



Vorlagennummer: BV/26/392
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag: "Neubearbeitung Wohn- und Geschäftshaus zu AZ 03489/99, 18 Ferienwohnungen, 2 Dauerwohnungen, 6 Gewerbeeinheiten - Wylichstraße 11" in Verbindung mit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zentrum" der Gemeinde Ostseebad Binz (Überschreitung der GRZ)

Datum: 09.03.2026
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 Bauantrages: „Neubearbeitung Wohn- und Geschäftshaus zu AZ 03489/99, 18 Ferienwohnungen, Dauerwohnungen, 6 Gewerbeeinheiten – Wylichstraße 11“ das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB herzustellen, sowie der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ (Überschreitung der GRZ), zuzustimmen.

Begründung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz in der Bauzone 4a mit einer zulässigen GRZ I von 0 einer zulässigen GRZ II von 0,6

Der Bauherr beantragt die Überschreitung der zulässigen GRZ I um 0,12 sowie der GRZ II um 0,16 und begründet seinen Antrag wie folgt:

Gemäß dem Schreiben des Landkreises vom 11. April 2024 ist eine Neubearbeitung der Baugenehmigung für das bestehende Objekt erforderlich. Da der Antrag ausschließlich die Legalisierung des seit über 20 Jahren unveränderten Bestands zum Ziel hat, ohne dass zusätzliche bauliche Maßnahmen oder Erweiterungen geplant sind, ist die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (offenbar nicht beabsichtigte Härte) rechtlich geboten.

Die Notwendigkeit der Befreiung begründet sich wie folgt:



1. Bestandschutz und zeitlicher Kontext

Das „Deutsches Haus“ wurde bereits im Jahr 2000 unter dem Aktenzeichen 3489/99 als Wohn- und Geschäftshaus inklusive Tiefgarage rechtmäßig genehmigt und errichtet. Die damals geltenden Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden vollständig eingehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“ trat erst im Jahr 2010 in Kraft. Die darin festgesetzten GRZ-Werte – je nach Teilbereich zwischen 0,4 und 0,5 – können auf den Bestand von 2000 nicht rückwirkend ohne Härte angewendet werden.

2. Offenbar nicht beabsichtigte Härte (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Eine strikte Anwendung der aktuellen B-Plan-Festsetzungen würde einen Teilrückbau des Gebäudes oder der Nebenanlagen erfordern.

Da das Gebäude jedoch weit vor Inkrafttreten des Plans legal errichtet wurde, stellt die Forderung nach Anpassung an die neuen, restriktiveren Werte eine unzumutbare und vom Plangeber für diesen Bestand sicher nicht beabsichtigte Härte dar.

Dies gilt insbesondere für die Tiefgarage und die Stellplatzanlagen, die nach heutiger Lesart die GRZ-Grenzen (GRZ II) überschreiten könnten, im Jahr 2000 jedoch notwendiger Bestandteil der Genehmigung waren.

3. Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen zu Nebenanlagen

Der Bebauungsplan Nr. 1 sieht unter Punkt 1.1 a) vor, dass eine Überschreitung der Grundfläche mit eingeschossigen Bauteilen bis zu einer GRZ von 0,7 möglich ist, sofern diese ein begrüntes Flachdach erhalten.

Da das „Deutsches Haus“ jedoch bereits im Jahr 2000 mit der damals genehmigten Dachform und Tiefgaragenkonzeption fertiggestellt wurde, wäre eine nachträgliche Anpassung an diese spezifischen Gestaltungsmerkmale (z. B. Dachbegrünung zur Erreichung der GRZ-Privilegierung) wirtschaftlich und konstruktiv unzumutbar.

Die Legalisierung des Status quo ist daher der einzig verhältnismäßige Weg.

4. Städtebauliche Vertretbarkeit und nachbarschaftliche Belange

Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt, da keine neue Versiegelung stattfindet. Das Gebäude ist seit Jahrzehnten fester Bestandteil der städtebaulichen Struktur im Binzer Zentrum.

Da keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, entstehen für die Nachbarschaft keine neuen Beeinträchtigungen; die nachbarlichen Interessen sind durch den langjährigen Bestand bereits gewahrt.

5. Freiwillige Kompensationsmaßnahme

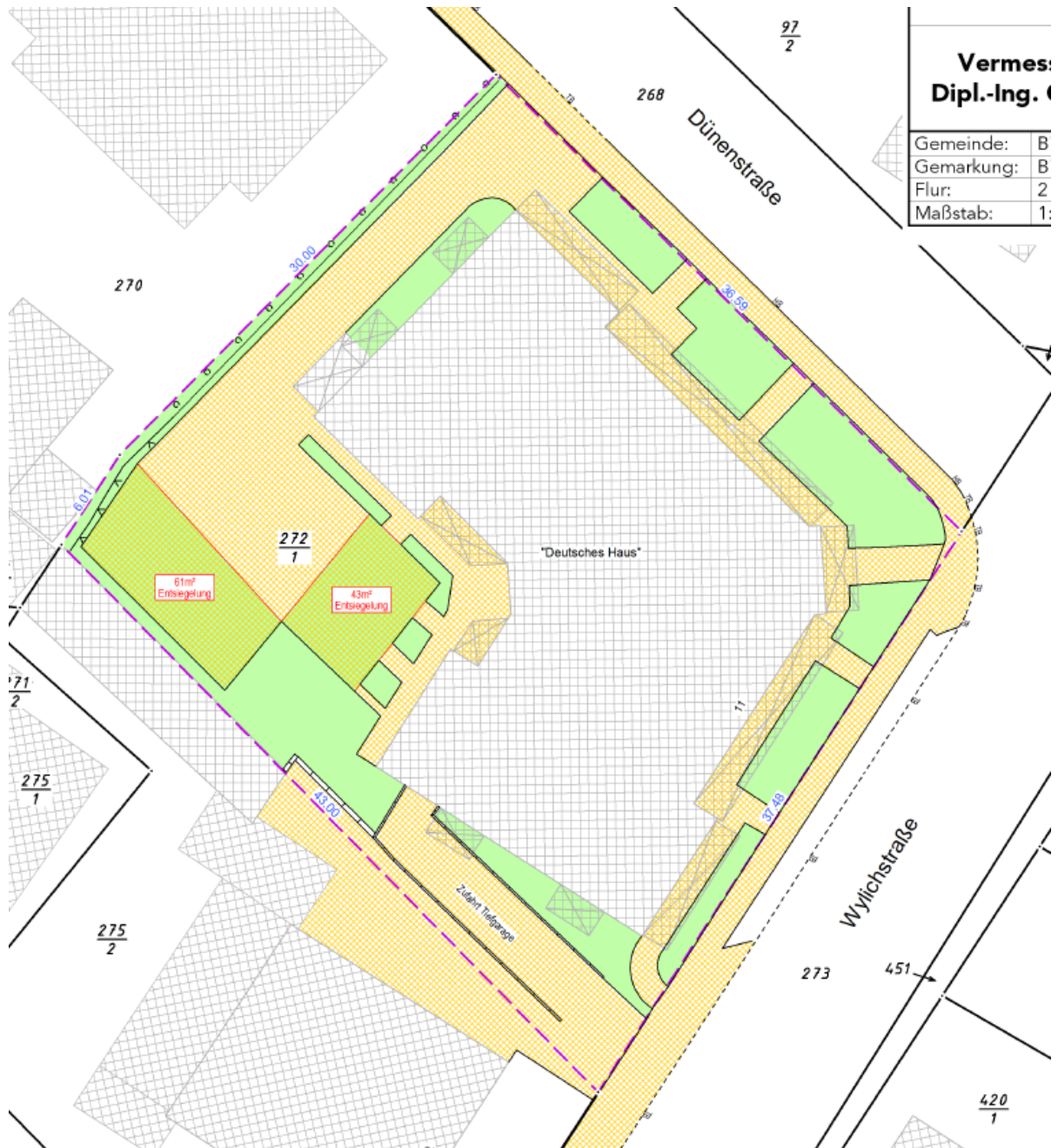
Als freiwillige Kompensationsmaßnahme bieten wir die teilweise Entsiegelung der oberirdischen Stellplatzflächen an.



Konkret ist vorgesehen, eine Fläche von ca. 104 m² anstelle der bestehenden geschlossenen Befestigung mit wasserdurchlässigem Rasen-Gittersteinpflaster auszuführen. Hierdurch wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens verbessert und der Versiegelungsgrad reduziert.

Diese Maßnahme trägt zur ökologischen Aufwertung des Grundstücks bei und stellt einen angemessenen Ausgleich im Rahmen des Befreiungsverfahrens dar.

Auszug Lageplan





Ansicht Nord-Ost



Auszug GRZ-Berechnung

(I) Grundfläche Gebäude:	598 m ²
(I) Grundfläche Dachüberstände (>50cm), Vordächer (sofern nicht untergeordnet):	44 m ²
(I) Grundfläche Terrassen (mit Hauptanlage verbunden), Balkone:	125 m ²
(I) sonstige Bestandteile der Hauptanlage:	0 m ²
Summe aller Grundflächen (I):	767 m²
(II) Grundfläche Garage, Carport, Tiefgarage o.ä.:	0 m ²
(II) Grundfläche offene Stellplätze:	98 m ²
(II) Grundfläche Zufahrt:	163 m ²
(II) Grundfläche Gehwege (fußläufig):	79 m ²
(II) Grundfläche Nebenanlagen: (z.B. Gartenhäuser):	0 m ²
(II) Sonstiges: (z.B. Terrassen (nicht mit Hauptanlage verbunden))	0 m ²
Summe aller Grundflächen (II):	340 m²
Summe aller Grundflächen (I) + (II):	1107 m²
GRZ (I) =	$\frac{\text{Summe aller Grundflächen (I)}}{\text{Fläche des Baugrundstücks gem. §19(3) BauNVO}} = \frac{767 \text{ m}^2}{1461 \text{ m}^2} = \mathbf{0,52}$
GRZ (II) =	$\frac{\text{Summe aller Grundflächen (I) + (II)}}{\text{Fläche des Baugrundstücks gem. §19(3) BauNVO}} = \frac{1107 \text{ m}^2}{1461 \text{ m}^2} = \mathbf{0,76}$

Beurteilung der Verwaltung

Aufgrund des Bestandsgebäudes kann der Antragsteller die GRZ I nicht minimieren. Die GRZ II ändert sich durch die Entsiegelung von 0,76 auf 0,68 (zulässig 0,6). Die Verwaltung empfiehlt die Stellplatzzufahrt weiter zu entsiegeln. So könnte beispielsweise die Zufahrt mit zwei Fahrstreifen (Rasengittersteine) hergestellt werden. Die übrigen Flächen sind zu begrünen. Demnach würde sich die GRZ II weiter verringern und könnte unter die zulässigen GRZ von 0,6 fallen. Die Art der baulichen Nutzung fügt sich in die vorhandene Umgebung ein.

Folgende Vorgehensweise wird empfohlen:

Dem Antrag sollte zunächst nicht zugestimmt werden. Unter dem Nachweis der weiteren Entsiegelung im Bereich der Parkplatzzufahrt, könnte das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB i. m. der Befreiung nach § 31. Abs. 2 BauGB jedoch in Aussicht gestellt werden.

**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