



Vorlagenummer: BV/25/216  
 Vorlageart: Beschlussvorlage  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

**Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Errichtung Photovoltaikanlage – Lottumstraße 11“**

hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Grünfläche)

**Datum:** 14.01.2025  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	22.01.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	27.01.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	20.02.2025	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 20.02.2025 im Rahmen des Bauantrages: „Errichtung Photovoltaikanlage – Lottumstraße 11“ das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Bereich der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) zu erteilen.

### **Begründung**

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Der Antragssteller beabsichtigt die Errichtung einer Photovoltaikanlage und die damit verbundene Überschreitung des Baufeldes.

Der Bauherr begründet seinen Antrag auf Befreiung wie folgt:

*„Ein Teil der PV- Elemente wird liegend, gemäß der vorhandenen Hanglage, installiert.*

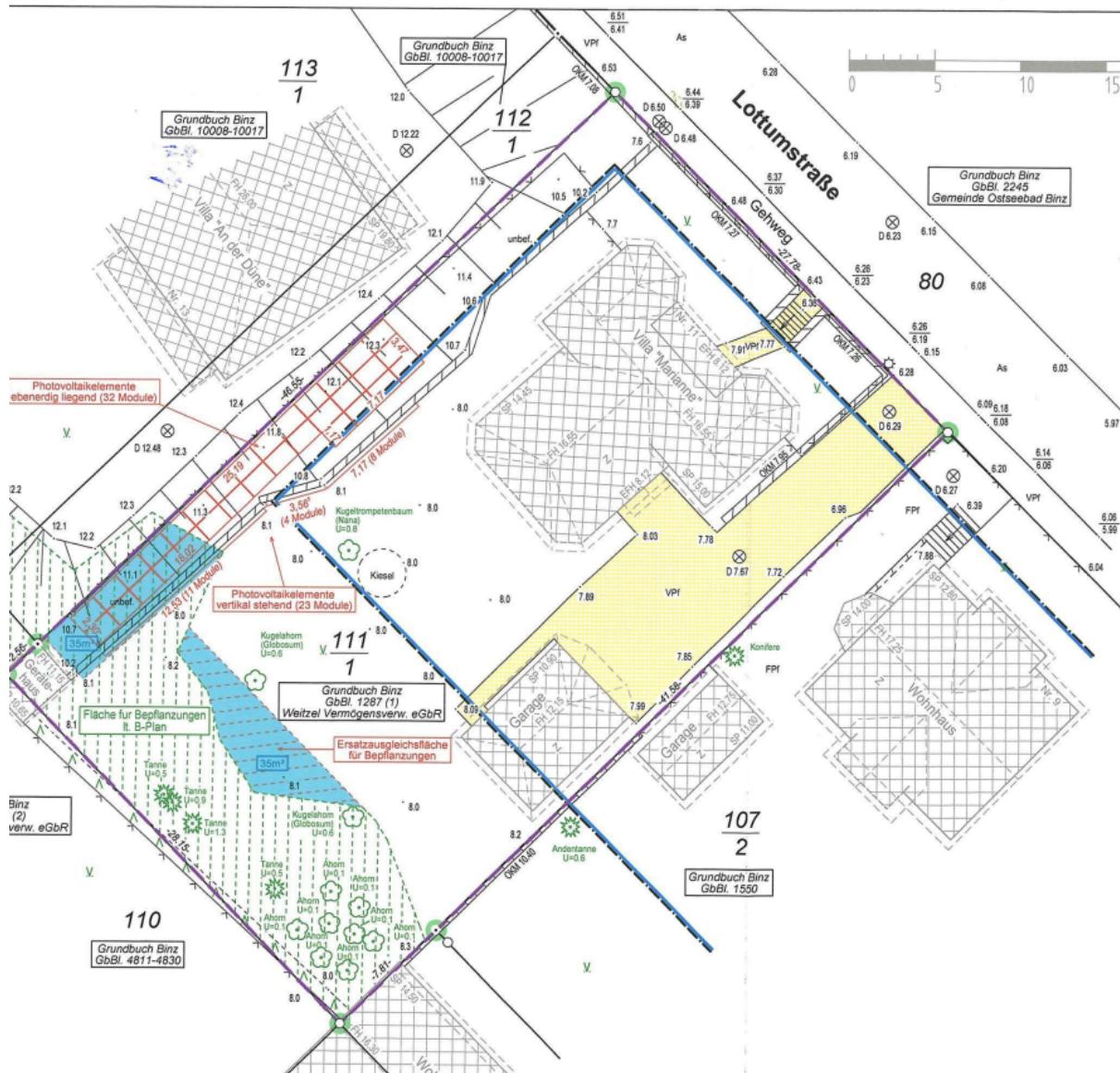
*Der zweite Teil dieser Anlage wird vertikal an das bestehende Stützmauerwerk mit einer Neigung von ca. 87 ° angebaut.*

*Der PV-Anlagenaufbau ist nur in diesem Bereich des Grundstückes möglich, da dort keine Verschattung durch Bäume oder andere Gebäude existiert.*

*Es stehen dort auch keine Gebäude in unmittelbarer Nähe.*

*Da es sich nicht um Hochbauten und nicht öffentlich einsehbare PV-Flächen im hinteren Grundstücksbereich handelt, sind städtebauliche Missstände nicht zu erwarten. Der GRZ-Nachweis wird eingehalten.“*

## Lageplan





### Ausschnitt Flurkarte

Grundstücksbegrünung und eingezeichneter Vorzugs-Standort und Ausdehnung der geplanten PV-Anlage (Weiß-Transparent)



### Ansichten



GRZNachweis der Berechnung der GRZ

Gemeinde: Ostseebad Binz      Gemarkung: Binz      Flur: 2  
 Grundstücksgröße: 1376 m<sup>2</sup>      Flurstück(e): 111/4

Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ - Vorgabe entsprechend B-Plan      **0,40**  
 zulässige Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO      **50%**

( I ) Grundfläche	Wohnhaus:	<u>175,0 m<sup>2</sup></u>
( I ) Grundfläche	Terrasse:	<u></u>
( I ) Grundfläche	sonstige bauliche Anlagen:	<u></u>
( II ) Grundfläche	Gehwege, Stützmauern:	<u>46,0 m<sup>2</sup></u>
( II ) Grundfläche	Gerätehaus:	<u>7,0 m<sup>2</sup></u>
( II ) Grundfläche	Garage:	<u>47,0 m<sup>2</sup></u>
( II ) Grundfläche	Photovoltaikanlage:	<u>69,0 m<sup>2</sup></u>
( II ) Grundfläche	Zufahrt:	<u>164,0 m<sup>2</sup></u>

$$\text{GRZ (I)} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{175,0 \text{ m}^2}{1376,0 \text{ m}^2} = \boxed{0,13}$$

$$\text{GRZ (I)} \quad 0,13 \quad < \quad \text{GRZ (zulässig)} \quad 0,400$$

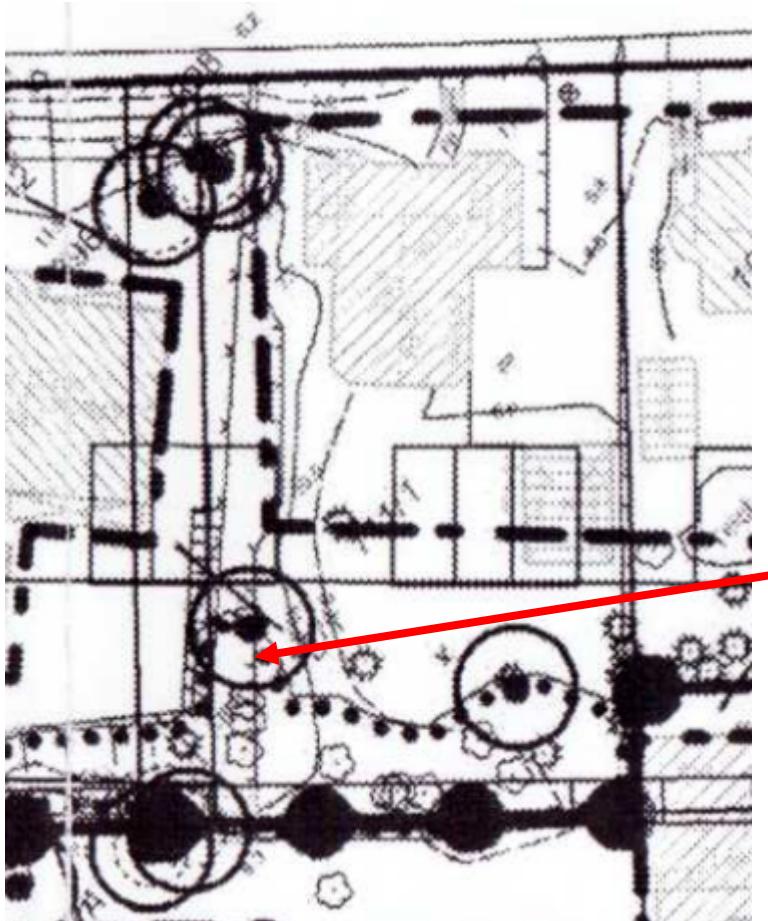
$$\text{GRZ (I + II)} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I + II)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{508,0 \text{ m}^2}{1376,0 \text{ m}^2} = \boxed{0,37}$$

$$\text{GRZ (I + II)} \quad 0,37 \quad < \quad \text{GRZ (zulässig + 50\%)} \quad 0,600$$



## Ausschnitt B-Plan

Festsetzung der Grünfläche laut Bebauungsplan



### **Beurteilung der Verwaltung**

Das zur Genehmigung beantragte Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz.

Das Vorhaben liegt im Bereich der Bauzone 4a/b „Historischer Blockrand“. In der Begründung zum Bebauungsplan wird als Entwicklungsziel folgendes genannt: „Rückbau rückwärtiger Gebäude und Freihalten größerer zusammenhängender Gartenbereiche im Blockinneren“.

Das beantragte Vorhaben widerspricht somit dem im Bebauungsplan festgesetzten Baufeld und bedarf einer Befreiung. Laut § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Mit dem vorliegenden Vorhaben würden die Grundzüge der Planung berührt. Die Ortsstruktur im historischen Teil von Binz entspricht einer freistehenden Villenbebauung mit vierseitiger Grünfläche, die ggf. auch als Parkplatzflächen ausgewiesen sein können. Eine Überbauung der hinteren Grünfläche, in deren Bereich zusätzlich ein Baum festgesetzt ist, würde somit eine Vorbildwirkung für das umliegende Quartier erzeugen. Da die nachbarschaftlichen Belange bei einer Befreiung berücksichtigt werden, stellt sich zudem die Frage, ob flächendeckende



PV-Anlagen im Gartenbereich von angrenzenden Grundstücken erduldet werden müssen.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist eine Befreiung laut der oben genannten Darstellung nicht möglich und empfiehlt daher den Antrag abzulehnen.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK:	Ja/Nein
haushaltsmäßige Berührung	Ja/ <u>Nein</u>	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

#### **Anlage/n**