



Vorlagennummer: BV/26/335
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Neubau Appartementhaus mit 9 Ferienwohnungen und 2 Dauerwohnungen mit Tiefgarage – Sonnenstraße 3“

hier: Antrag auf Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Höhenlage Erdgeschoss)

Datum: 02.01.2026
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	14.01.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	26.01.2026	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	05.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 05.02.2026 im Rahmen des Bauantrages: „Neubau Appartementhaus mit 9 Ferienwohnungen und 2 Dauerwohnungen mit Tiefgarage – Sonnenstraße 3“, das gemeindliche Einvernehmen über die Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von der Höhenlage des Erdgeschosses (OKFF) nach Punkt 1.4 Satz 2 der textlichen Festsetzung Teil B der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“, zu erteilen.

Begründung

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Ursprungsplanes sowie der 6. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Appartementhauses mit 9 Ferienwohnungen und 2 Dauerwohnungen und Tiefgarage mit Antrag auf Ausnahme.

Der Bauherr begründet seinen Antrag auf Ausnahme wie folgt:

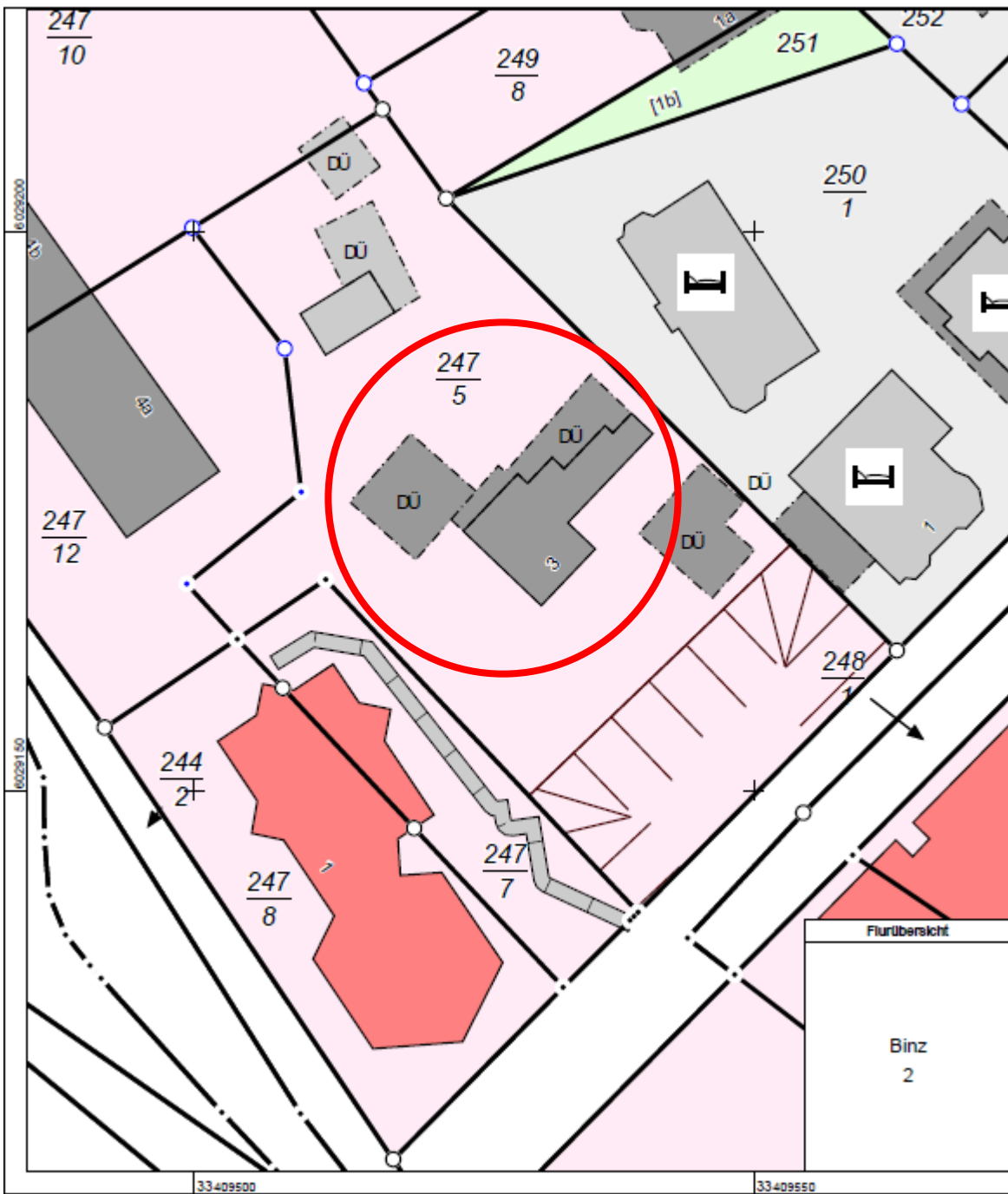
Das in Rede stehende Grundstück in der Sonnenstrasse 3 ist topografisch von einem Geländeplato geprägt, welches deutlich höher liegt als die angrenzende Sonnenstrasse. Die Sonnenstrasse im Bereich der Zufahrt als maßgebende Bezugshöhe hat ein Höhenniveau von **4,25 m über HN**. Das zur Verfügung stehende Baufeld hingegen liegt auf einem Höhenniveau (gewachsener Boden) von **ca. 7,53 – 7,57 m über HN**. Das Gelände böschst sich zur Sonnenstrasse hin und in die Nachbargrundstücke hinein ab. Gleichzeitig sind die Flächen außerhalb des Baufeldes als zu erhaltende Grünflächen mit Baumbestand festgesetzt.



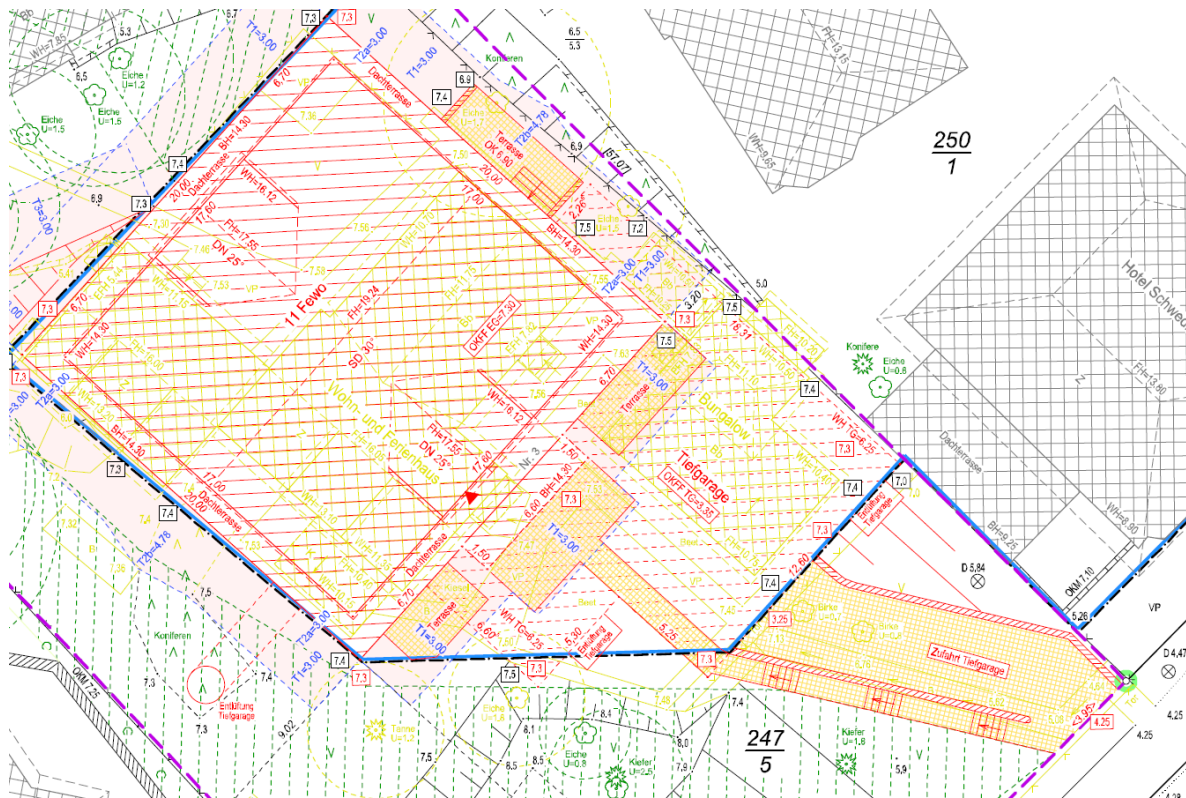
Flurkarte

Gemarkung: Binz (13 2902)
Flur: 2
Flurstück: 247/5

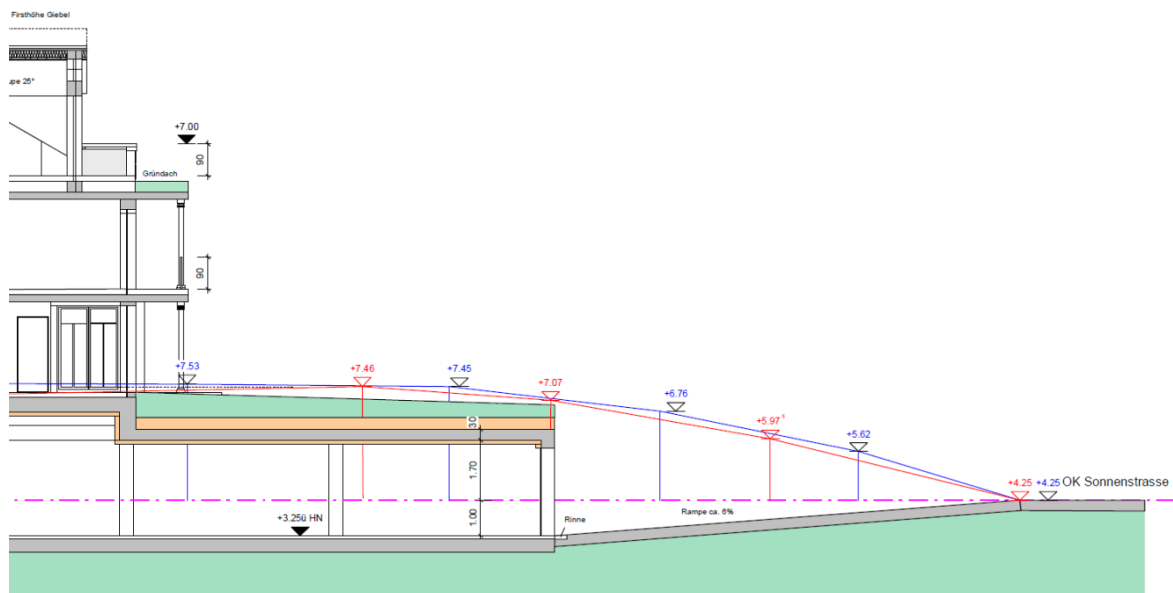
Gemeinde: Binz, Ostseebad (13 0 73 011)
Landkreis Vorpommern-Rügen
Lage: Sonnenstraße 3



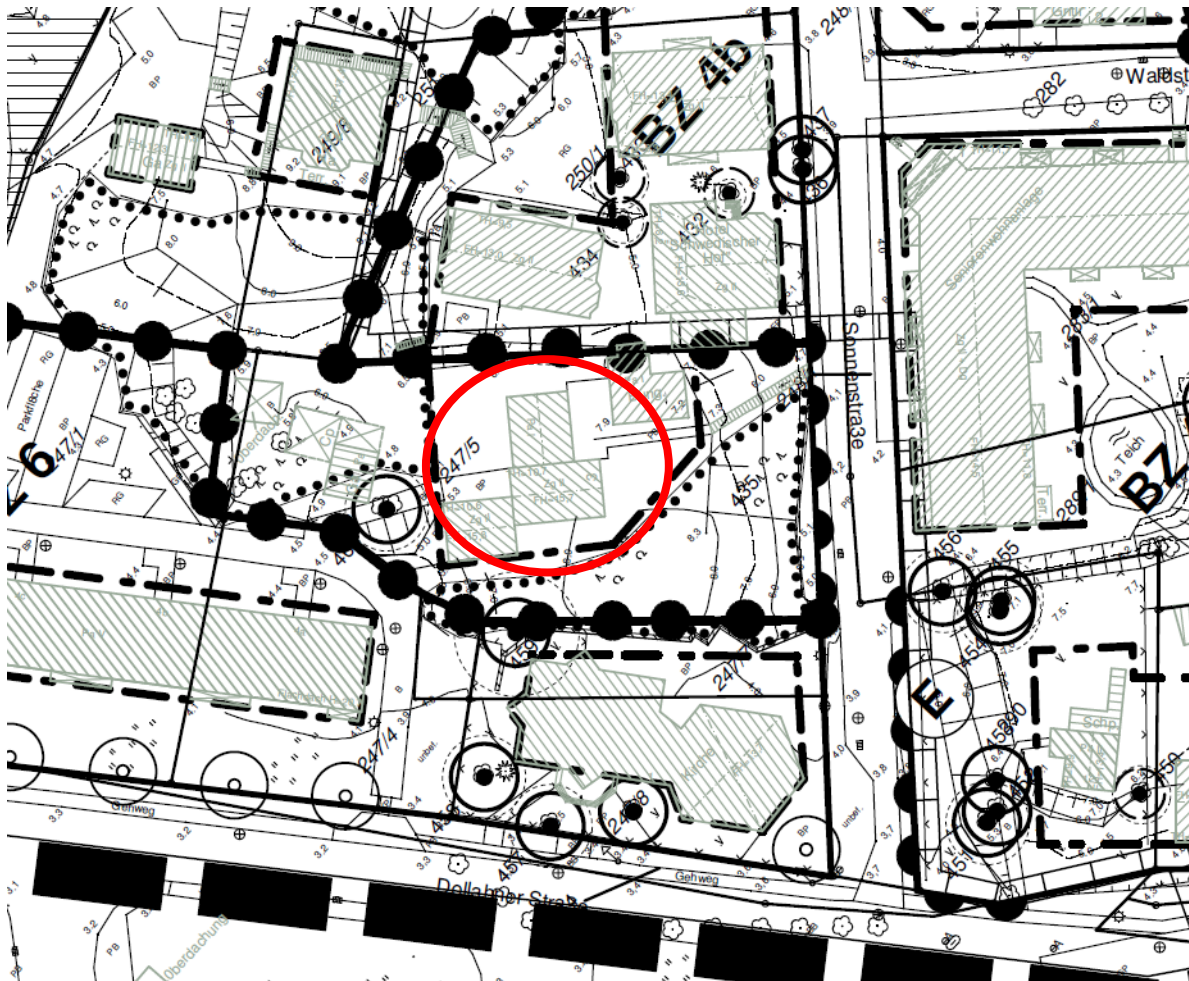
Ausschnitt Lageplan



Ausschnitt Geländeschnitt A-A



Ausschnitt (Ursprungs-)Bebauungsplan



Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest



Ansicht Südost



Ansicht Südwest



Beurteilung der Verwaltung

Aus der beiliegenden Bauzeichnung „Geländeschnitt AA“ mit Datum 06.10 (Anlage 1) sind folgende Höhen ersichtlich:

OK Verkehrsfläche = 4,25 m ü.HN

Höhenversatz zu OK Verkehrsfläche = + 3,28 m bis 3,32 m aufgrund topografischer Gegebenheiten

OK Erdgeschoss = 7,53 m bis 7,57 m ü.HN

Nach Nr. 1.4 Satz 1 der textl. Festsetzung beträgt OK Erdgeschoss = 4,25 m ü.HN

Nach Nr. 1.4 Satz 2 der textl. Festsetzung beträgt OK Erdgeschoss = 7,53 m bis 7,57 m ü. HN

Das Baugrundstück stellt sich als „Hang“ mit einer OK Gelände von 7,53 m ü.HN bis 7,57 m ü.HN dar, welches sich zur Erschließungsstraße (Sonnenstraße) und zu den Nachbargrundstücken hin abböscht. Aus dem Lageplan Vermessungsbüro Krawutschke Datum 15.11.2023 (Anlage 2) ist unmittelbar am Rand der südlichen Baugrenze die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt („Grünfläche“).

Im Bereich der „Grünfläche“ beträgt die Geländeoberfläche im Mittel ca. 7,35 m ü.HN, so dass bei Einhaltung OK Erdgeschoss = 4,25 m ü.HN zwar ein „eingegrabenes“ Geschoss mit einer Höhe von ca. 2,40 m (7,35 - 4,25) entstehen würde, jedoch mit starken Beeinträchtigungen hinsichtlich Belichtung und Belüftung, die der Errichtung von Aufenthaltsräume nicht nur unwesentlich widersprechen.

Im Übrigen würde dann die Festsetzung, dass abweichend eine Höhenlage des Erdgeschosses oberhalb des festgesetzten Maßes zugelassen werden kann, sofern dies durch topographische Gegebenheiten begründet ist, obsolet.

Die beantragte Ausnahme für das geplante Erdgeschoss mit OKFF = 7,53 m bis 7,57m ü.HN von der Höhenlage des Erdgeschosses (OKFF) nach Nr. 1.4) Satz 2 der textl. Festsetzung (Teil B) ist somit nachvollziehbar. Es wird empfohlen, der beantragten Ausnahme zuzustimmen.

**Abkürzungen:**

OK = Oberkante

EG = Erdgeschoss

OKFF = Oberkante Fertigfußboden

Ü. HN = über Höhennull

M = Meter

BauGB = Baugesetzbuch

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

Prüfungsnummer	Leistungsbezeichnung
Gebäudeschnitt AA	Genehmigungsplanung



DATUM00 06.10.2025	GEZEICHNET Th.Herrmann	MASSSTAB 1 : 100	Blatt 5
-----------------------	---------------------------	---------------------	------------

[illegible]

Genehmide:	Ortsbez. Bz.	Gemarkung:	Bz.	Flur:	
Grunderklärung:	2062 m ²	Flurstücksgl.			247,00
Grundflächenzahl (GRZ)					
GRZ = Vorgabe entsprechend (BauZulassung) Umrechnung gemäß § 41 (1) BauNVO					0,30
(1) Grundfläche	Vorräum			410 m ²	
(2) Grundfläche	Flügel			38 m ²	
(3) Grundfläche	Gebäudeumkleide- u. Zufahrt			100 m ²	
(4) Grundfläche	Flügel, Flur, Flur, Flur, Flur			12 m ²	
(5) Grundfläche	Einzelverkehrsfläche			8 m ²	
(6) Grundfläche	Gehwege			13 m ²	
(7) Grundfläche	Flügel			172 m ²	
(8) Grundfläche	Straßen			9 m ²	
(9) Grundfläche	Zufahrt			94 m ²	
$GRZ (I) = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{448,0 \text{ m}^2}{2062,0 \text{ m}^2} = 0,2$					
$GRZ (I) \quad 0,22 < GRZ \text{ zulässig} = 0,30$					
$GRZ (I+II) = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (I+II)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{99,0 \text{ m}^2}{2062,0 \text{ m}^2} = 0,04$					
$GRZ (I+II) \quad 0,44 < GRZ \text{ zulässig} = 50\% = 0,45$					

[illegible]

T1 Traufkante zwischengiebig					
gestaltete Wandhöhe	14,30 m	z.B. DIN 6922	gestaltete Brüstungshöhe	14,30 m	z.B. DIN 6922
gestaltete Geländehöhe	7,20 m	z.B. DIN 6922	gestaltete Geländehöhe	7,20 m	z.B. DIN 6922
	0,4 m	2,80 m	T1=3,00	0,4 m	2,80 m
T2 Geländehöhe Dachgeschoß					
gestaltete Wandhöhe	14,30 m	z.B. DIN 6922	gestaltete Wandhöhe	19,24 m	z.B. DIN 6922
gestaltete Geländehöhe	7,20 m	z.B. DIN 6922	gestaltete Geländehöhe	7,20 m	z.B. DIN 6922
	0,4 m	2,80 m	T2=3,00	0,4 m	2,80 m
T3 Geländehöhe Dachgeschoß					
gestaltete Wandhöhe	19,24 m	z.B. DIN 6922	gestaltete Wandhöhe	17,55 m	z.B. DIN 6922
gestaltete Geländehöhe	7,20 m	z.B. DIN 6922	gestaltete Geländehöhe	7,20 m	z.B. DIN 6922
	0,4 m	3,53 m	T3=3,00	0,4 m	3,53 m
T4 Geländehöhe ehemalige Abgrabung					
gestaltete Wandhöhe	7,20 m	z.B. DIN 6922	gestaltete Wandhöhe	7,20 m	z.B. DIN 6922
erfundene Geländehöhe	5,20 m	z.B. DIN 6922	erfundene Geländehöhe	5,20 m	z.B. DIN 6922
	0,4 m	1,84 m	T4=3,00	0,4 m	1,84 m

(Stand vom 14.11.2023)

Gemeinde Ostseebad Binz / Gemarkung Binz / Flur 2

Flst.-Nr.	LGB-Nr.	Fläche in m²	Eigentümer
247/5	2719	2062	
247/7	3306	395	
247/8	1034	792	
247/10	1902	2103	
247/12	1902	907	
248/1	1986	313	
248/2	2245	1176	
249/8	1381	503	
250/1	1194	1954	
251	1382	186	

BZ 5b
II, a1, ED
GRZ 0.3
GFZ 0.7
max. FH 12,0m über Verkehrsfläche Grundstückszufahrt
max. TH 7,0m

Entwurfsverfasser:
Freier Architekt
Thomas Hermann
Moorberg 2
18573 Dreeschütz

Die Darstellung der Flurstücksgrenzen erfolgte durch Übernahme des ALKIS-Datenbestandes.
Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Messungsgebiet
frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

Regio
nach
1990 2010

D&V