



Vorlagennummer: BV/26/381
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB im Rahmen des Bauntrages: "Neubau eines Einfamilienwohnhauses, hier: Antrag auf 1. Verlängerung der Geltungsdauer des Bauvorbescheids 03439/20 vom 16.03.2023" - Rabenstraße" in Verbindung mit § 34 Abs. 3b BauGB

Datum: 03.03.2026
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	19.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 19.03.2026 im Rahmen des Bauntrages: „Neubau eines Einfamilienhauses, hier: Antrag auf 1. Verlängerung der Geltungsdauer des Bauvorbescheids 03439/20 vom 16.03.2023 – Rabenstraße“, die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB i. V. m. § 34 Abs. 3b BauGB herzustellen.

Begründung

Das Vorhaben liegt in keinem Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB. Ausgehend von der umliegenden Bebauung ist der Bereich einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

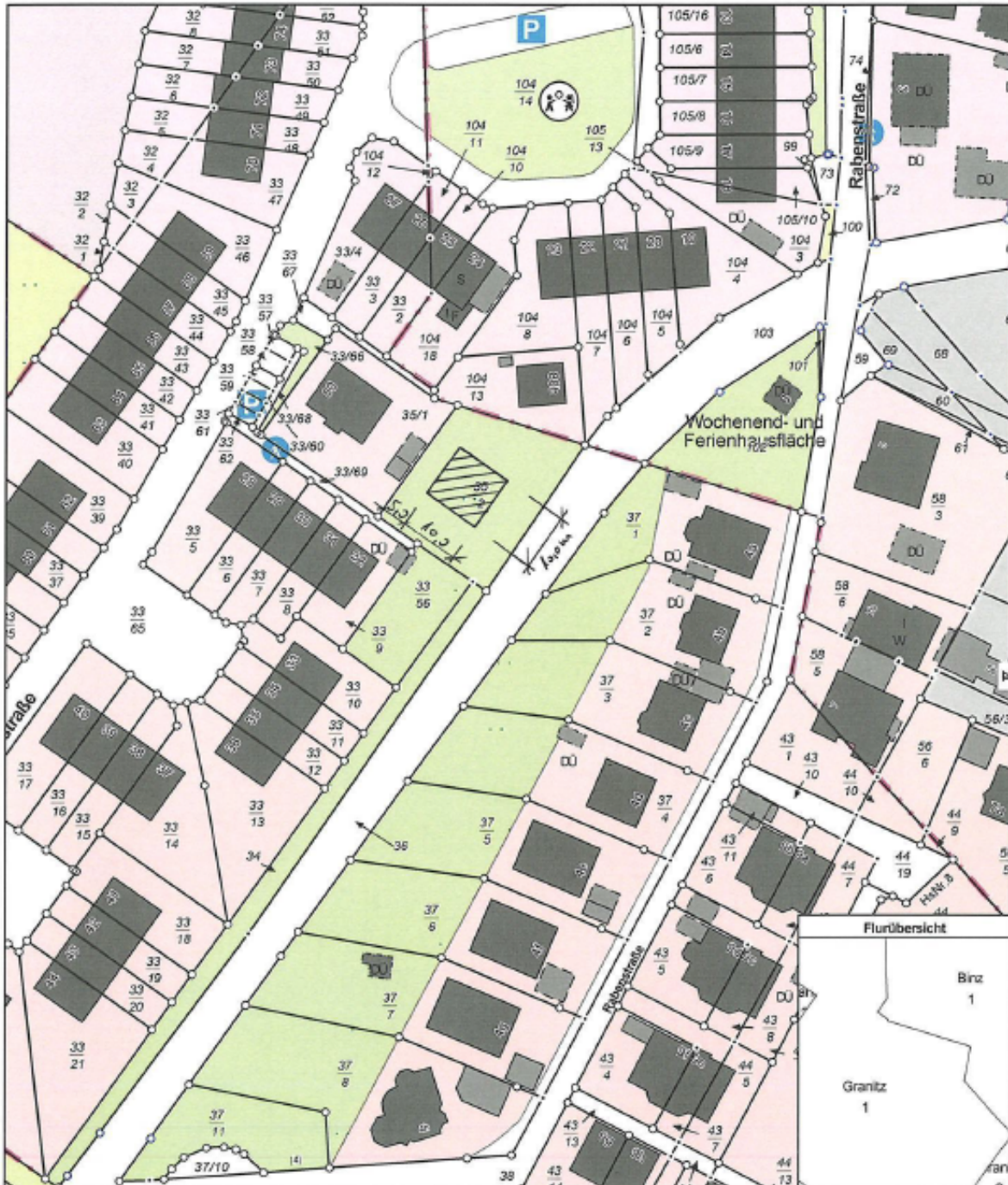
Neben der „Erstprüfung“ über die Zustimmung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB, muss mit Einführung des neuen § 34 Abs. 3b BauGB für Wohnbauvorhaben hinzukommend nun auch über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB entschieden werden. Aufgrund des Antrageingangs am 16.02.2026, war die kurzfristige Erstellung einer Beschlussvorlage für die Zustimmung nach § 36a BauGB zum Bauvorhaben, bis zum Bauausschuss (Ladungsfrist 18.02.2026) nicht möglich, da auch die Tagesordnung bereits abgestimmt war.

Mit Votum in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt am 25.02.2026, wurde jedoch die Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB bereits verneint. Infolge der unzureichend beurteilungsfähigen Bauvorlagen, ist eine planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht prüfbar. Zudem ist die Fragestellung des Antragstellers unbestimmt. Ein Nachweis über die gesicherte Erschließung des Hinterliegergrundstücks wurde nicht erbracht. Abschließend soll das Vorhaben in einer Bebauungstiefe von ca. 48,0m (gemessen von der Erschließungsstraße) errichtet werden. Die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung mit Hauptgebäuden ist jedoch durch eine max. Bebauungstiefe von ca. 40,0m geprägt. Das Vorhaben fügt sich folglich nicht ein.



Aus vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung daher, die Zustimmung nach § 36a BauGB i. V. m. § 34 Abs. 3b BauGB, **nicht herzustellen**.

Auszug Flurkarte



Auszug Bauvorlagen

mit beiliegendem Antrag will ich gerne die Bebaubarkeit des Grundstückes klären.

Größen, Maße und Grenzabstände sind wahllos gewählt und werden entsprechend angepasst wenn das dem Vorhaben entgegen stehen sollte.



2. Bei Antrag auf Vorbescheid	
Bezeichnung der Frage/n, über die im Vorbescheid zu entscheiden ist	Hier geht es nur um die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstückes. Es wurde mit Eigenmitteln erschloßen, die Hausanschlüsse liegen auf dem Grundstück.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK:	Ja/Nein
Haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n