



---

Vorlagenummer: BV/25/316  
Vorlageart: Beschlussvorlage  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag "Neuordnung der Stellplätze des Appartementhauses Villa Quisisana mit Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zentrum" der Gemeinde Ostseebad Binz

---

**Datum:** 29.10.2025  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	05.11.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	17.11.2025	Ö
Gemeindevorvertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	04.12.2025	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevorvertretung beschließt in ihrer Sitzung am 04.12.2025 im Rahmen des Bauantrages „Neuordnung der Stellplätze des Appartementhauses „Villa Quisisana“ mit Antrag auf Befreiung“ über das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz (GRZ).

### **Begründung**

Angabe zur örtlichen Lage:

1. Strandpromenade 15
2. Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“
3. Lageplan



## Beurteilung der Verwaltung

Bisher wurden sechs Stellplätze direkt von der Schwedenstraße angefahren. Durch die Neugestaltung und den Ausbau der Schwedenstraße ist eine direkte Anfahrt künftig nicht mehr möglich. Eine Baugenehmigung für die bisherige Zufahrt von der Schwedenstraße liegt nicht vor.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Einfahrten mit einer Breite von bis zu 4 m zulässig. Aufgrund der erforderlichen Neuordnung der Stellplätze wird nun eine 4 m breite Einfahrt zur Schwedenstraße hergestellt.

Die Herstellung dieser neuen Einfahrt führt zu einer zusätzlichen Versiegelung auf dem Grundstück. Aus diesem Grund erhöht sich die Grundflächenzahl (GRZ) gegenüber dem Bestand um 0.01 — von bisher 0,72 auf nun 0,73.

Dadurch wird grundsätzlich einer geringfügigen Überschreitung der zulässigen GRZ zugestimmt. Aufgrund der bestehenden Bebauung und des Zuschnitts der Flurstücke ist eine andere Lösung nicht möglich.

**Die Gemeindeverwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen.**

## **Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK:	Ja/Nein
haushaltsmäßige	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein



Berührung

Bemerkungen:

**Anlage/n**

1 - Begründung Abweichung und Lageplan (öffentlich)

Landkreis Vorpommern-Rügen  
Fachdienst Bau und Planung  
Störtebekerstr. 30  
18528 Bergen auf Rügen

## Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung

### Allgemeines

Hiermit beantrage ich für die nachfolgend bezeichnete Baumaßnahme die Zulassung einer / mehrerer Abweichung(en) / Ausnahme(n) / Befreiung(en).

<b>Antrag auf</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Befreiung
<input type="checkbox"/> Ausnahme
<input type="checkbox"/> Abweichung
<b>Vorschrift der materiellen Anforderung</b>
Festsetzungen nach Bebauungsplan der Gemeinde Binz Nr. 1 "Zentrum" und § 19 (4) BauNVO
<b>Beschreibung des Abweichungsgegenstandes im Detail</b>
Die Summe aus GRZ I und II überschreitet mit 0,75 das zulässige Maß von insgesamt 0,6.
<b>Begründung für die beantragte Abweichung / Ausnahme / Befreiung</b>
Im Zuge der Erneuerung der Schwedenstraße, über die die Stellplätze auf dem Grundstück Strandpromenade 15 in 18609 Binz erschlossen werden, hat die Gemeinde Binz eine Neuordnung der dortigen Stellplatzanordnung gefordert, damit die Stellplätze zukünftig nur noch über eine Zufahrt von der Schwedenstraße aus erreicht werden können. Bisher kann das Grundstück von der Schwedenstraße aus auf ganzer Breite angefahren werden. In einem mehrwöchigen Abstimmungsprozess mit dem zuständigen Fachamt Planen und Bauen der Gemeinde Binz unter Leitung von Frau Guruz konnte schließlich ein Entwurf für die Neuorganisation der Stellplatzsituation erarbeitet werden, dem Frau Guruz zugestimmt hat. Damit verbunden war die Zusage, einen gegebenenfalls erforderlichen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan zu unterstützen (siehe beiliegende Kopie der Email vom 17.05.2025).  Die im vorgelegten Lageplan dargestellte neue Anordnung der Stellplätze erfüllt nicht nur die von der Gemeinde Binz geforderte Umstellung auf eine einzige Zufahrt auf das Grundstück, von der aus alle Stellplätze angefahren werden können, es wurde auch versucht, möglichst für jedes Appartement einen Stellplatz zur Verfügung zu stellen. Damit soll sicher gestellt werden, dass die Gäste ihr Fahrzeug nicht anderweitig im Straßenraum abstellen. Mit der gewählten Lösung wird dem Wohl der Allgemeinheit gedient, ohne dabei die Grundzüge der Planung zu berühren.  Des Weiteren werden gegenüber dem bisherigen Zustand, der nun schon seit Ende der 90er-Jahre so existiert, kaum mehr Flächen versiegelt. Der Zuwachs von ca. 6 m <sup>2</sup> ist gegenüber dem jetzigen Bestand marginal. In der Summe überschreitet die dafür erforderliche versiegelte Fläche das nach Bebauungsplan sowie § 19 (4) BauNVO zulässige Gesamtmaß von 0,6 für die Summe aus GRZ I + II, was aber vorher schon gegeben war.
Unter Würdigung der genannten Aspekte bitten wir darum, diese Befreiung zu erteilen, da damit nicht nur der Forderung der Gemeinde Binz nachgekommen wird, sondern auch ein Nutzen für die Allgemeinheit erzielt wird, da auch zukünftig auf dem eigenen Grundstück ausreichend Stellplätze für die Gäste der Villa Quisisana zur Verfügung stehen.

### Bauvorhaben

Bitte geben Sie die genaue Bezeichnung des Bauvorhabens an  
Neuorganisation der Stellplatzsituation der Villa Quisisana im Binz

### Art der Maßnahme

Bitte wählen Sie die Art der Baumaßnahme aus

- Errichtung
- Änderung
- Nutzungsänderung (ohne bauliche Änderung)
- Nutzungsänderung (mit baulicher Änderung)
- Abgrabung

### Art der baulichen Anlage

Bitte wählen Sie die Art der baulichen Anlage aus

- Wohngebäude
- Nicht Wohngebäude
- Sonstige bauliche Anlage
- keine Angabe

Art des Gebäudes

Hotels, Gasthöfe, Fremdenheime, Pensionen

Gebäudeklasse

- Gebäudeklasse 1
- Gebäudeklasse 2
- Gebäudeklasse 3
- Gebäudeklasse 4

Gebäudeklasse 5

Es handelt sich um Sonderbau

- ja
- nein

### 1. Baugrundstück

Das Baugrundstück besitzt

- eine Anschrift.
- keine Anschrift.

Staat Deutschland	Postleitzahl 18609	Ort Binz
Straße Strandpromenade		
Hausnummer 15		
Bundesland Mecklenburg-Vorpommern		
Gemarkung Binz	Flur 2	
Zahler der Flurstücknummer 567		
Bezeichnung des Bebauungsplans Nr. 1 "Zentrum"		

### Antrag ausfüllende Person

#### Name

Anrede <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> Frau <input checked="" type="checkbox"/> Herr	Titel Dipl.-Ing. Architekt	
Familienname Beisel	Vorname Joachim	

#### Bauherrschaft

#### Name

Anrede <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> Frau <input checked="" type="checkbox"/> Herr	Familienname
Vorname	

### Anschrift

Postleitzahl 18609	Ort Binz
Straße Strandpromenade	Hausnummer 15

### Kontaktdaten

E-Mail-Adresse
----------------

### Angaben zur entwurfsverfassenden Person und deren Vorlageberechtigung

#### Name

Anrede <input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> Frau <input checked="" type="checkbox"/> Herr	Titel Dipl.-Ing. Architekt
Familienname Beisel	Vorname joachim

### Anschrift

Postleitzahl 53639	Ort Königswinter
Straße Oelbergringweg	Hausnummer 68

### Kontaktdaten

Telefonnummer 02223-9069-0	Faxnummer 02223-9069-59	E-Mail-Adresse info@beisel-architekten.de
-------------------------------	----------------------------	----------------------------------------------

Ist die entwurfsverfassende Person bauvorlageberechtigt?

ja, im Inland  ja, im Ausland  nein  unbekannt

Aufgrund welchen Sachverhalts hat die entwurfsverfassende Person ihre Bauvorlageberechtigung?

Architekt

Mitgliedsnummer

A-23008

Bundesland, in dem die Kammer liegt

Nordrhein-Westfalen

Berufsbezeichnung der entwurfsverfassenden Person

Architekt

### Anlage

Genaue Bezeichnung Email von Frau Guruz vom 17.05.2025, Leiterin des Fachamtes Planen und Bauen der Gemeinde Binz	
Datum der Erstellung / der letzten Bearbeitung dieser Bauvorlage bzw. sonstigen Anlage 17.05.2025	Versionsnummer 1
Kategorie der Anlage	
Schriftverkehr	
Dateiname Email_2025-05-17.pdf	
Übermittlung Fachverfahren	

  
JOACHIM BEISEL  
DIPLOM INGENIEUR ARCHITEKT  
Oelbergringweg 68  
53639 Königswinter-Massenbach  
Tel: 02223-9069-0  
Fax 0 22 23 - 90 69 - 59



**BAUANTRAG**  
Der Bauherr

53

Binz den 11.06.2025

Der Architekt

**JOACHIM BEISEL**  
DIPLOM INCENSEUR / CONCERT  
Oelbeigeling 10a 68  
53355 Bonn/Bonn-Beuel  
Tel. 0223 - 70 69 - 0  
Fax 0223 - 90 69 - 59

Königswinter, den 11.06.2025

PROJEKT  
NEUE STELLPLÄTZE  
VILLA QUITISANA

Strandpromenade 15  
1009 Billz

BAUHERR

Strandpromenade 1  
18609 Binz

PLANINHALT	LAGER	ZEICHNER	UL	10.06.

PLAN 4001 M 1



Joachim Beisel  
Diplom-Ingenieur, Ausbuchs

Oelbergsweg 66  
53638 Königswinter  
Tel. 02223-9066-0  
Fax 02223-5065-56  
[info@beisei-architekten.de](mailto:info@beisei-architekten.de)  
[www.beisei-architekten.de](http://www.beisei-architekten.de)



