



Vorlagennummer: BV/26/430
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 1 "Zentrum" der Gemeinde Ostseebad Binz (Überschreitung der GRZ und GFZ) zum Bauantrag: "Neubau Wohn- und Geschäftshaus "Deutsches Haus" mit 20 Wohnungen (DW) und 6 Ladengeschäften - Wylichstraße 11"

Datum: 26.05.2026
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	03.06.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	15.06.2026	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	25.06.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 25.06.2026, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag: „Neubau Wohn- und Geschäftshaus „Deutsches Haus“ mit 20 Wohnungen (DW) und 6 Ladengeschäften – Wylichstraße 11“ herzustellen, sowie der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ (Überschreitung der GRZ und GFZ), 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 0,4 einer zulässigen GRZ II von 0,6 sowie einer zulässigen GFZ von 1,2.

Befreiung von der festgesetzten GRZ (Grundflächenzahl)

Der Bauherr beantragt die Überschreitung der zulässigen GRZ I um 0,12 sowie der GRZ II um 0,23 und begründet seinen Antrag wie folgt:

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.

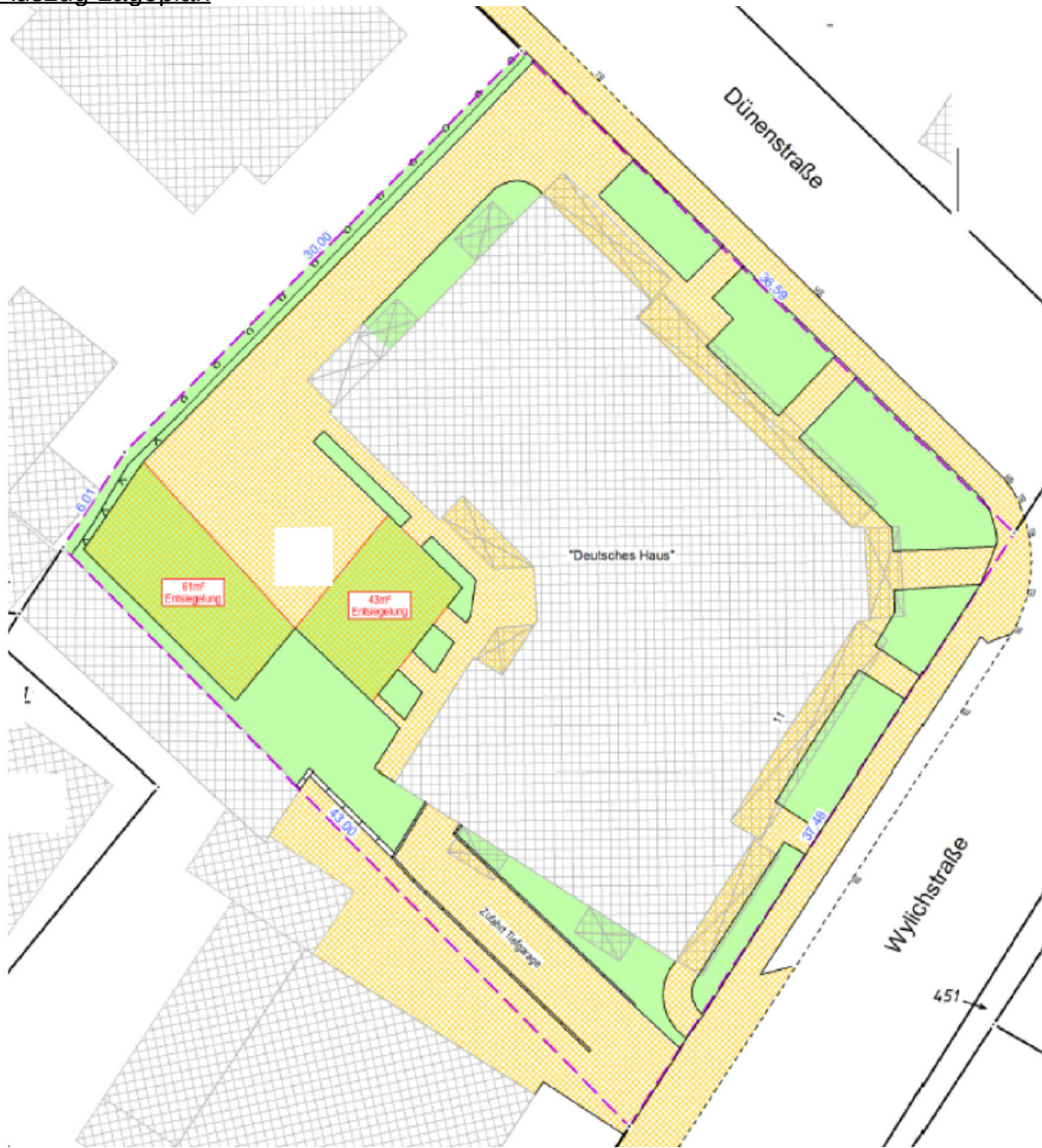
5. Freiwillige Kompensationsmaßnahme

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.



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:	202 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): 444 m²

Summe aller Grundflächen (I) + (II): 1211 m²

$$\text{GRZ (I)} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I)}}{\text{Fläche des Baugrundstücks gem. §19(3) BauNVO}} = \frac{767 \text{ m}^2}{1461 \text{ m}^2} = \mathbf{0,52}$$

$$\text{GRZ (II)} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I) + (II)}}{\text{Fläche des Baugrundstücks gem. §19(3) BauNVO}} = \frac{1211 \text{ m}^2}{1461 \text{ m}^2} = \mathbf{0,83}$$

Beurteilung der Verwaltung zur GRZ-Befreiung

Aufgrund des bereits bestehenden Gebäudes kann der Antragsteller die GRZ I theoretisch nicht minimieren. Die GRZ II überschreitet jedoch eigentlich deutlich den max. Wert von 0,6 und ist über eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht heilbar, da hier die Grundzüge der Planung berührt werden.

Befreiung von der festgesetzten GFZ (Geschossflächenzahl)

Der Bauherr beantragt hinzukommend die Überschreitung der zulässigen GFZ von 1,2 um 0,16 (vorhanden 1,36).

Auszug GFZ-Berechnung

GFZ

Fläche EG	598,20 m ²
Fläche 1. OG	694,70 m ²
Fläche DG	694,56 m ²
Geschossfläche	1.987,46 m ²

$$1.987,46 \text{ m}^2 / 1462,00 \text{ m}^2 = \text{GFZ vorh. } \mathbf{1,36}$$

$$\text{GFZ zul.: } \mathbf{1,2}$$

Die GFZ wird um 0,16 überschritten

**Beurteilung der Verwaltung zur GFZ-Befreiung**

Aufgrund des bereits bestehenden Gebäudes kann der Antragsteller die GFZ theoretisch nicht minimieren. Die GFZ überschreitet jedoch eigentlich deutlich den max. Wert von 1,2 und ist über eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht heilbar, da hier die Grundzüge der Planung berührt 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