



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)