



Vorlagenummer: 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:

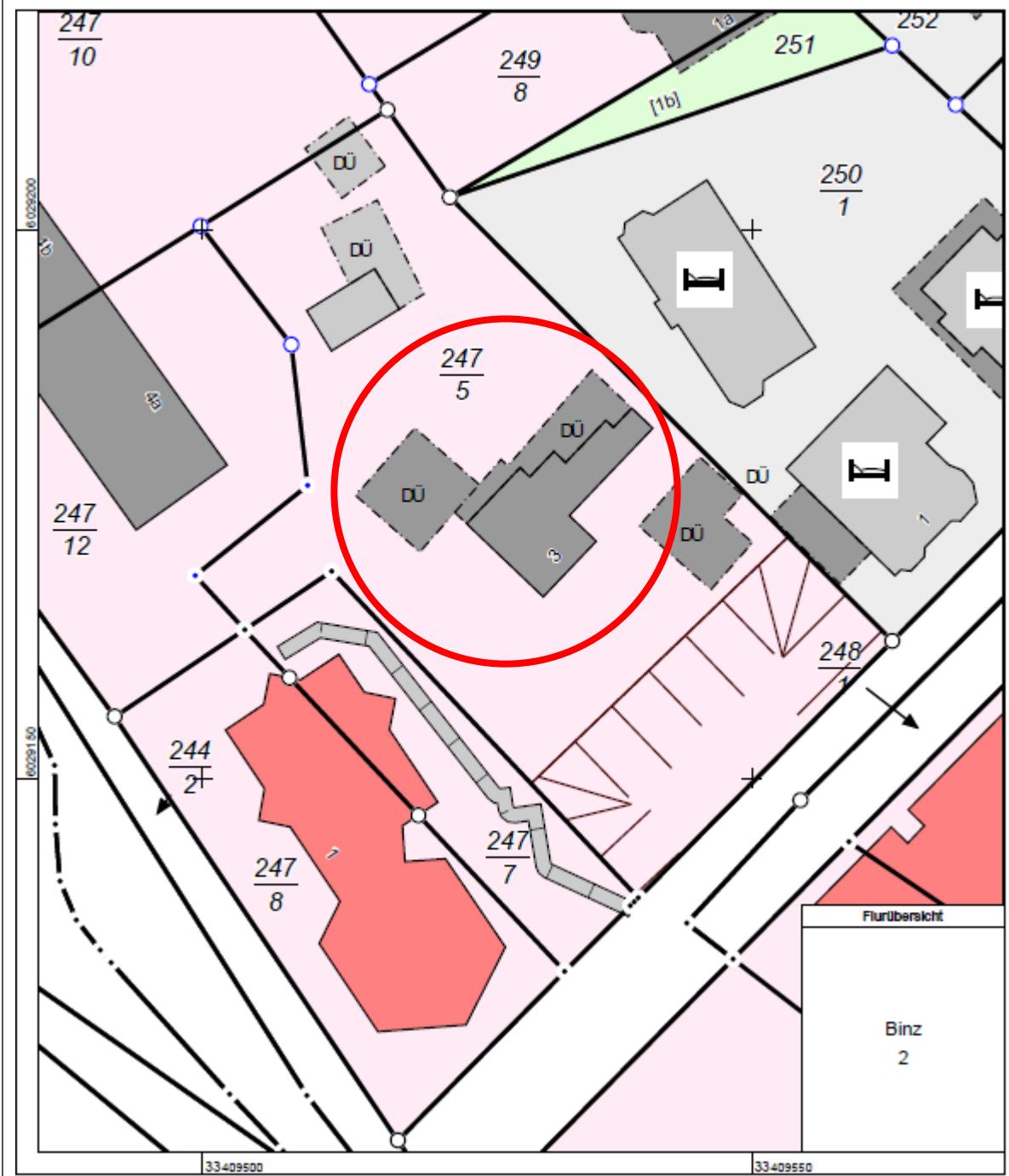
Das in Rede stehende Grundstück in der Sonnenstrasse 3 ist topografisch von einem Geländeplatte geprägt, welches deutlich höher liegt als die angrenzende Sonnenstrasse. Die Sonnenstrasse im Bereich der Zufahrt als maßgebende Bezugshöhe hat ein Höhenniveau von **4,25 m über HN**. Das zur Verfügung stehende Baufeld hingegen liegt auf einem Höhenniveau (gewachsener Boden) von **ca. 7,53 – 7 57 m über HN**. Das Gelände böscht 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

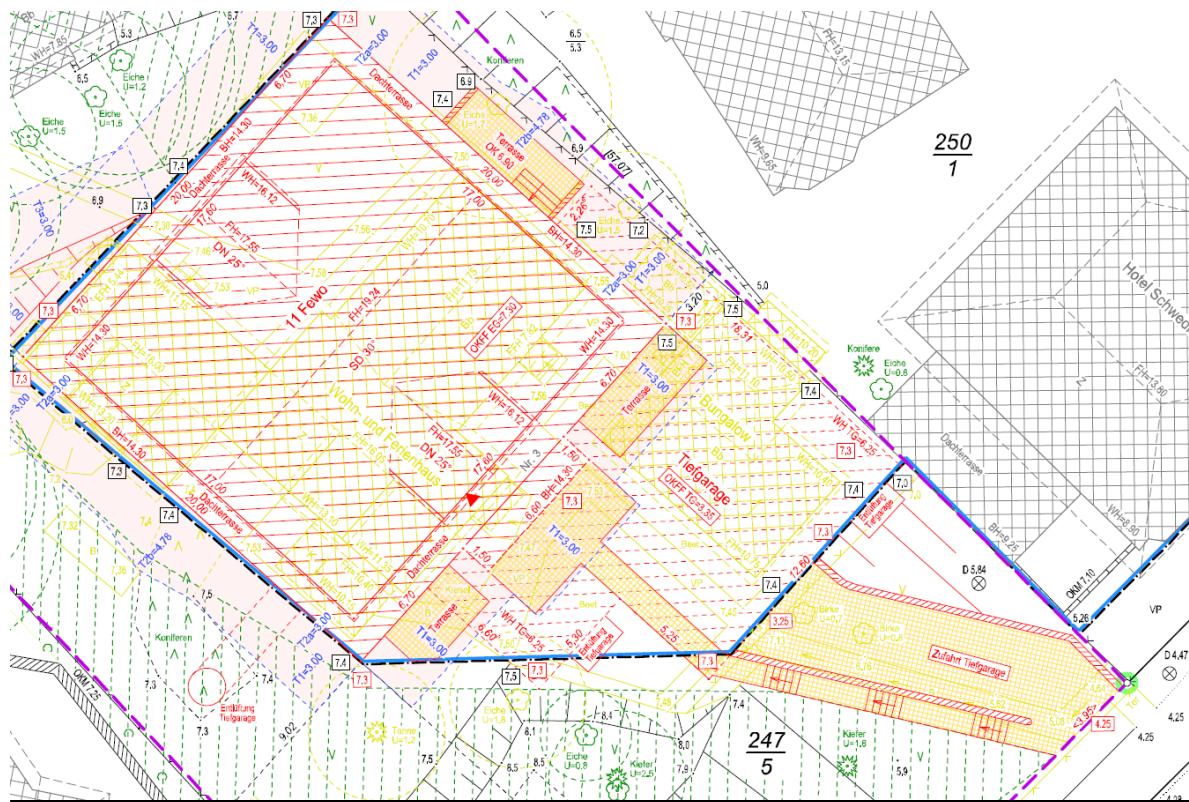
Gemarkung: Binz (13 2902)
Flur: 2
Flurstück: 247/5

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

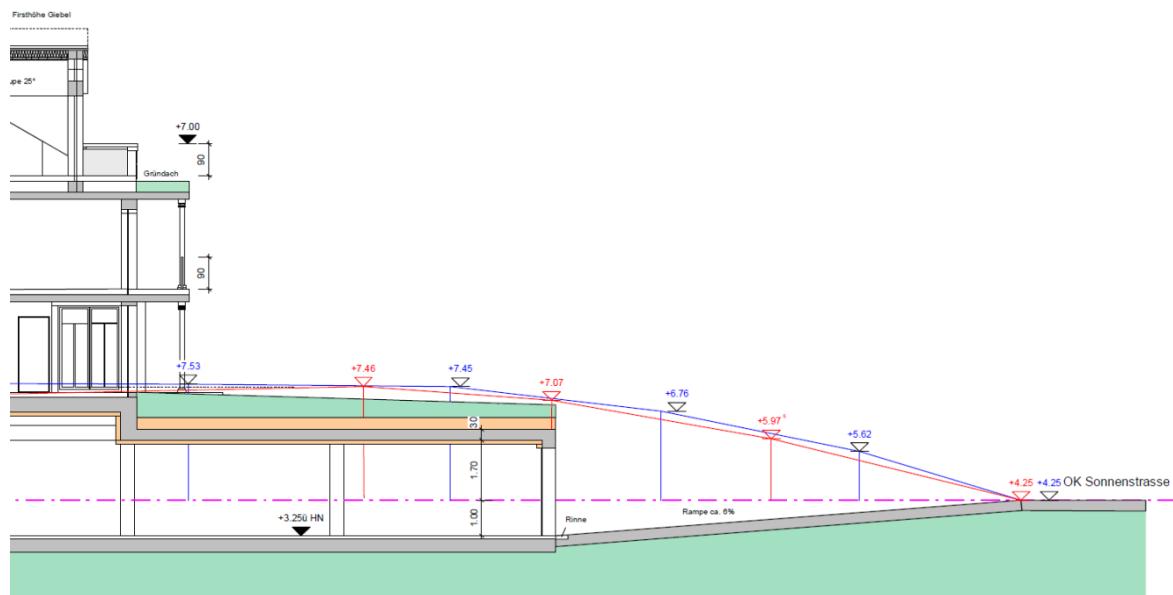




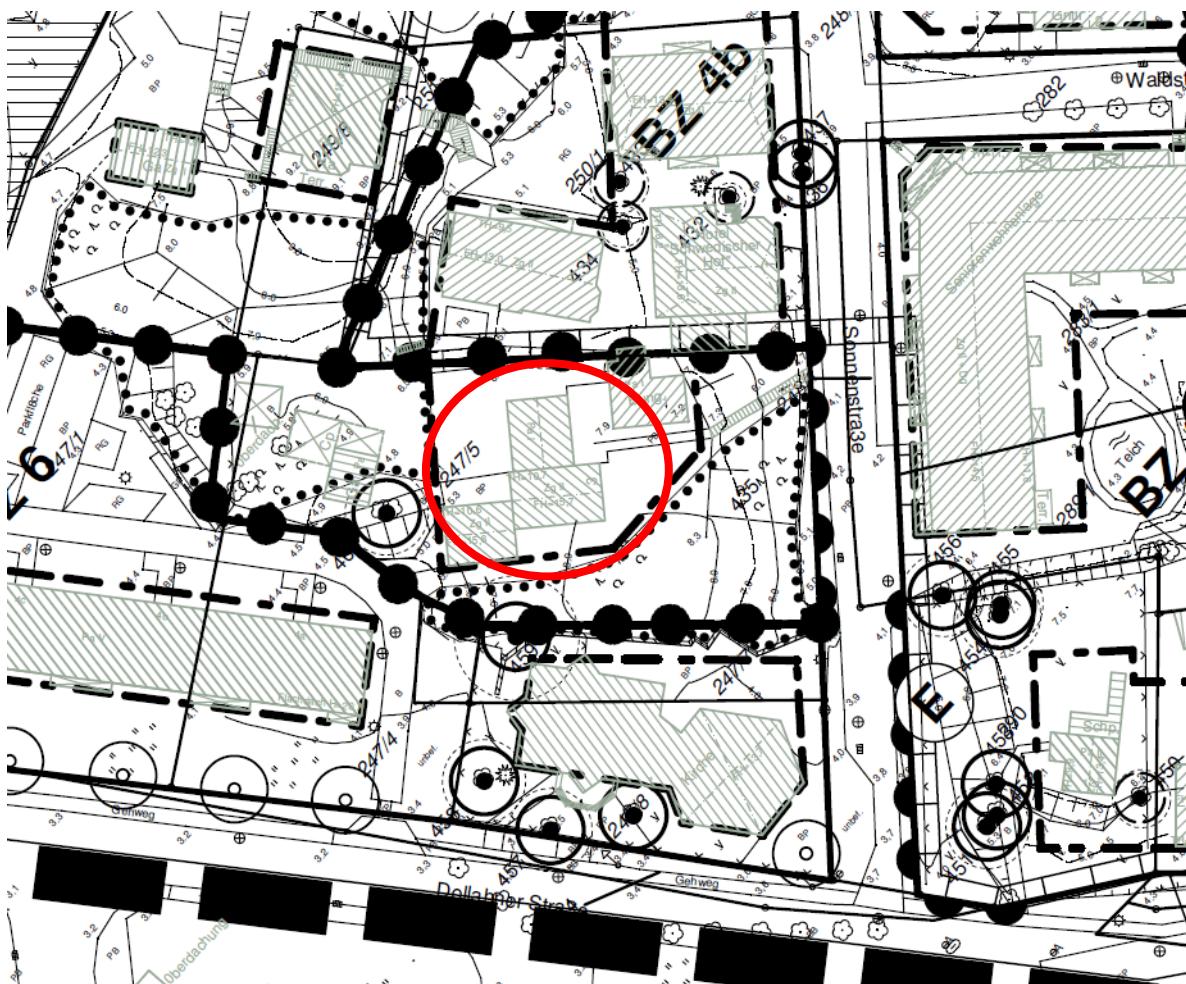
Ausschnitt Lageplan



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 abbösch. 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 Aufenthaltsräumen 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 Produkt/SK:	Ja/Nein
haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n

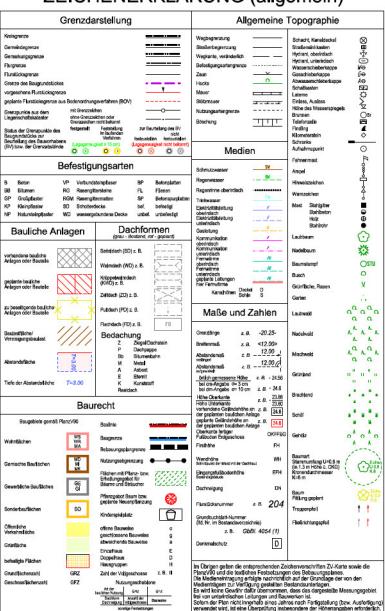




Nachweis der Berechnung der GBZ

Gemeinde:	Ostseebad Binz	Gemarkung:	Binz	Flur:	2
Flurstückgröße:	2082 m ²	Flurstück(e):			247/5
Grundflächengröße (GRZ):					
GRZ-Vorgabe entsprechend 84-90					0,36
Grundflächengröße gemäß § 19 d BauNVO					50%
1. Grundfläche					410,0 m ²
2. Grundfläche					38,0 m ²
3. Grundfläche					150,0 m ²
4. Grundfläche					100,0 m ²
5. Grundfläche					9,0 m ²
6. Grundfläche					13,0 m ²
7. Grundfläche					172,0 m ²
8. Grundfläche					9,0 m ²
9. Grundfläche					99,0 m ²
GRZ (1) =					
Summe aller Grundflächen (1) =			448,0 m ²	=	0,22
Grundflächengröße			2082,0 m ²	=	
GRZ (1) =					0,300
GRZ (1) = 0,22 < GRZ (ausläng)					
GRZ (1) =					
GRZ (1) = 0,22 < GRZ (ausläng + 50%)					
GRZ (1 + 50%) =					0,450
GRZ (1 + 50%) = 0,44 < GRZ (ausläng + 50%)					

Anlage 2



Festsetzung über Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend des B-Plan Nr. 1 "Zentrum" in Verbindung mit der 6. Änderung der Gemeinde Ostseebad Binz

Gemeinde Ostseebad Binz / Gemarkung Binz / Flur 2		
Flst.-Nr.	LGB-Nr.	Fläche in m ²
247/5	2719	2062
247/7	3306	395
247/8	1034	792
247/10	1902	2103
247/12	1902	607
248/1	196	313
248/2	2245	1176
248/8	1381	503
250/1	1194	1854
251	1382	195

Erzug aus dem Liegenschaftskataster

1. Ergänzung vom 15.11.2023



Die Darstellung der Flurstücksgrenzen erfolgte durch Übernahme des ALKIS-Datenbestandes. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Messungsgebiet

