



BESCHLUSSVORLAGE

zur Sitzung der
GEMEINDEVERTRETUNG am 25.03.2021

öffentlich

nichtöffentlich
vertraulich – nicht für
die Öffentlichkeit bestimmt

eingereicht durch: Amt Planen und Bauen

Datum: 08.02.2021

Betriebsausschuss des Eigenbetriebes
Kurverwaltung

Datum:

Finanzausschuss

Datum:

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Datum: 24.02.2021

Ausschuss für Soziales, Bildung und Sport

Datum:

Rechnungsprüfungsausschuss

Datum:

Hauptausschuss

Datum: 08.03.2021

TOP : Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Befreiung von den
Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ der Gemeinde
Ostseebad Binz im Rahmen des Bauantrages: „Errichtung einer Terrasse von
ca. 20m² auf dem Flachdach der westlichen Doppelhaushälfte“
hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 25.03.2021 im Rahmen des Bauantrages: „Errichtung einer Terrasse von ca. 20m² auf dem Flachdach der westlichen Doppelhaushälfte – Am Kleinbahnhof 29“ der Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ der Gemeinde Ostseebad Binz, zuzustimmen.

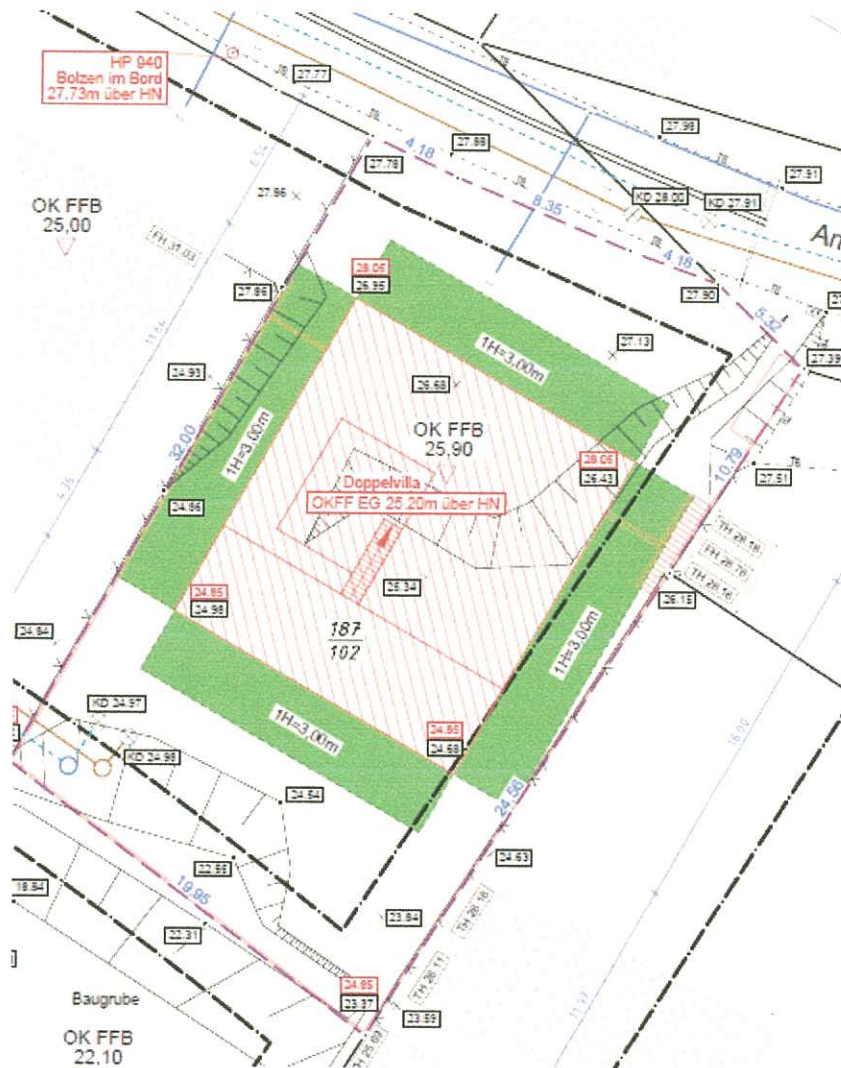
Begründung:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Der Antragssteller beabsichtigt die Errichtung einer Terrasse auf dem Flachdach der westlichen Doppelhaushälfte.
Der Bauherr begründet seinen Antrag auf Befreiung wie folgt:

„Befreiung von dem gültigen Bebauungsplan Nr. 2 „Zinglingsberg“ der Gemeinde Seebad Binz und der darin beschriebenen Festlegung zur Ausbildung eines Flachdaches. Es wird beantragt auf dem Flachdach (ca. 67qm insgesamt) auf dem Haus West eine Dachterrasse von rd. 20qm errichten zu dürfen.“

Diese Fläche wird mit einer Glasbrüstung umwehrt sein. Die Befreiung wird gem. § 31 Abs. 2 BauGB beantragt. Gem. § 31 Abs. 2 BauGB darf von den Festsetzungen des B-Plans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden, ebenso, wenn die Maßnahme städtebaulich vertretbar ist. Dies ist im geplanten Fall gesichert. Die kleine Teilfläche des Flachdaches wird mit einer Glasbrüstung umwehrt, so dass sie optisch nicht ins Gewicht fällt. Dauerhafter Aufenthalt ist nicht möglich.“

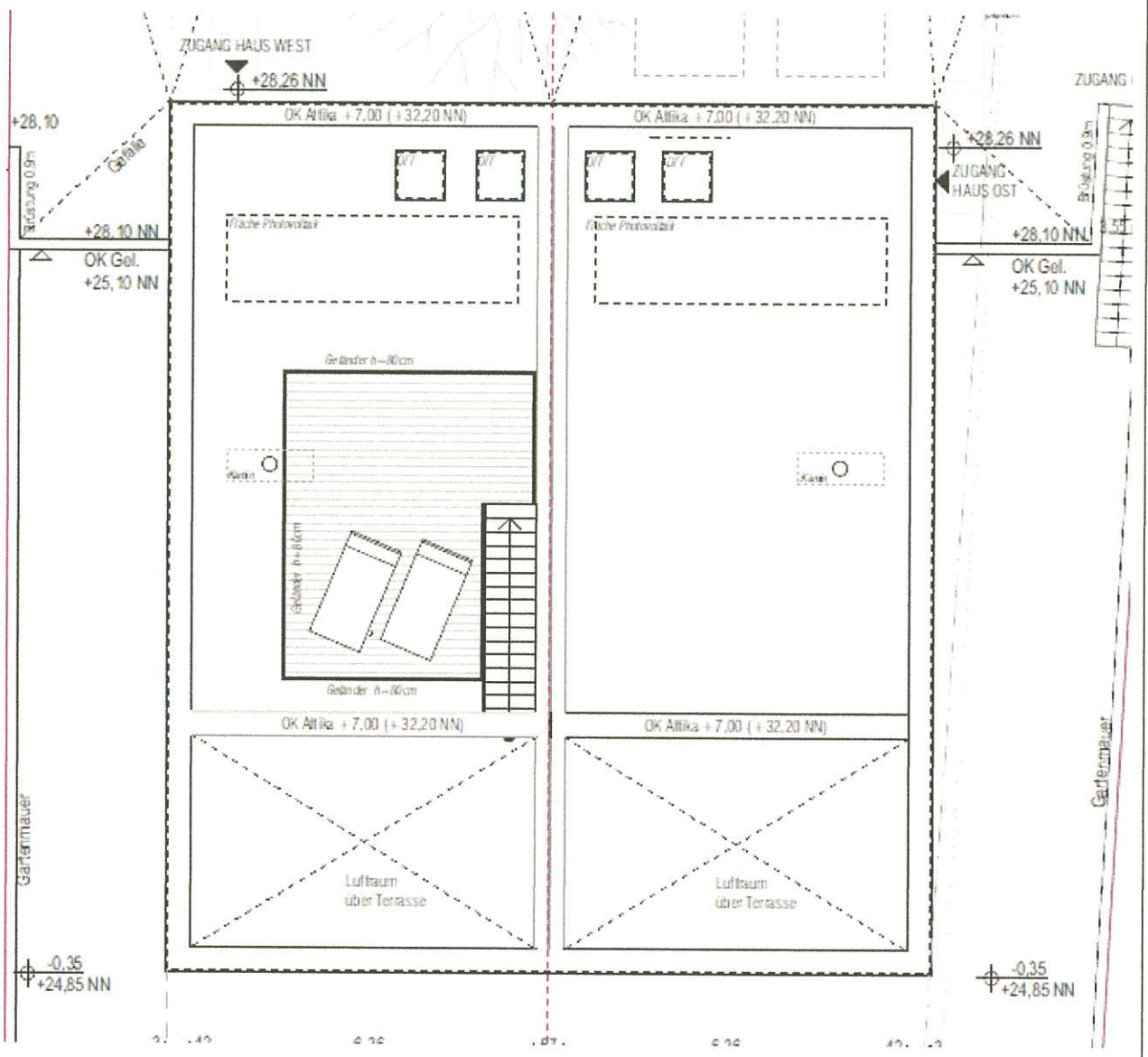
amtlich vermessener Lageplan



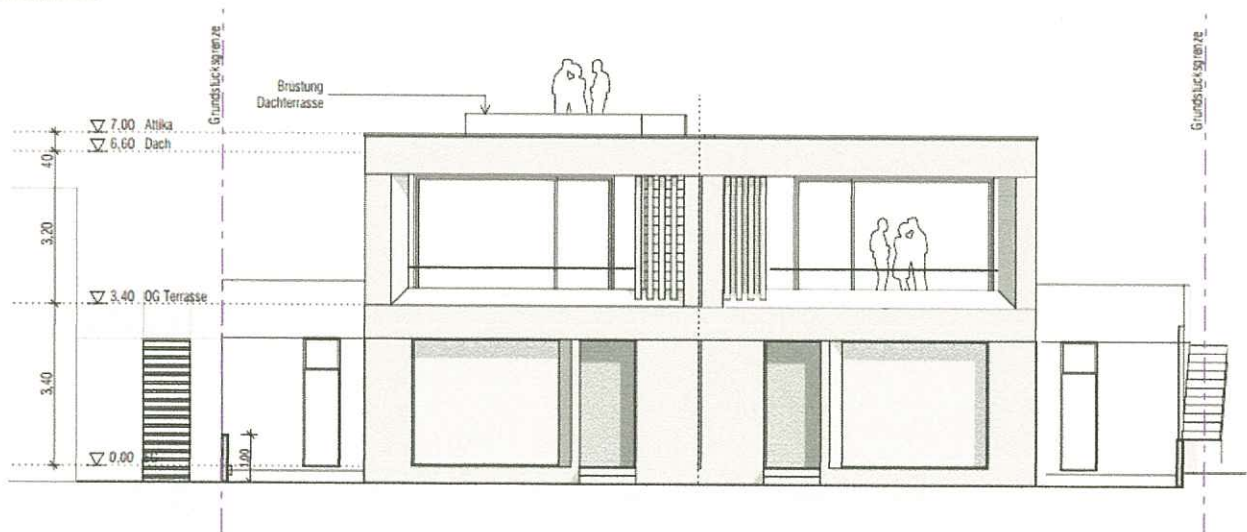
Lage



Dachaufsicht



Ansicht



Beurteilung durch die Verwaltung:

Das Vorhaben wurde durch die Gemeinde mit Schreiben vom 11.01.2019 mit Dachterrasse als genehmigungsfrei gestellt. Der Landkreis fordert aufgrund der Festsetzung eines „Flachdachs“ im B-Plan den Antrag auf Befreiung, da die Zulässigkeit einer Dachterrasse nicht ausdrücklich definiert sei.

Die Verwaltung kann dem Ansatzpunkt des Landkreises nicht folgen.

Die Festsetzung des „Flachdachs“ lässt dessen Gestaltung offen. Da die Nutzung nicht ausgeschlossen wurde, ist davon auszugehen, dass bei Aufstellung des B-Plans sowie bei Festsetzung des Dachabschlusses die Möglichkeit einer Dachterrassennutzung bekannt war (bei Spitzdächern wäre dies nicht möglich) und offensichtlich als nicht störend bzw. den Planungszielen nicht entgegenstehend bewertet wurde.

Des Weiteren sieht die Verwaltung die Terrasse als verfahrensfrei gemäß § 61 LBauO an. Dies begründet sich in der eindeutigen Unterschreitung der 30m². Dem Vorhaben steht somit weder bauordnungs- noch bauplanungsrechtlich etwas entgegen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die vom Landkreis geforderte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“, zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen

Mittel stehen zur Verfügung

keine haushaltsmäßige Berührung

Produkt/SK:

Mittel stehen nicht zur Verfügung


Bemerkungen:

Frauen- und gleichstellungsrelevante Auswirkungen: ja nein
Begründung:

Anlagen: **keine**


Bürgermeister




Amtsleiterin
Planen und Bauen


Ausschussvorsitzender
Bau, Verkehr und Umwelt


Vorsitzender
Hauptausschuss

Entscheidungsergebnis

Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ der Gemeinde Ostseebad Binz im Rahmen des Bauantrages: „Errichtung einer Terrasse von ca. 20m² auf dem Flachdach der westlichen Doppelhaushälfte“

hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB

Gremium:

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Sitzung am:

24.02.2021

<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	Ja 10	Nein 0	Enthaltung 1
<input checked="" type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt			
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss			
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen	

überwiesen in den Ausschuss: Hauptausschuss
Wiedervorlage: Gemeindevertretung

Ergebnis:

Der Ausschuss Bau, Verkehr und Umwelt folgt dem Beschlussvorschlag und empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25.03.2021, der Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ der Gemeinde Ostseebad Binz, im Rahmen des Bauantrages: „Errichtung einer Terrasse von ca. 20m² auf dem Flachdach der westlichen Doppelhaushälfte – Am Kleinbahnhof 29“, zuzustimmen.