



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 Steakhouses. 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)