



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.

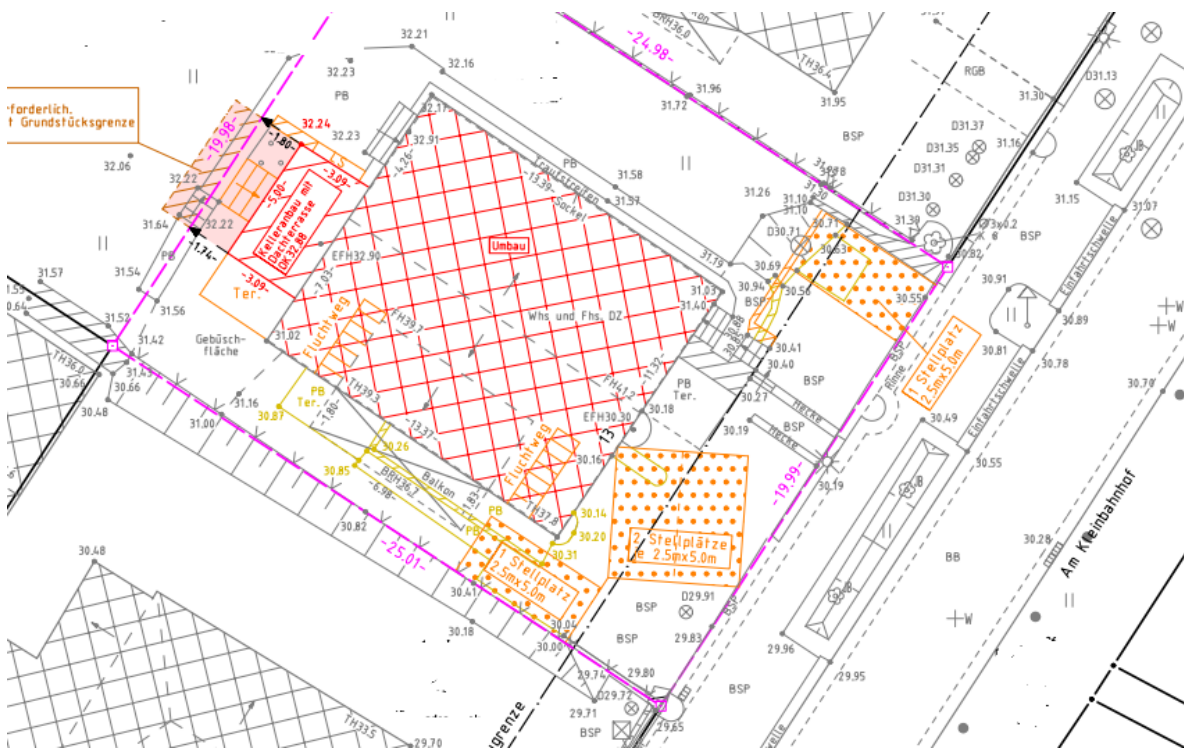
Der Antragsteller begehrt die Genehmigung zur Legalisierung der vorhandenen 4 Wohneinheiten in seinem erworbenen Gebäude.



## Örtliche Lage

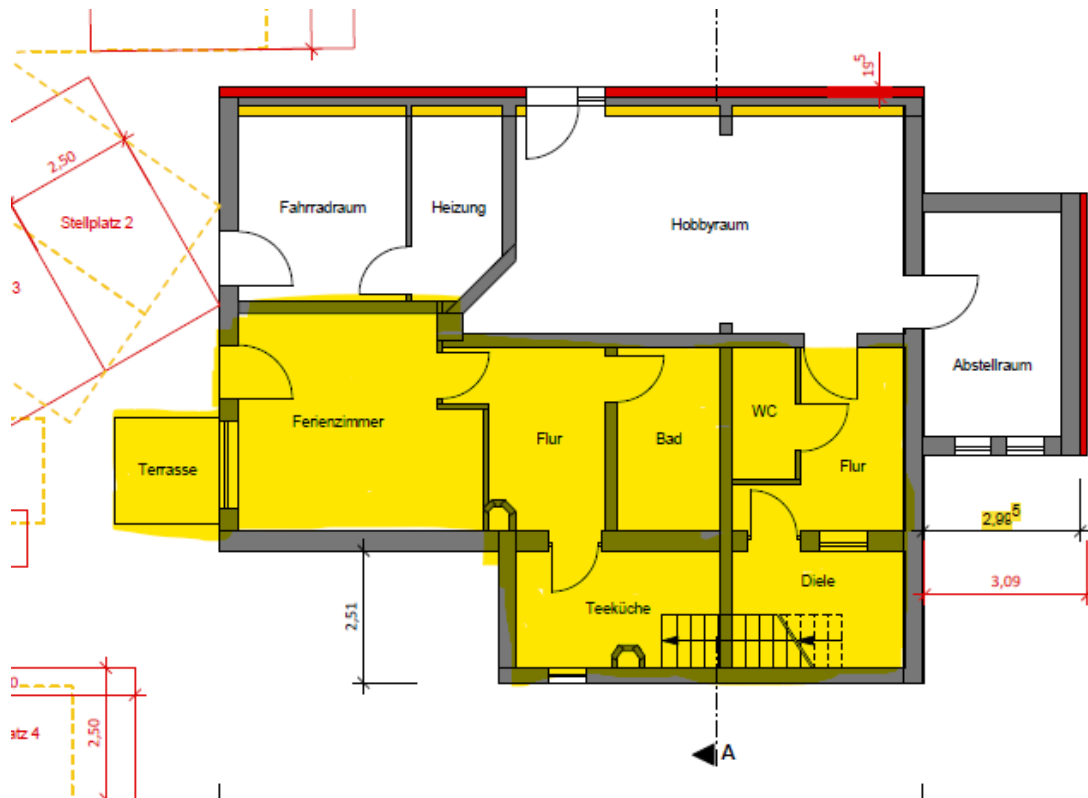


## Auszug Lageplan





### Grundriss Kellergeschoss – WE 1

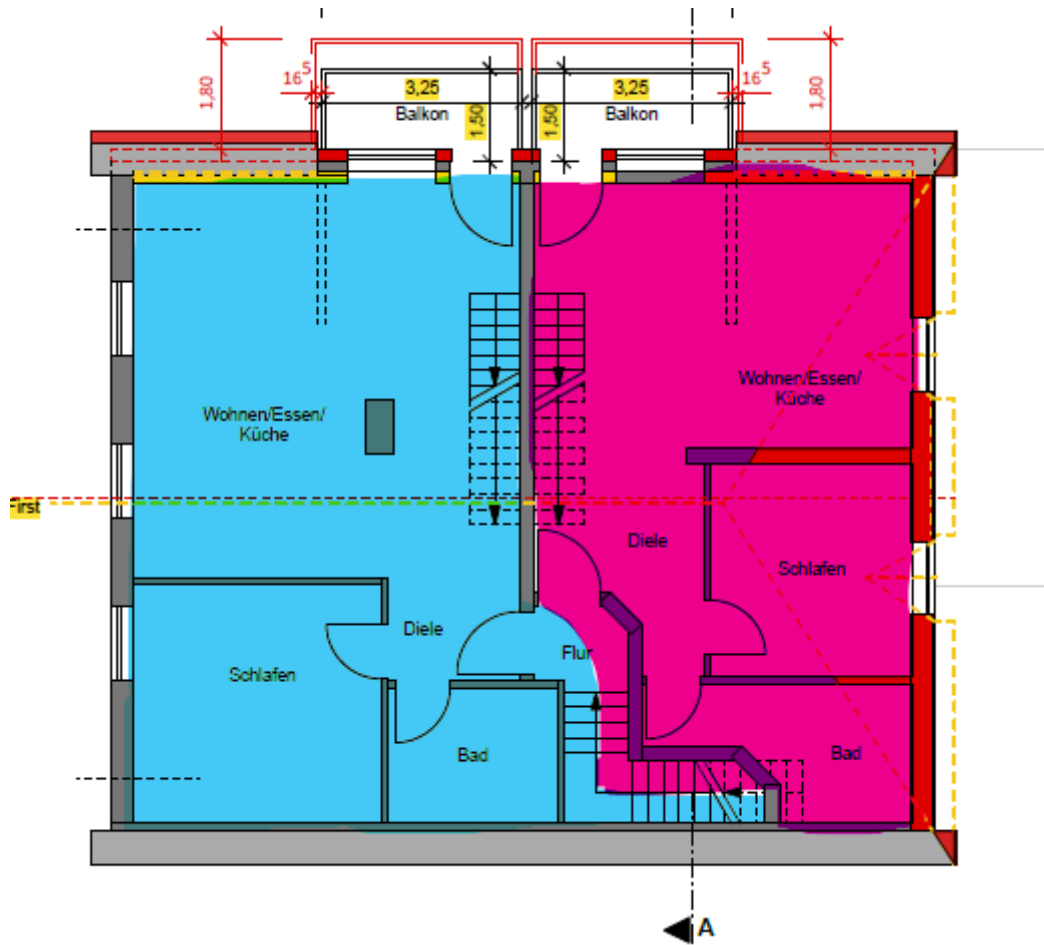


### Grundriss Erdgeschoss – WE 2

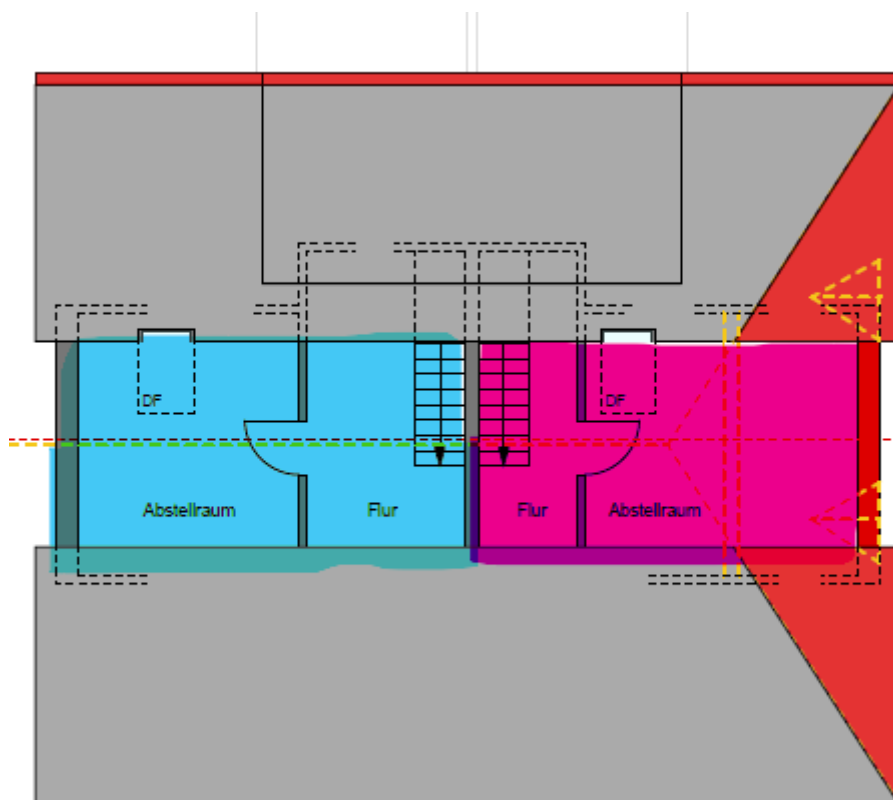




### Grundriss 1. Obergeschoss – WE 3 und 4

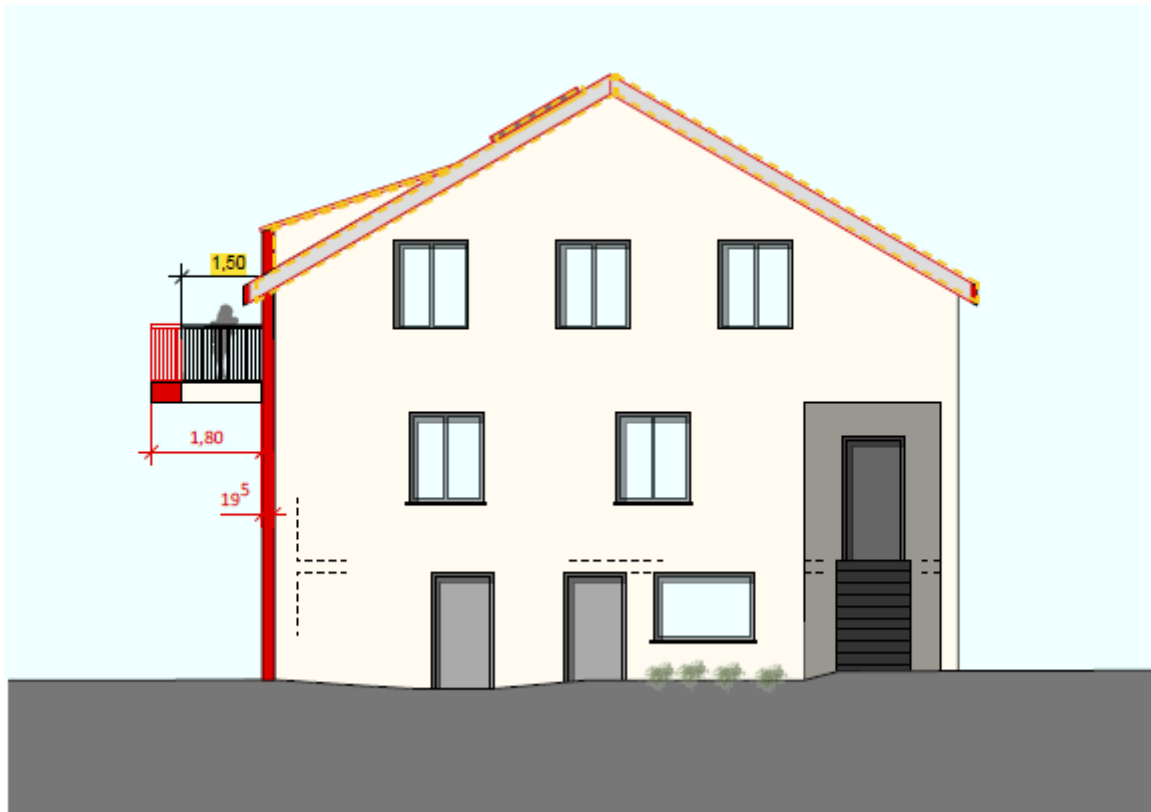


### Grundriss 2. Obergeschoss – WE 3 und 4





**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**