



Vorlagennummer: BV/26/375
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag: "Änderungsgesuch bzgl. 1998 anders gebauter Maße und Dachform - Am Kleinbahnhof 13" in Verbindung mit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte" der Gemeinde Ostseebad Binz (Anzahl der Wohneinheiten)

Datum: 13.02.2026
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	25.02.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	09.03.2026	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	19.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 19.03.2026 im Rahmen des Bauantrages: „Änderungsgesuch bzgl. 1998 anders gebauter Maße und Dachform“ – Am Kleinbahnhof 13“, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB herzustellen, sowie der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte“ (Überschreitung Anzahl der Wohneinheiten), zuzustimmen.

Begründung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte“ in einem ausgewiesenem Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung (SO-2b). Der Bebauungsplan setzt eine maximale Anzahl zulässiger Wohneinheiten fest; hier max. 2 Wohneinheiten je Gebäude.

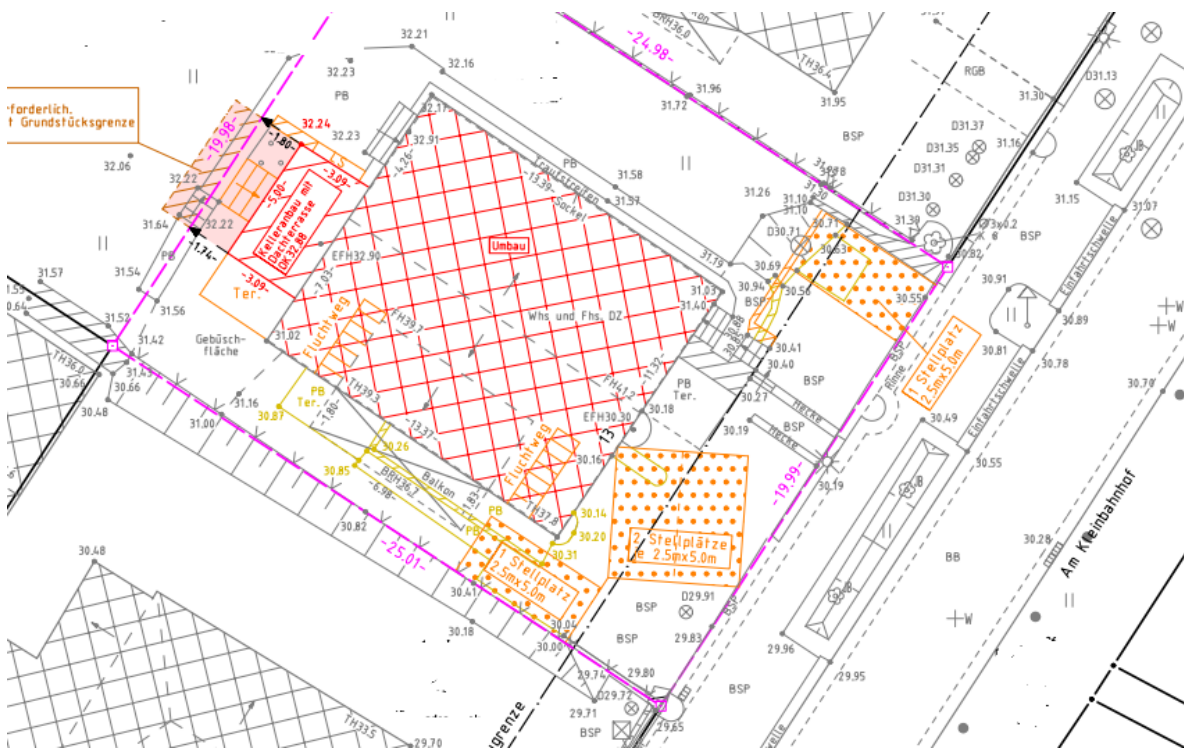
Der Antragsteller begehrt die Genehmigung zur Legalisierung der vorhandenen 4 Wohneinheiten in seinem erworbenen Gebäude.



Örtliche Lage

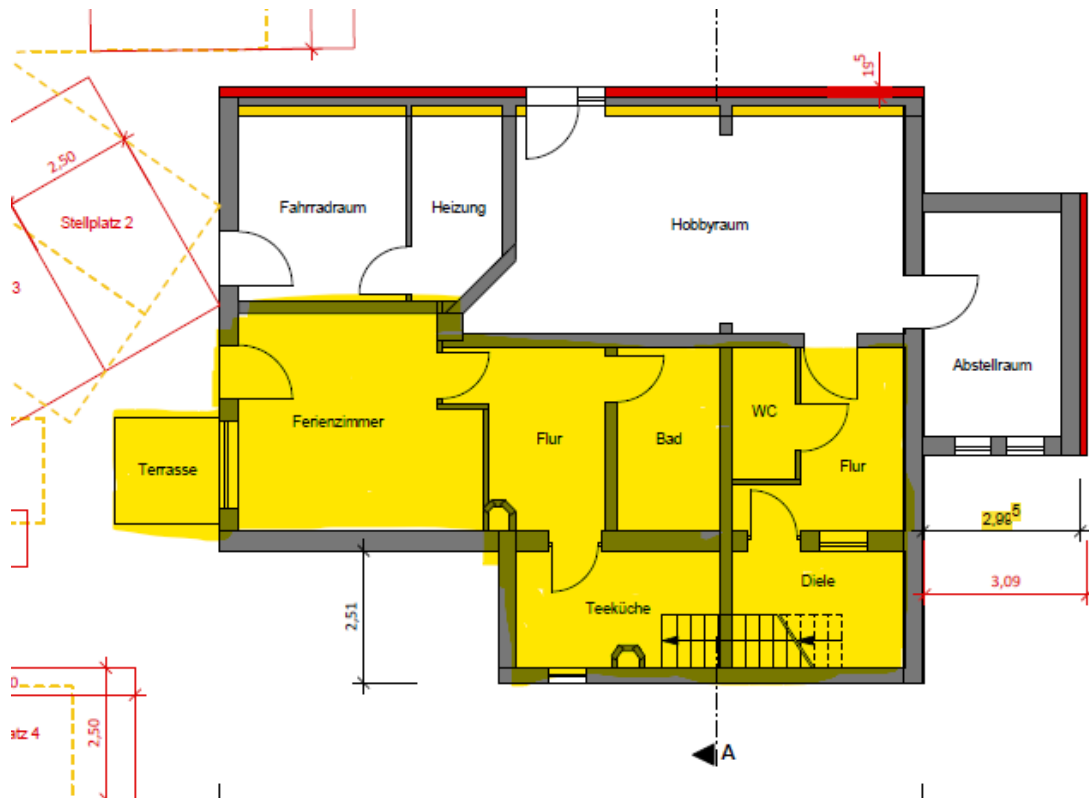


Auszug Lageplan





Grundriss Kellergeschoss – WE 1

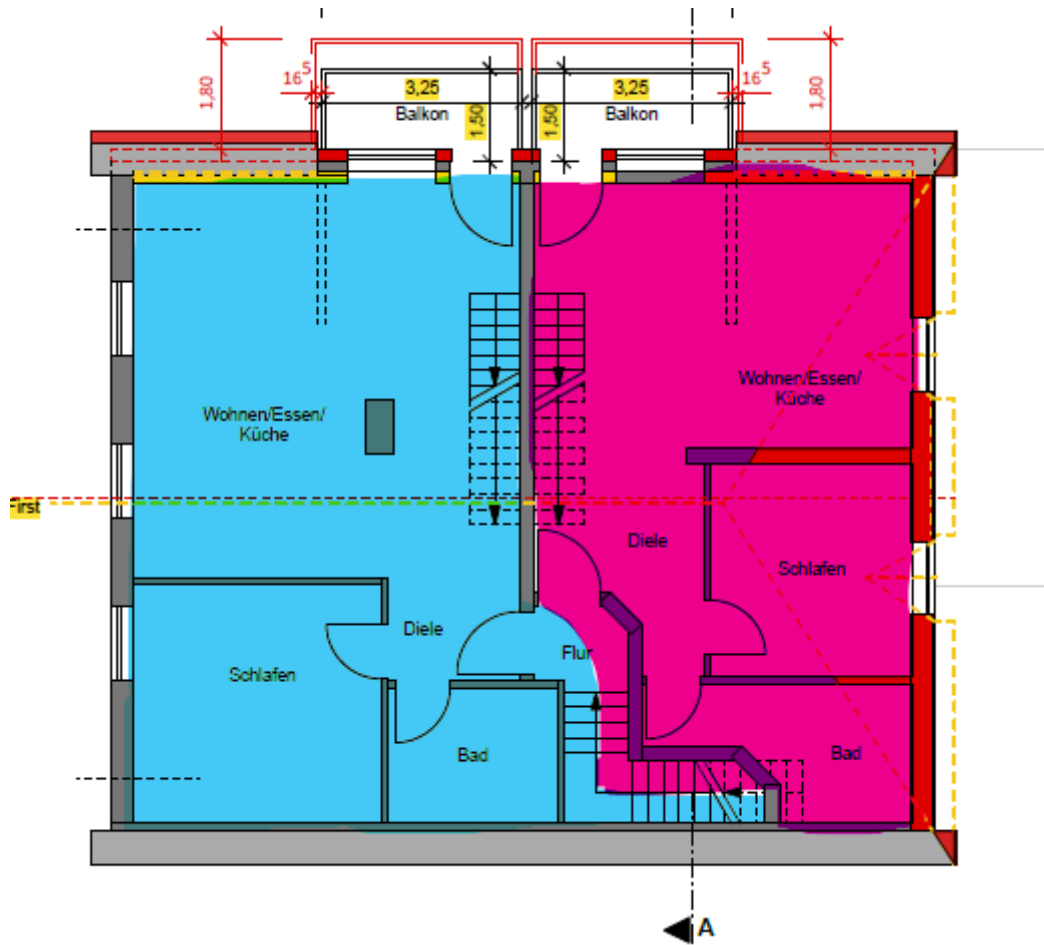


Grundriss Erdgeschoss – WE 2

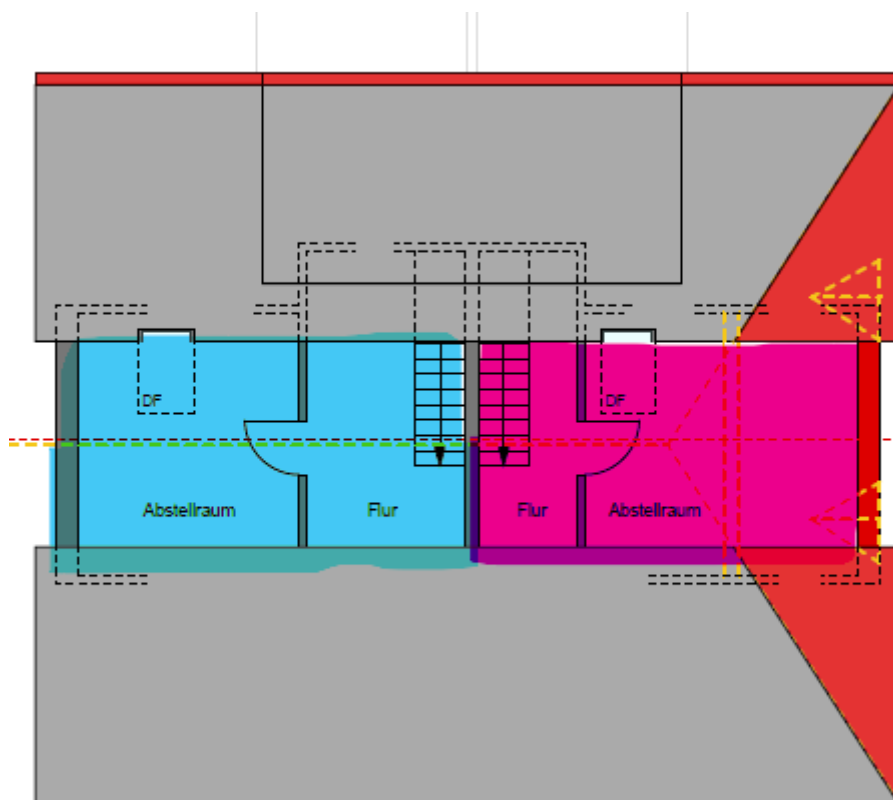




Grundriss 1. Obergeschoss – WE 3 und 4

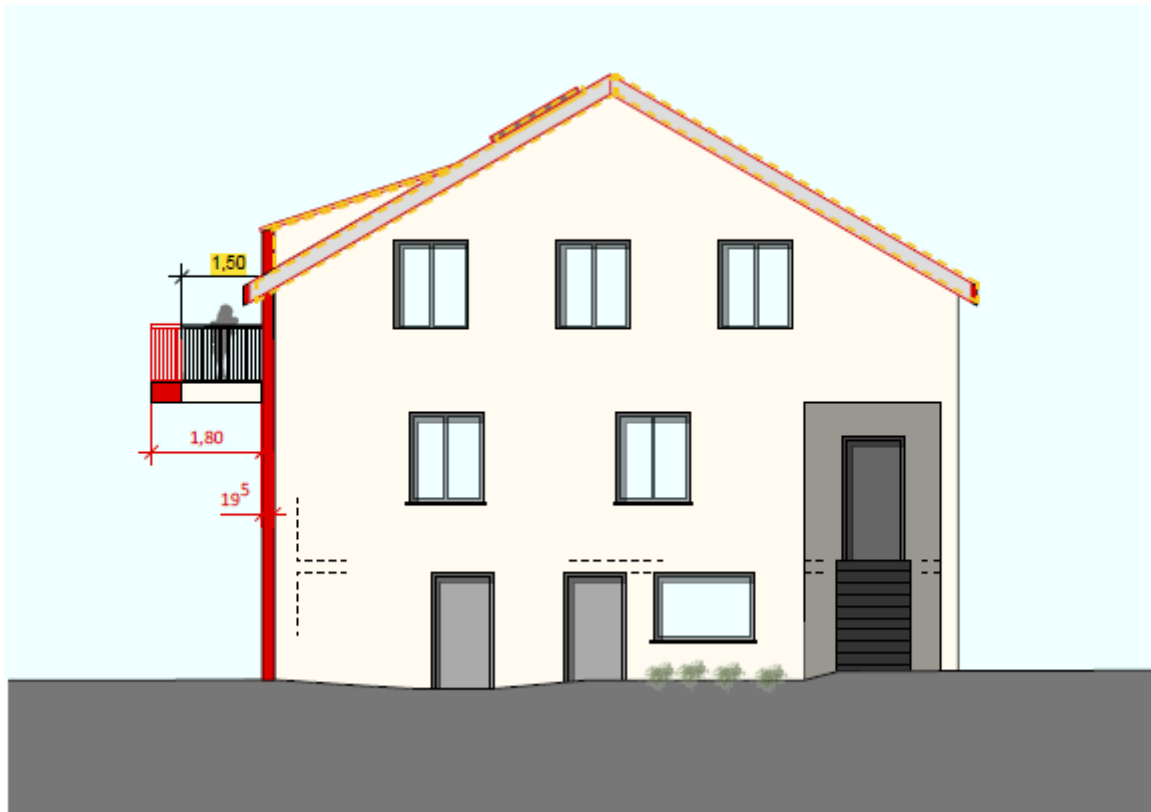


Grundriss 2. Obergeschoss – WE 3 und 4





Ansicht Ost



Empfehlung der Verwaltung

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Gebäude stellt einen Grundzug der Planung dar, von der nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht befreit werden kann.

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 Anzahl der max. zulässigen Anzahl der Wohneinheiten 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