



Vorlagennummer: BV/26/376
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB im Rahmen des Bauantrages: "Änderungsgesuch bzgl. 1998 anders gebauter Maße und Dachform" - Am Kleinbahnhof 13" in Verbindung mit der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB für ein auf den § 246e BauGB gestütztes Wohnbauvorhaben

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“, die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB herzustellen, sowie der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte“ (Überschreitung Anzahl der Wohneinheiten) für ein auf den § 246e BauGB gestütztes Wohnbauvorhaben, zuzustimmen.

Begründung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der rechtsgültigen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte“ in einem Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“. Neben der Erstprüfung in der Beschlussvorlage BV/26/375 (herkömmliche Prüfung zur Befreiungsmöglichkeit) muss seit Einführung des „Bau-Turbos“ hinzukommend die Eventualität der Zustimmung nach § 36a BauGB i. V. m. der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB für Wohnbauvorhaben im Sinne des § 246e BauGB geprüft und entschieden werden.

Mit der Anwendung der Regelungen des § 246e BauGB, aber auch bei Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB, kann die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben „quasi“ ersetzt werden. Hierbei kann letztlich aber nur ein solches Vorhaben genehmigungsfähig sein, das auch Ergebnis einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sein kann und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde entspricht.

Im Hinblick auf die Zielsetzung, Wohnungsbauvorhaben zu ermöglichen, kommen auch Befreiungen von der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude in Betracht.



§ 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht es also, zugunsten des Wohnungsbaus Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erteilen, selbst wenn hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden. Anders als nach der bisherigen Rechtslage ist die Befreiungsmöglichkeit aber nicht mehr nur auf den Einzelfall beschränkt, sondern kann auch für mehrere vergleichbare Fälle Anwendung finden.

Aufgrund dieser Tatsache fehlt es folglich an der grundstücksbezogenen Besonderheit und gilt für alle gleichgelagerten Befreiungsanträge für eine Vielzahl von Grundstücken im Planbereich. Der hier zur Rede stehende Bereich ist zwar beinahe in Gänze bebaut, weist aber bereits jetzt erhebliche städtebauliche Abweichungen entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans auf.

Die Verwaltung empfiehlt daher, diesen Bereich der Gemeinde nicht zugunsten des Wohnungsbaus in dieser Form (Entstehung von 4 Wohneinheiten) „zu öffnen“ sowie die Zustimmung nach § 36a BauGB zur Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB, nicht zu erteilen.

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