



Vorlagennummer: BV/26/435
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. Anträgen auf Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zentrum" der Gemeinde Ostseebad Binz (Überschreitung GRZ, Gebäudelänge, Abstandsflächen) zum Bauantrag: "Umnutzung der Bestandsgastronomie zu 2 Ferienwohnungen Schillerstraße 15"

Datum: 02.06.2026
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
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: „Umnutzung der Bestandsgastronomie zu 2 Ferienwohnungen – Schillerstraße 15“ herzustellen, sowie den Anträgen auf Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Überschreitung GRZ, Gebäudelänge, Abstandsflächen), zuzustimmen.

Begründung

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzungsänderung der Gastronomie in 2 Ferienwohnungen. Dem Bauantrag liegen zudem Anträge auf Ausnahme von der GRZ, der Gebäudelänge und der Abstandsflächen bei.

Rechtliche Einordnung

Das Vorhaben liegt jedoch auch in einem Bereich, für den die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 19.03.2026 die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Einstellung/Aufhebung der Verfahren der 7. und 8. Änderung beschlossen hat.

Im Rahmen der Neuaufstellung bzw. Neufassung der Planänderung sollen insbesondere folgende weitere städtebauliche Zielsetzungen verfolgt werden:

- Differenzierte Festsetzung von Baugebieten entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur und den funktionalen Nutzungsschwerpunkten innerhalb des Plangebietes. Hierzu ist vorgesehen, entlang der Strandpromenade ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ festzusetzen. Für den Bereich entlang der Jasmunder Straße bis zur Mittelstraße soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in dem



Ferienwohnungen grundsätzlich ausgeschlossen bzw. lediglich ausnahmsweise bei nachweislicher baulicher Unterordnung zulässig sein sollen.

- Aufnahme zusätzlicher Baufelder zur städtebaulich geordneten Entwicklung bislang nicht oder nur eingeschränkt bebaubarer Grundstücksbereiche.
- Aufnahme planungsrechtlicher Regelungen zur zulässigen Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Außengastronomie.
- Erweiterung der örtlichen Bauvorschriften (Teil C des Bebauungsplanes) insbesondere hinsichtlich gestalterischer Anforderungen an Wetterschutzanlagen für Außengastronomieflächen.
- Sicherung des Einzelhandels und der Gastronomie durch Ausschluss von Ferienwohnungen oder anderen Nutzungen in den Erdgeschosszonen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.
- Ergänzung eines Ausnahmetatbestandes im Hinblick auf die festgesetzten Traufhöhen in Bereichen mit ansteigendem Gelände. Für die Firsthöhe besteht bereits eine entsprechende Ausnahmeregelung, sodass insoweit eine systematische Ergänzung der Festsetzungen erfolgen soll.

Mit der vorgesehenen Planänderung verfolgt die Gemeinde nunmehr das Ziel, die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet entsprechend den aktuellen funktionalen Anforderungen weiterzuentwickeln, die touristischen Nutzungen in geeigneten Teilbereichen planungsrechtlich zu sichern und zugleich die Wohnfunktion in hierfür vorgesehenen Bereichen zu stärken. Aus einem einfachen Bebauungsplan soll ein qualifizierter Bebauungsplan mit zusätzlichen örtlichen Bauvorschriften entwickelt werden.

Da eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB nicht beschlossen wurde, obwohl die Voraussetzungen mit der neuen Planung gegeben sind, kann auf Antrag der Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten durch den Landkreis ausgesetzt werden, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde (Zurückstellung nach § 15 BauGB).

Dies ist vorliegend der Fall.

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

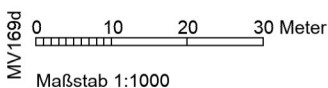
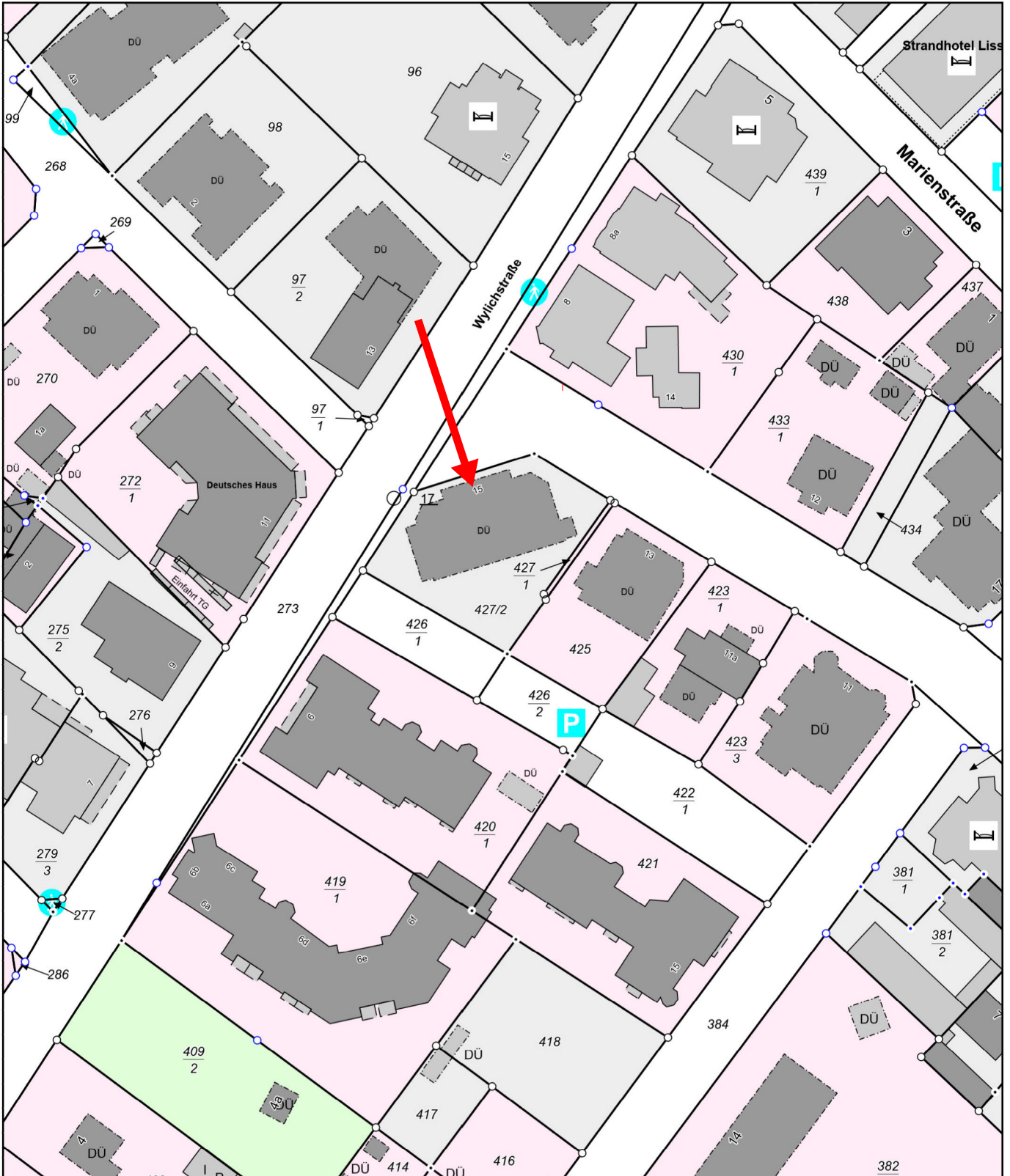
1 - Anlage zur BV (öffentlich)



Erstellt am 07.04.2026

Gemarkung: Binz (13 2902)
Flur:
Flurstück:

Gemeinde: Binz, Ostseebad (13 0 73 011)
Landkreis Vorpommern-Rügen
Lage: Schillerstraße



Datum: 24.03.2026

Bauvorhaben: **- Umnutzung der
Bestandsgastronomie zu 2 Ferienwohnungen**

Bauherr:

Betrifft: **Antrag auf Abweichung von der GRZ auf Grundlage des
B-Planes (Teil B) Punkt 6. Ausnahmen für bestehende Gebäude
(§31(1) BauGB) 6.1) GRZ / GFZ
(Bestandsobjekt, denkmalgeschützt, keine Erweiterung)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das o. g. Vorhaben stellen wir
hiermit den Antrag auf Abweichung von der GRZ auf
Grundlage des B-Planes (Teil B) Punkt 6. Ausnahmen für bestehende Gebäude
(§31(1) BauGB) 6.1) GRZ / GFZ

Das Planungsobjekt liegt im B-Plangebiet Nr.1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz,
Bauzone 4a, Schillerstrasse 15

Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude. Das Objekt wird in seiner
Kubatur nicht verändert oder erweitert.

Die GRZ I sowie die GFZ werden entsprechend B-Plan eingehalten.

Die GRZ I + GRZ II beträgt (siehe Berechnung Vermesser) 0,77

Zulässig in der Bauzone 4a ist eine GRZ I + GRZ II von 0,6

Die notwendige Überschreitung liegt begründet in der Erschließung des Gebäudes und der notwendigen Stellplatzanlage für das Gesamtobjekt.

Mit der Baugenehmigung (Umnutzung KG, 1.+ 2.OG zu Ferienwohnungen, das EG blieb im Bestand erhalten) vom 13.12.2022, wurde diese Überschreitung bereits genehmigt und baulich umgesetzt.

Wir bitten hiermit um Erteilung einer Abweichung von der GRZ.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Planungsunterlagen

Datum: 24.03.2026

Bauvorhaben: **- Umnutzung der
Bestandsgastronomie zu 2 Ferienwohnungen**

Bauherr:

Betrifft: **Antrag auf Abweichung von der Gebäudelänge auf Grundlage des
B-Planes (Teil B) Punkt 6. Ausnahmen für bestehende Gebäude
(§31(1) BauGB) 6.4) Bauweise
(Bestandsobjekt, denkmalgeschützt, keine Erweiterung)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das o. g. Vorhaben stellen wir

hiermit den Antrag auf Abweichung von der Gebäude-
länge auf Grundlage des B-Planes (Teil B) Punkt 6. Ausnahmen für bestehende Gebäude
(§31(1) BauGB) 6.4) Bauweise

Das Planungsobjekt liegt im B-Plangebiet Nr.1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz,
Bauzone 4a, Schillerstrasse 15

Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude mit einer Gebäudelänge von
28,55 m. Da es sich um ein Baudenkmal handelt, wird das Objekt in seiner Kubatur sowie in
seiner Länge nicht erweitert oder vergrößert.

Somit sind die Voraussetzungen für die Erteilung einer diesbezüglichen Ausnahme gegeben.

Wir bitten hiermit um Erteilung einer Abweichung von der Gebäudelänge.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Planungsunterlagen

Datum: 24.03.2026

Bauvorhaben: **- Umnutzung der
Bestandsgastronomie zu 2 Ferienwohnungen**

Bauherr:

Betrifft: **Antrag auf Abweichung von der Landesbauordnung
§6 Abstandsflächen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das o. g. Vorhaben stellen wir hiermit den Antrag auf Abweichung von der Landesbauordnung §6, Abstandsflächen.

Das Planungsobjekt liegt im B-Plangebiet Nr.1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz, Bauzone 4a, Schillerstrasse

Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude.

Es ist vorgesehen, das Gebäude zu Ferienwohnungen umzubauen bei Erhalt der Bestandsnutzung im Erdgeschoss.

Entsprechend dem Lageplan mit Projekteintrag des Vermessungsbüros KrawutschkeÖbVI wurde festgestellt, dass das unter Denkmalschutz stehende Bestandsobjekt, im südöstlichen Bereich mit seinen Abstandsflächen die Grundstücksgrenze überschreitet.

Ursache dafür ist keine bauliche Veränderung des Gebäude im Rahmen der Planung sondern der denkmalgeschützte Ist-Bestand des Objektes.

Auf Grund der Festsetzungen im B-Plan unter Punkt 2.2. verringerte seitliche Grenzabstände §9(1) Nr. 2a BauGB kann bei Nutzungsänderungen bei a) denkmalgeschützten Gebäuden mit mind. 3 Vollgeschossen innerhalb der hier in Rede stehenden Bauzone 4a der seitliche Grenzabstand auf $\leq 3\text{m}$ reduziert werden, sofern der Grenzabstand des bestehenden Gebäudes beibehalten wird.

Dies ist hier der Fall, die bestehenden Abstandsflächen können nicht auf dem eigenen Grundstück abgewickelt werden.

Deshalb bitte wir hiermit um die Erteilung der diesbezüglichen Ausnahme entsprechend den Festsetzungen des B-Planes.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: Planungsunterlagen