



Vorlagennummer: BV/25/308
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Dringlichkeitsvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Neubau von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 49 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, Tiefgarage und 8 Außenstellplätzen“

hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Dachneigung)

Datum: 09.10.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	09.10.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 09.10.2025 im Rahmen des Bauantrages: „Neubau von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 49 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, Tiefgarage und 8 Außenstellplätzen“ das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz (§9 (1) – Örtliche Bauvorschriften - Dachform) zu erteilen.

Begründung

Begründung der Dringlichkeit:

Die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises V-R hat die Gemeinde zur Abgabe des gemeindlichen Einvernehmens aufgefordert.

Die Vorlage wird als Dringlichkeitsvorlage eingebracht, da der zugrundeliegende Bauantrag einer fristgebundenen Entscheidung bedarf. Aufgrund andauernder eingeschränkter Personalkapazitäten in dem zuständigen Bereich in der Verwaltung konnten die erforderlichen Vorarbeiten und die Erstellung der Beschlussvorlage erst kurzfristig abgeschlossen werden.

Wird der Beschluss nicht in der heutigen Sitzung gefasst, droht der Ablauf der gesetzlich vorgegebenen Fristen und damit ein automatisches Fiktionseinvernehmen nach § 36 BauGB. Zur Wahrung der Entscheidungskompetenz der Gemeindevertretung ist es daher erforderlich, den Tagesordnungspunkt ohne Einhaltung der regulären Ladefrist zu behandeln und auf die Tagesordnung aufzunehmen.

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Der Antragssteller beabsichtigt die Dachneigung der Aufzugsüberfahrten größer 30 Grad.

Der Bauherr begründet seinen Antrag auf Befreiung wie folgt:

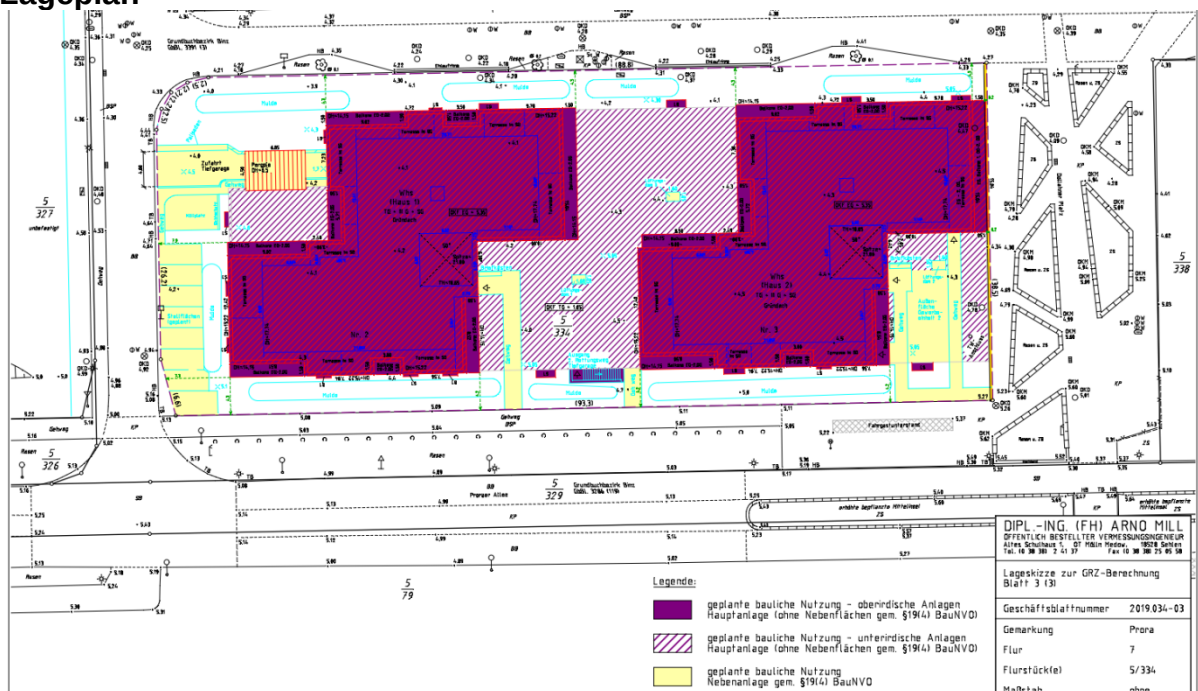
„Für die Aufzugüberfahrten der Häuser 1 und 2 ist eine Dachneigung von 50 ° vorgesehen. Gemäß § 9 des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz vom 02.06.2025 sind die Dächer von Hauptgebäuden mit einer maximalen Dachneigung von 30 Grad auszuführen.“

Zur Wahrung des ortsbildprägenden Charakters der Bäderarchitektur sieht die Planung vor, über 92% der Dachflächen als Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 30 Grad zu gestalten. Die geplante Abweichung betrifft ausschließlich die beiden Aufzugsüberfahrten, deren Grundfläche mit je 36m² lediglich 8% der gesamten Dachfläche ausmachen. Die Aufbauten ragen mit einer Höhe von ca. 4,54 m nur geringfügig über das Hauptdach hinaus und wirken sich nicht störend auf das Gesamtbild aus.

Aus gestalterischer und funktionalen Gründen ist für die Aufzugsüberfahrten eine steilere Dachform erforderlich. Die gewählte Neigung trägt zur harmonischen Einbindung in die Dachlandschaft bei uns steht im Einklang mit der ortstypischen Bauweise.

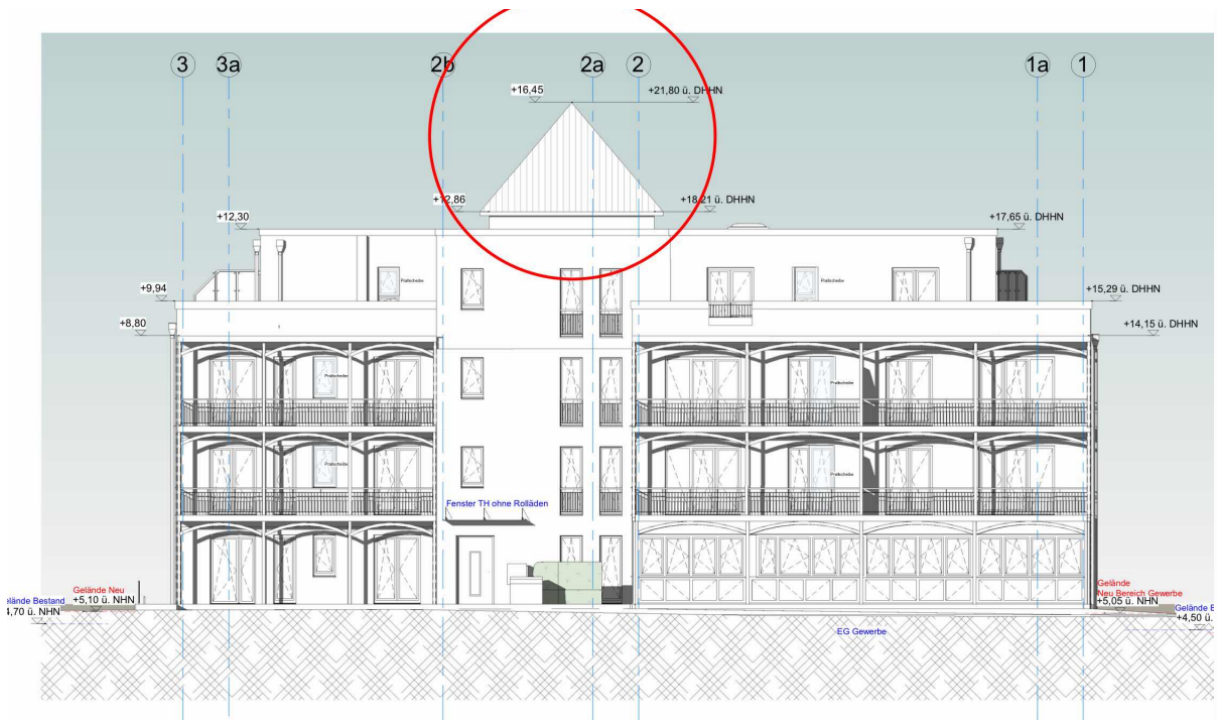
Im Namen der Bauherrin, der BONAVA Wohnbau GmbH, beantragen wir daher eine isolierte Abweichung gemäß § 67 Abs. 2 LBauO M-V für die geplante Dachneigung von 50 Grad bei den Aufzugsüberfahrten der Häuser 1 und 2.“

Lageplan



A 3D architectural rendering of a large, multi-story residential building complex. The building features multiple wings with white facades, dark-framed windows, and balconies with black railings. Several sections of the roof are green, indicating rooftop gardens or solar panels. The building is situated on a landscaped plot with a light blue paved area in front and a green lawn. The surrounding area is depicted with a light brown ground plane.

[illegible]



**GRZ****Berechnung Grundflächenzahl (GRZ):**

Grundfläche (m²)

Geplante Bebauung (Hauptanlagen):

	<i>unterirdische Bauteile</i>	<i>oberirdische Bauteile</i>
Proraer Allee 2; Erdgeschoss, inkl. Balkone	---	860,29
Proraer Allee 3; Erdgeschoss, inkl. Balkone	---	859,31
Lichtschächte, gesamt und nicht vom EG/ Balkonen überdeckt	---	16,63
Ausgang, Treppenanlage 2. Rettungsweg Tiefgarage	---	9,95
Summe (ohne nicht überdecktes Untergeschoss und ohne Flächen gem. § 19(4) BauNVO)		1.746,18
		/ 3.638
		= 0.48 < 0.6

zuzüglich Flächen gem. § 19(4) BauNVO, Nebenanlagen:

		[1.746,18]
Zufahrt Tiefgarage, inkl. Pergola, Palisaden und Gehweg	---	100,67
Stellplatz Mülltonnen inkl. Sichtschutz	---	24,83
Gehweg an Proraer Allee 2	---	39,28
Gehwege an Proraer Allee 3	---	70,04
Gehweg am Ausgang Treppenanlage (2. Rettungsweg Tiefgarage)	---	8,90
8 PKW-Stellflächen an Proraer Allee 2	---	96,25
befestigte Außenfläche Gewerbeeinheit 2	---	48,56
Lüftungsdom 1 bis 3, gesamt	---	5,04
Dollahner Platz (Überbau der Gemeinde, Bestand)	---	10,01
Summe (inkl. Flächen gem. § 19(4) BauNVO)	2.149,76	
	/ 3.638	
	GRZ = 0.59 < 0.6	

zuzüglich unterirdische Anlagen/ Garagengeschoss:

		[2.149,76]
Untergeschoss, nicht von oberirdischen Haupt- oder Nebenanlagen überdeckt	641,49	---
Summe	2.791,25	
	/ 3.638	
	GRZ = 0.77 < 0.8	

Beurteilung der Verwaltung

Das zur Genehmigung beantragte Vorhaben liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz.

Das beantragte Vorhaben widerspricht somit dem im Bebauungsplan festgesetzten Baufeld und bedarf einer Befreiung. Laut § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Mit dem vorliegenden Vorhaben würden die Grundzüge der Planung nicht berührt.



Nach Einschätzung der Verwaltung ist eine Befreiung laut der oben genannten Darstellung möglich.

Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag unter folgender Voraussetzung zuzustimmen: Die acht Außenstellplätze werden derzeit von der Planstraße angefahren. Das widerspricht den Festsetzungen des BP Nr. 9, § 5 Verkehrsflächen. Diese sind neu zu ordnen und nach den Festsetzungen anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
haushaltsmäßige Berührung	Ja/ <u>Nein</u>	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n