



Vorlagennummer: BV/26/437
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. den Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zentrum" der Gemeinde Ostseebad Binz (Überschreitung GRZ und überbaubare Grundstücksfläche) zum Bauantrag: "Nutzungsänderung einer befestigten Fläche zu einer Terrasse mit gastronomischer Nutzung - Schillerstraße 2"

Datum: 10.06.2026
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
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: „Nutzungsänderung einer befestigten Fläche zu einer Terrasse mit gastronomischer Nutzung - Schillerstraße 2“ herzustellen, sowie den Ausnahmen von den Festsetzungen von dem Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“ (Überschreitung GRZ und überbaubare Grundstücksfläche), zuzustimmen.

Begründung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Der Antragsteller beabsichtigt die Nutzung der vorhandenen Flächen als Außengastronomie und begründet seinen Antrag auf Ausnahme wie folgt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen unseres Bauherren, der Nebukatnezar GmbH, stellen wir hier den Antrag auf Ausnahme von den textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 1, Binz Zentrum, Punkt 6.3 für die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche und der GRZ.

Die im Umnutzungsantrag zu o.g. Aktenzeichen behandelte befestigte Fläche, existiert in der heutigen Form seit 1993, der Eröffnung des damaligen Steakhauses. Schon vorher scheint hier eine Befestigung vorgenommen zu sein, wenn man ein Luftbild von 1991 betrachtet. Auch in einem Bauantrag von 1999 taucht diese Fläche in der Form auf, in der sie heute noch vorhanden ist.

Damit ist festzustellen, dass diese befestigte Fläche schon lange vor Rechtskraft des B-Planes 1 am 14.12.2010 vorhanden war.

Somit können die Festsetzungen des B-Planes zu überbaubarer Grundstücksfläche und damit auch zur GRZ schon aus der vorhandenen Substanz heraus nicht eingehalten werden.

Wir bitten im Namen des Antragstellers um Zustimmung.



Beurteilung der Verwaltung

Der BP 1 „Zentrum“ (1. Änderung) hält für bestehende bauliche Anlagen bereits Ausnahmen vor. Zur Überschreitung der GRZ ist unter Punkt 6.1 geregelt, dass für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen Anlagen ausnahmsweise eine Überschreitung zugelassen werden kann, wenn die vorhandene GR durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

Dies ist vorliegend der Fall, da keine baulichen Änderungen vorgenommen werden.

Für die überbaubare Grundstücksfläche kann nach 6.3 der textlichen Festsetzungen ausnahmsweise eine Überschreitung zugelassen werden, sofern die vorhandene Grundfläche nicht erweitert wird.

Auch dies ist vorliegend nicht der Fall.

Der Antragsteller hat zudem glaubhaft nachgewiesen, dass die vorhandene Fläche bereits seit den 1990er Jahren vorhanden und in Nutzung ist (siehe Anlage zur Beschlussvorlage).

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 Dokumentation Terrasse (öffentlich)

09.06.2026

Nutzungsänderung einer befestigten Fläche zu einer Terrasse mit gastronomischer Nutzung

Dokumentation zum Vorhandensein der befestigten Fläche lange vor Rechtskraft des Bebauungsplan 1, Binz Zentrum

Die im Nutzungsänderungsantrag behandelte Flächen wurde 1993 zur Eröffnung eines Steakhauses mit dem heute noch vorhandenen Fliesen/Steinzeug Plattenbelag errichtet.

Dieser aufgrund seiner Gestaltung – umlaufender Rahmen und diagonal verlegte Platten - charakteristische Belag wurde in diesem Zuge auch vor dem China Imbiss und der Schillerstrassenfassade der heutigen Bäckerei Junge verlegt.

So wird auch angenommen, dass der Architekt des Bauantrages für Herrn Discher im Jahr 1999 die Terrasse zwar penibel gezeichnet hat, aber auf eine Beschriftung verzichtet hat, weil diese schon existierte. Dazu fügen wir in der Anlage einen Planausschnitt des EG mit Baugenehmigungstempel vom 09.03.1999 bei.

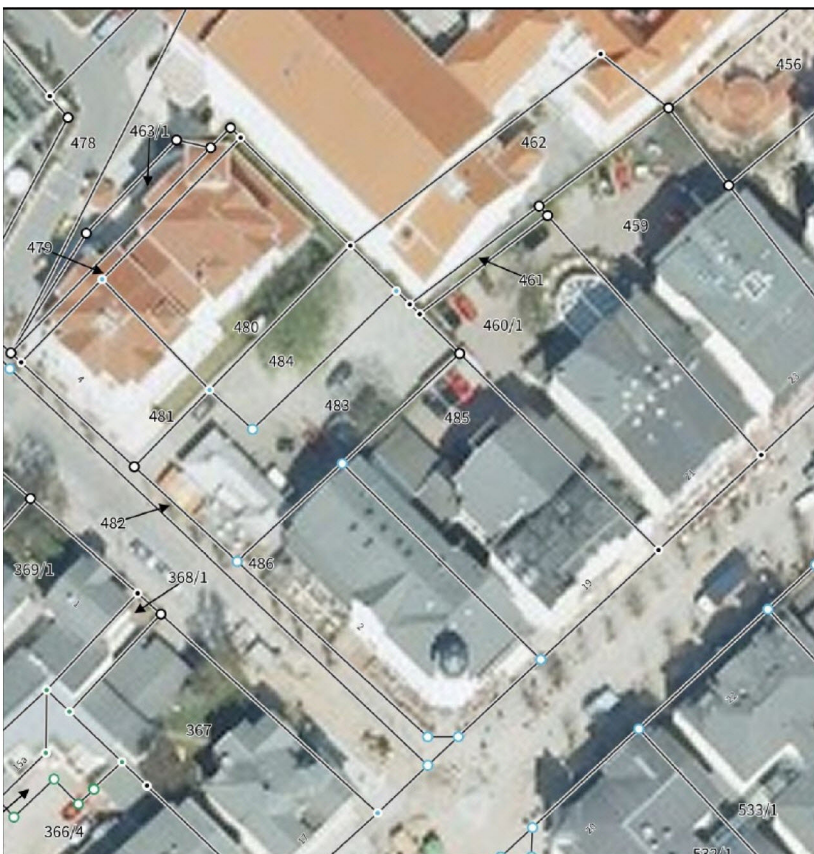
Auch der amtliche Lageplan zum Bauantrag für den Anbau eines Aufzug auf der Rückseite 2010/2011, zeigt die vorhandene Terrasse. Siehe Anlage.

Im Folgenden fügen wir Fotos ein.





Luftbild 1991



Luftbild 2006



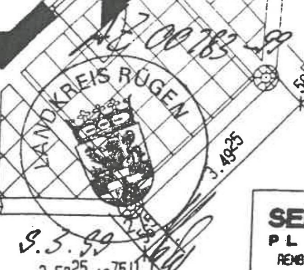
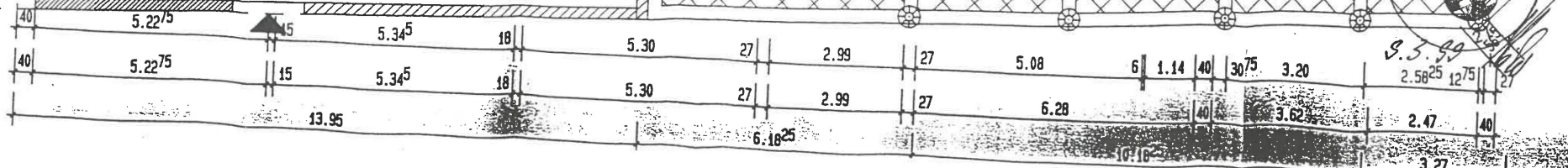
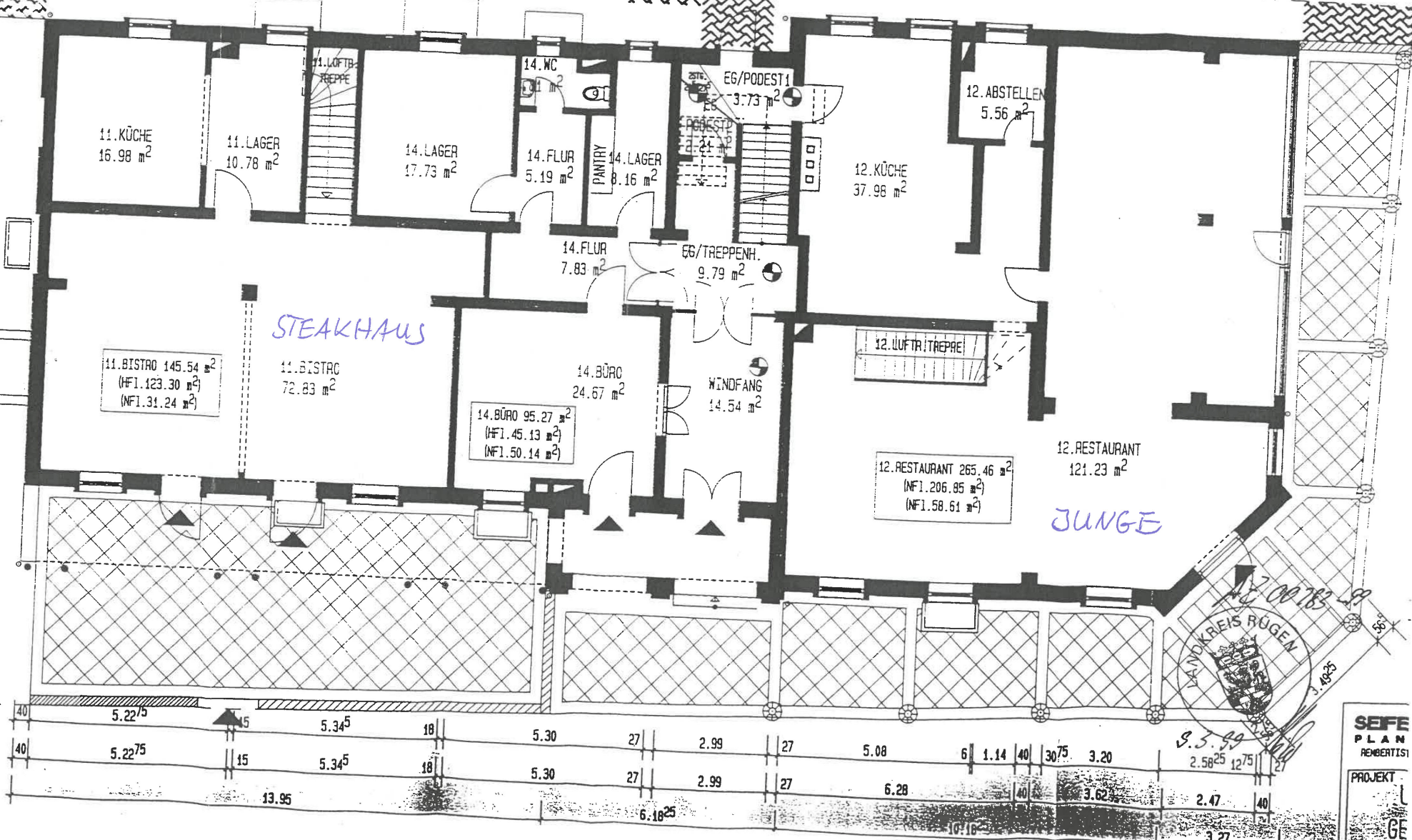
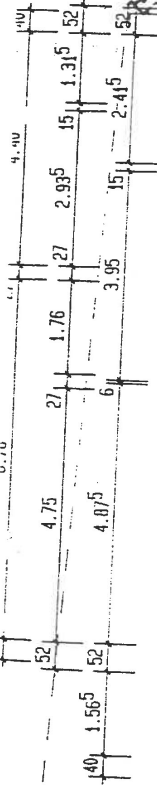
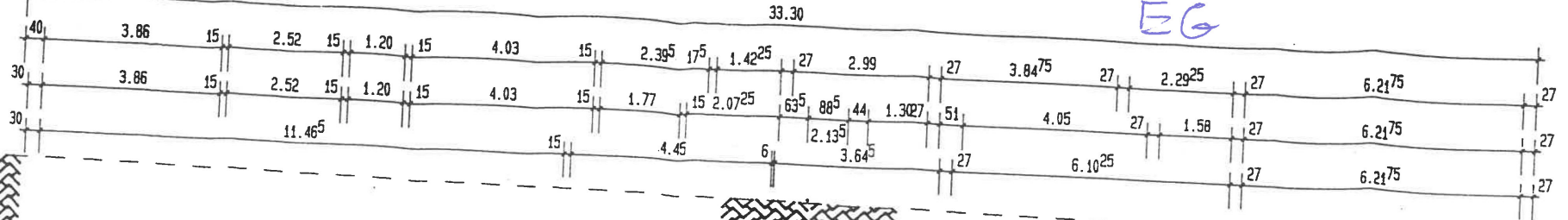
Foto vom 10.07.2008



Foto vom 10.07.2008


















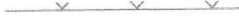






Vor Umbau zu Cafe Junge

Binz, Schillerstr. 2 EG



SEIFE
 PLAN
 REBERNTISI
 PROJEKT
 GE

Legende

 Gebäudebestand	 Laubbaum planerisch relevant	 Flurstücksgrenze
 Gebäude, geplant	 Schaltschrank, elektro	 Grenze des Baugrundstücks
 Abstandsfläche	 OPK Papierkorb	 Firstlinie Bestand
 Notwendige Tiefe der Abstandsfläche	 Gehölz, Gebüsch	 Wegbegrenzung
 Baulasten	 Grünfläche	 Befestigungsartengrenze
 Steigrichtung Treppen	 Gasschieberkappe	 Zaun
 Fließrichtungspfeil	 Einstiegsschacht	 Mauer
 Warntafel	 Laterne, elektrisch	 Baugrenze
Befestigungsarten		
SD Schotterdecke	○ Abgemarkter Grenzpunkt	— unvermarkter Grenzpunkt
BB Bituminöse Befestigung	□ Straßensinkkasten	
FP Findlingspflaster	■ Regeneinlauf	
GP Großpflaster		
KP Kleinpflaster		
Mu Mosaikpflaster		
BP Befestigungspflaster		
SB Straßenbeton		
PB Betonplatten		
PG Granitplatten		
B Betonfläche		
RG Rasengitterplatten		
RAM Rasenmatten (Plastik)		

10
20
Bauaufsichtlich geprüft und genehmigt
zur Baugenehmigung-Nr. 3217-10
Bergen/Rügen, den 11.2.11
Die Landrätin des Landkreises Rügen
als untere Bauaufsichtsbehörde
im Auftrage

Festsetzung über Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend des B-Plan Nr. 1 "Zentrum" der Gemeinde Binz


Bauzone 1, III, a1
D
GRZ 0,5
GFZ 1,5
OKFF EG max. 0,5 m über Straße

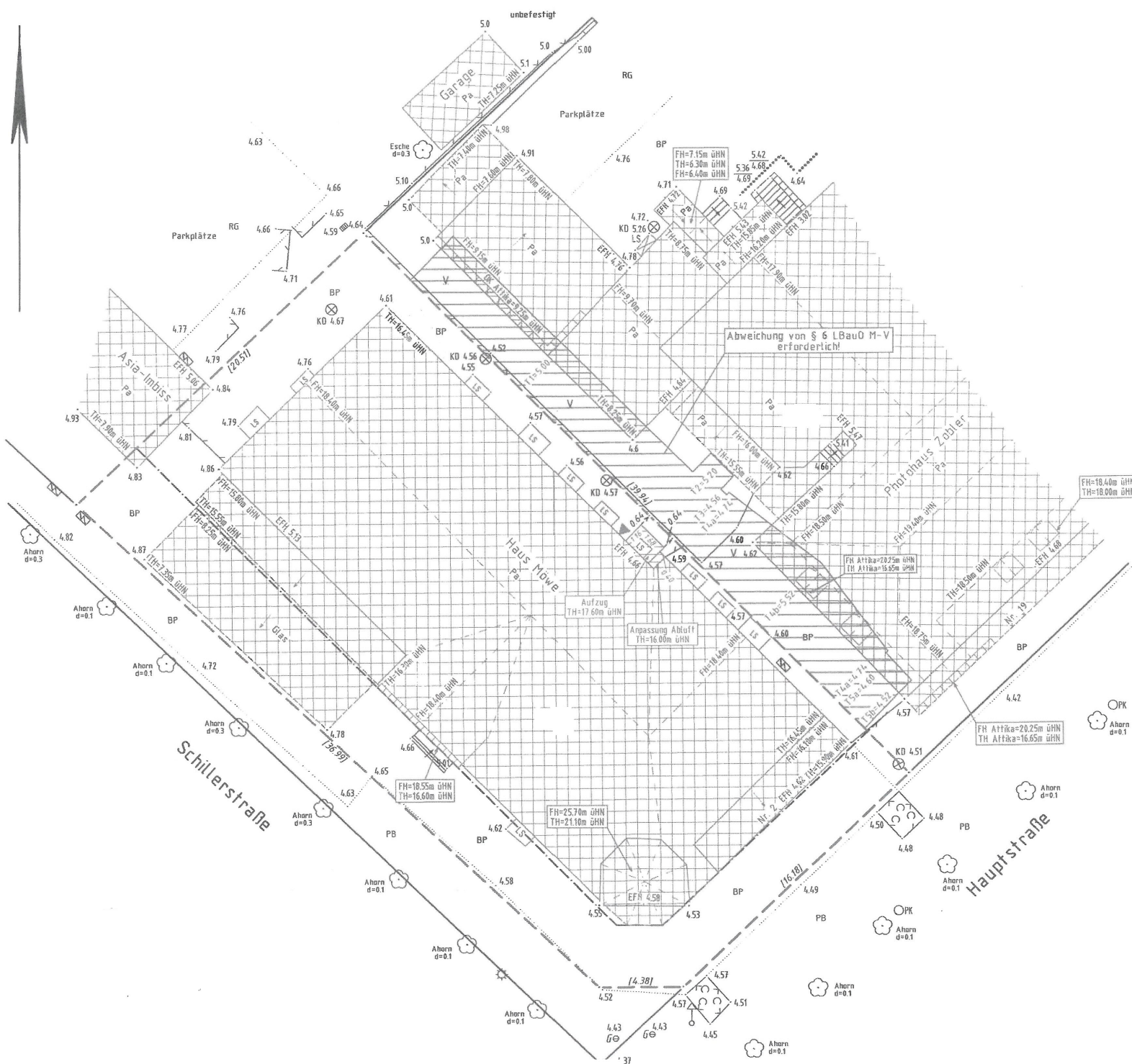


Die Flurstücksgrenzen wurden rechnerisch in einer Genauigkeit von ca. 0,10m berechnet. Um Rechtssicherheit über den Grenzverlauf zu erlangen, bedarf es in Einzelfällen eines Grenzfeststellungsverfahrens, in dem den beteiligten Eigentümern die Möglichkeit eingeräumt wird, sich zum Grenzverlauf zu äußern.

Es wird keine Gewähr dafür übernommen, dass das dargestellte Messungsgebiet frei von unterirdischen Bauwerken und Leitungen ist.

Der Berechnungsnachweis für die Abstandsflächen ist als Anlage beigelegt.

 <h3 style="text-align: center;">Vermessungsbüro</h3>	Maßstab	Lagebezug	GK
	1:200	Höhenbezug	HN
KRAWUTSCHKE * MEIßNER * SCHÖNEMANN	Blatt-Nr.:	Gemeinde	Binz
	1	Gemarkung	Binz
	Blattanzahl:	Flur	
	1	Flurstück	
vereinfachter Lageplan nach §7 BauVorlVO M-V			
Auftragsnummer: _____			
Aufnahmedatum: 15./16.11 u. 06.12.2010			
Bergen, den 14.01.2011			
Anbau einer Aufzugsanlage 18609 Ostseebad Binz, Schillerstraße 2			
Symbole nach ZVAUT-MV / DIN 18702			



Schillerstraße

Hauptstraße

Haus Mäwe

Photovoltaik Zähler

Garage

Abweichung von § 6 LBauO M-V erforderlich!

