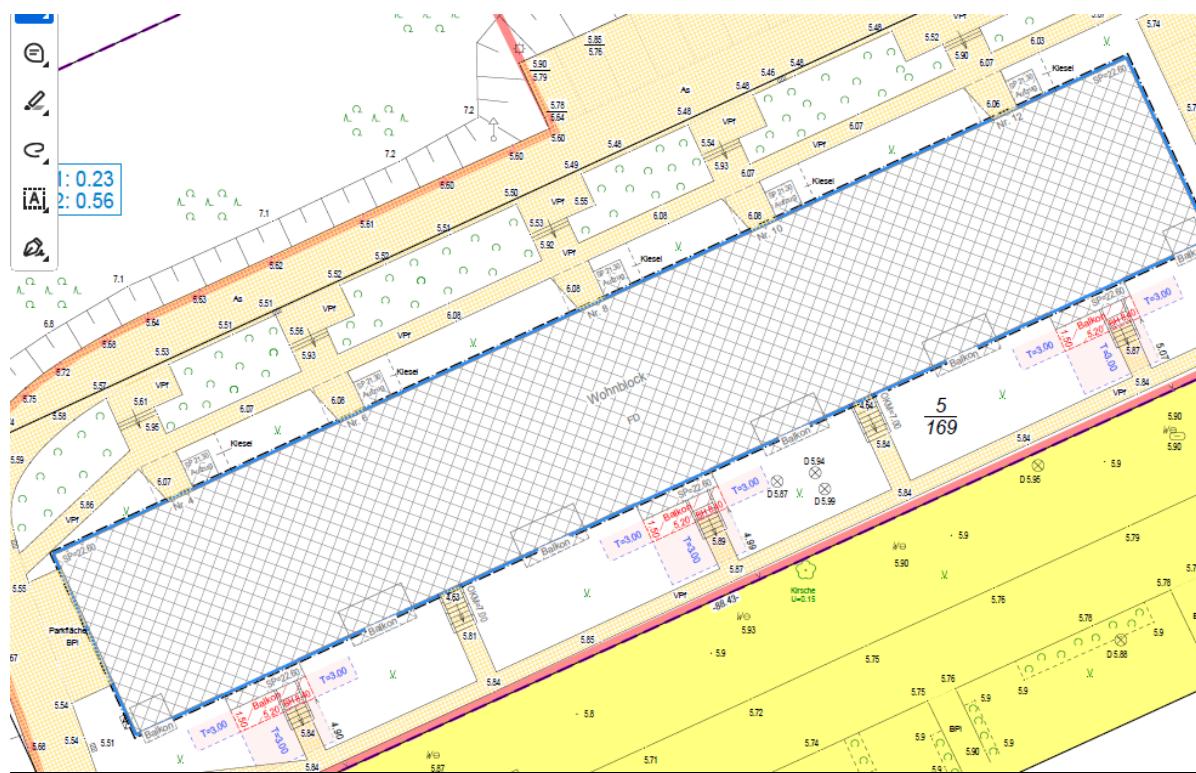


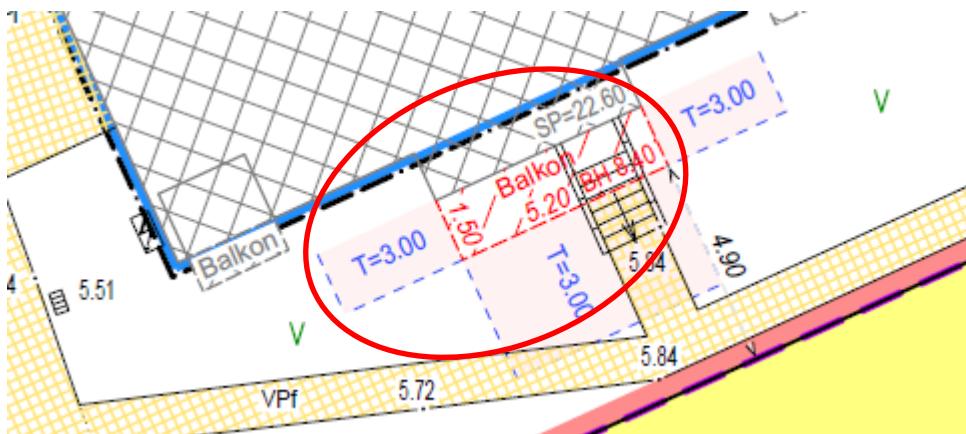


## Örtliche Lage



## Ausschnitt Lageplan





### **Beurteilung der Verwaltung**

Durch den bestehenden Vortritt der Wohnbereiche überschreitet das Vorhaben bereits im Bestand die festgesetzten Baugrenzen. Entsprechend der textlichen Festsetzung (Teil B) Nr. 3.2.2 des B-Plans, sind Abweichungen von der Baugrenze nur zulässig, wenn diese 2,0m nicht überschreiten und durch Balkone als vertikal gebäudegliedernde Elemente bedingt sind. Die Errichtung nur eines Balkons im Erdgeschoss der jeweiligen Aufgänge, stellt mithin keine vertikale Gebäudegliederung dar. Ferner wird aus den eingereichten Unterlagen nicht ersichtlich, wie weit der vorhandene Wohnbereich bereits über die Baugrenze tritt (keine Bemaßung) und ob die Abweichungsmöglichkeit von max. 2,0m bei Hinzurechnung der geplanten Balkone (1,50m) noch Anwendung finden kann.

Bei gegebener Sach- und Rechtslage wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht herzustellen und dem Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB nicht zuzustimmen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

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

### **Anlage/n**