



Vorlagennummer: BV/26/407
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB i. V. m. § 34 Abs. 3b BauGB im Rahmen des Bauantrages: "Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohnungen, Errichtung eines Nebengebäudes sowie Herstellung von fünf Pkw-Stellplätzen - Pantower Weg 12"

Datum: 07.04.2026
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

| Beratungsfolge | Geplante Sitzungstermine | Öffentlichkeitsstatus |
|---|--------------------------|-----------------------|
| Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung) | 15.04.2026 | Ö |
| Hauptausschuss (Vorberatung) | 27.04.2026 | Ö |
| Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung) | 07.05.2026 | Ö |

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 07.05.2026 im Rahmen des Bauantrages: „Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohnungen, Errichtung eines Nebengebäudes sowie Herstellung von fünf Pkw-Stellplätzen – Pantower Weg 12“, die Zustimmung nach § 36a BauGB i. V. m. § 34 Abs. 3b BauGB herzustellen.

Begründung

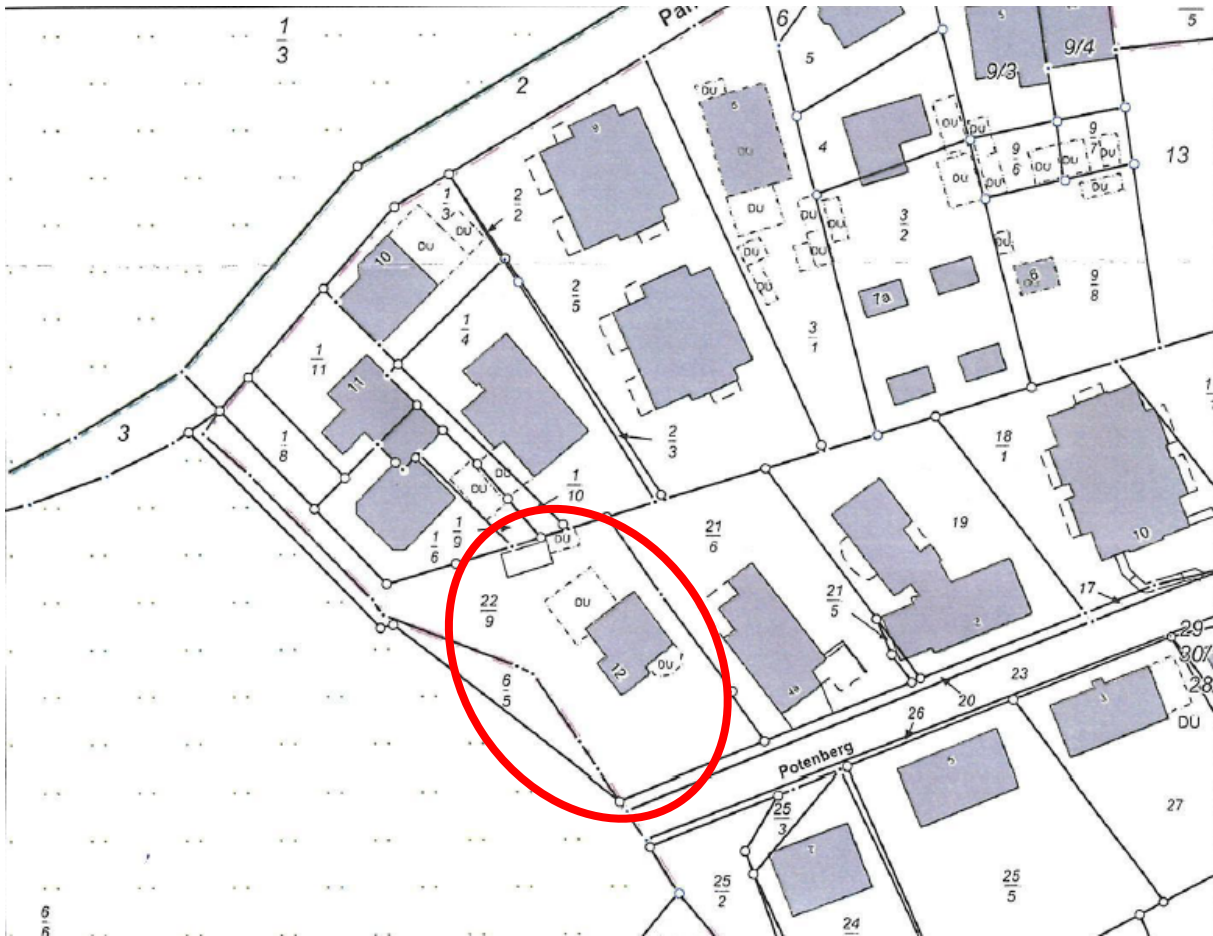
Der Bauherr beabsichtigte ursprünglich den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen und einer Ferienwohnung. Mit Schreiben vom 03.02.2026 (Posteingang 25.02.2026) wurde die Gemeinde Binz um erneute Abgabe einer Stellungnahme zum Vorhaben im Rahmen der beabsichtigten Ersetzung des rechtswidrig versagten Einvernehmens gebeten. In der Begründung zur geplanten Einvernehmensersetzung wurde die Gemeinde in einem Satz darauf hingewiesen, dass der Bauherr eine Antragsänderung mit nunmehr drei Dauerwohnungen einreichte, die Kubatur des Baukörpers sich jedoch nicht geändert habe.

Zugunsten der Belange der Gemeinde wurde durch die Verwaltung eine Nachbegründung zur Einvernehmensversagung erstellt, in der nochmals das Nichteinfügen des Vorhabens hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung erläutert wurde. Aufgrund der erneuten Stellungnahme wich der Landkreis nunmehr von seiner ersten Gebietseinschätzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zurück und folgte der Auffassung der Gemeinde, dass sich das Vorhaben nicht in die nähere Umgebung einfüge.

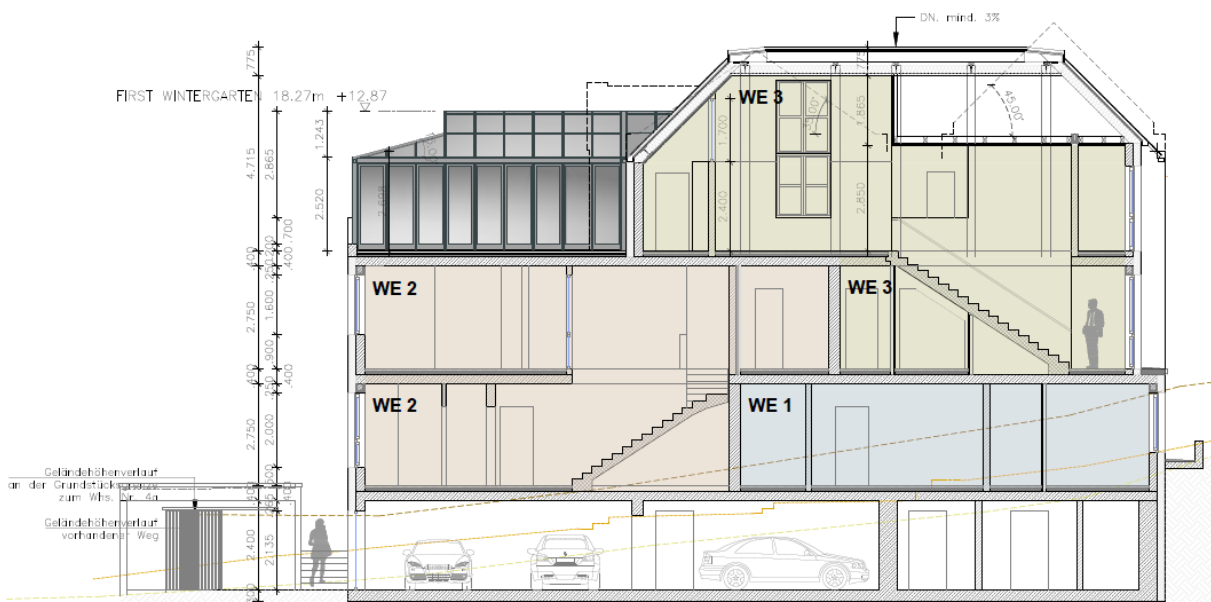
Da es sich bei dem Vorhaben jedoch um ein „Wohnbauvorhaben“ handelt, muss nunmehr noch über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 3b BauGB entschieden werden.



Auszug aus der Flurkarte



Auszug aus dem Schnitt A-A

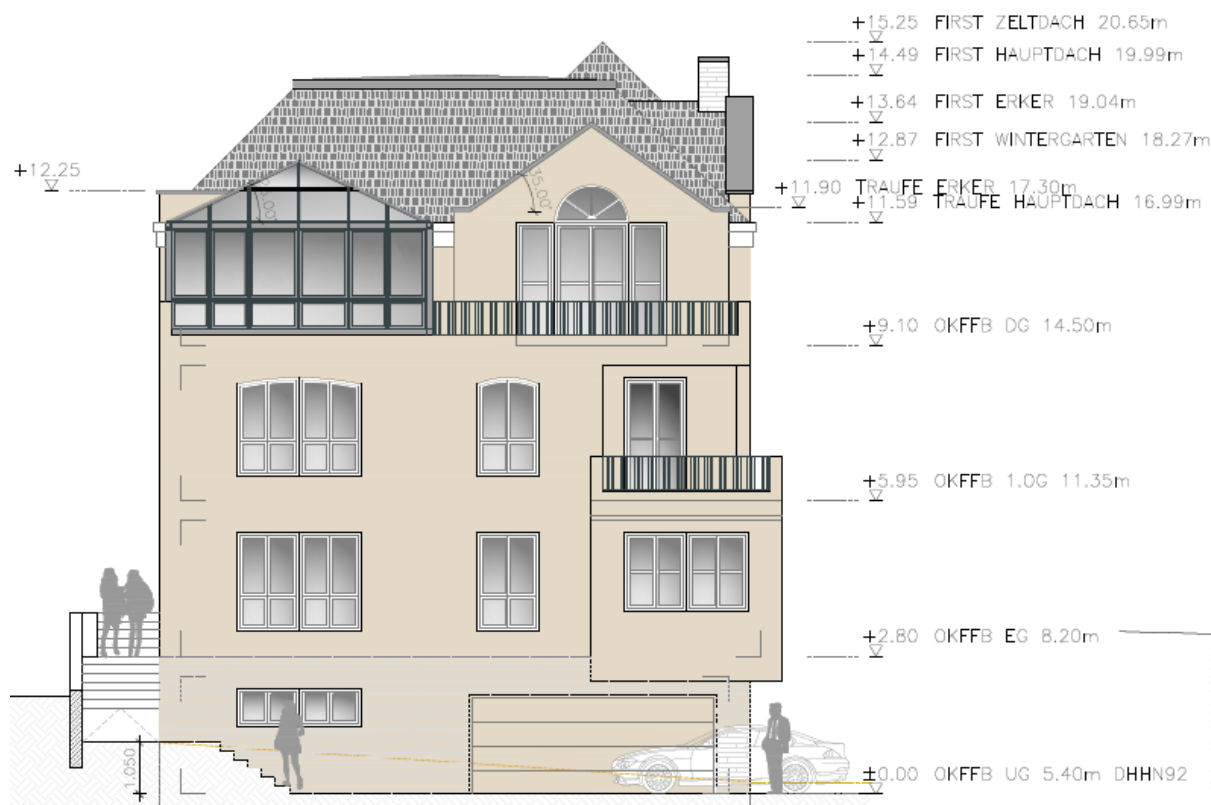




Auszug aus der Ansicht Südwest

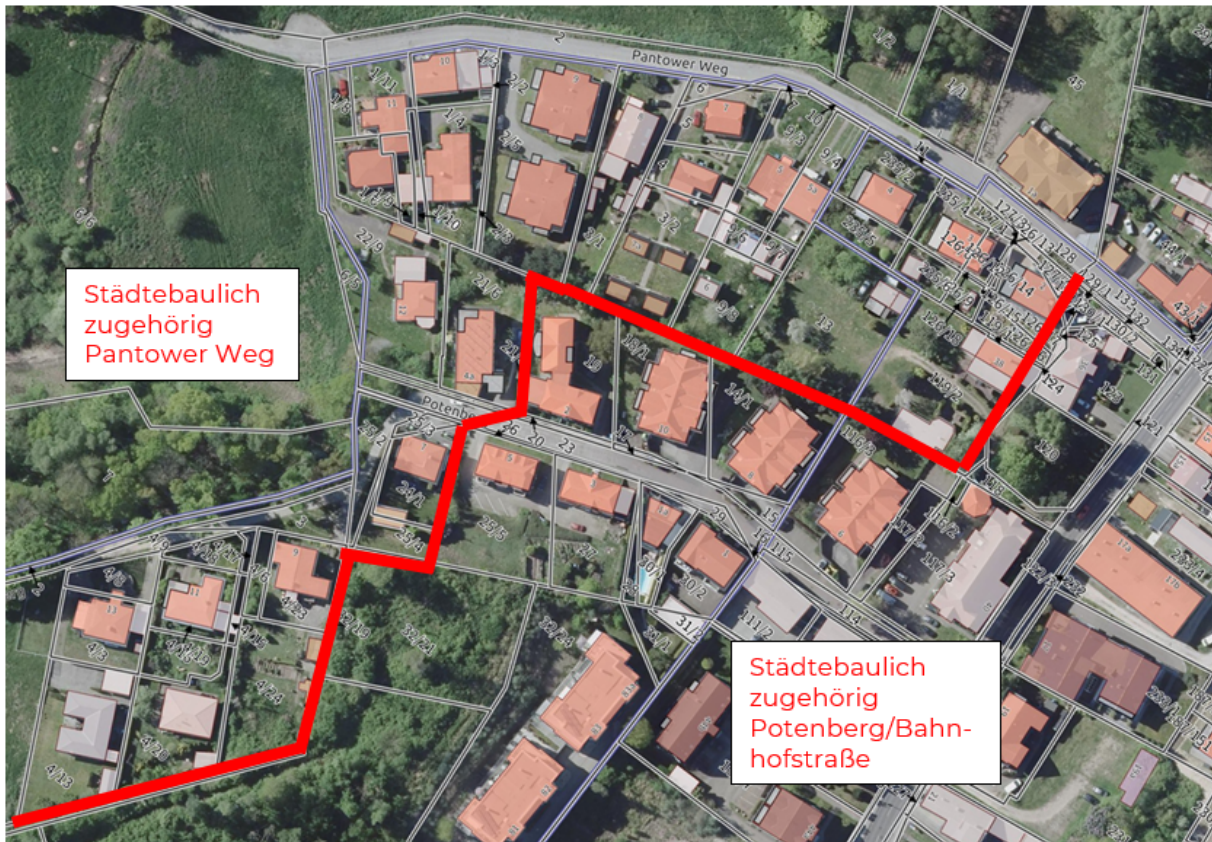


Auszug aus der Ansicht Nordwest



Empfehlung der Verwaltung

Das geplante Vorhaben findet in der näheren Umgebung kein geeignetes Referenzobjekt als Vorbild.



Das angenommene Referenzobjekt Potenberg Nr. 2 ist jedenfalls nicht geeignet, da es nicht in den rahmenbildenden Einzugsbereich der näheren Umgebung zu zählen ist. Zwar weisen die Gebäude am Pantower Weg 9 größere Grundflächen (ca. 272 m²) gegenüber des geplanten Vorhabens (ca. 264 m²) auf, jedoch bleiben sie in ihrer Gebäudehöhe weit unter der Gebäudehöhe des geplanten Objektes. Auch im Potenberg Nr. 4a findet das Vorhaben kein übereinstimmendes Vorbild. Das Vorhaben stellt also eine wesentliche Überschreitung des Rahmens der näheren Umgebung dar und ist geeignet, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen. Die Verwaltung empfiehlt daher, die Zustimmung nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 3b BauGB **nicht** herzustellen.

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