



Vorlagennummer: BV/26/337  
 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 Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zentrum" der Gemeinde Ostseebad Binz (Traufhöhe)

**Datum:** 05.01.2026  
**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 Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der zulässigen Traufhöhe (TH) um das Maß des Geländeanstiegs nach Punkt 1.b der örtlichen Bauvorschrift Bauzone 5b 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 Befreiung.

Der Bauherr begründet seinen Antrag auf Befreiung wie folgt:

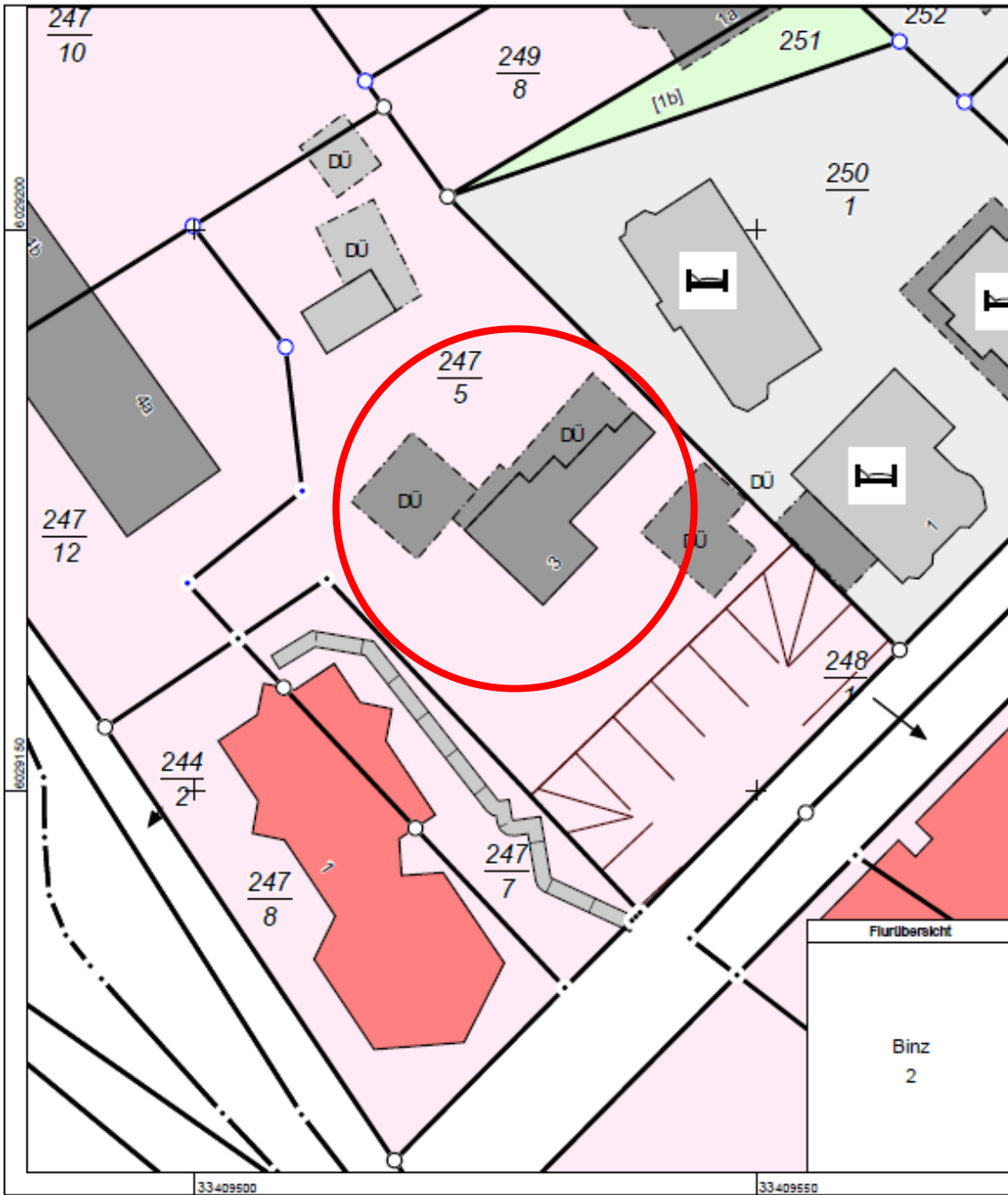
Das in Rede stehende Grundstück in der Sonnenstrasse 3 ist topografisch von einem Geländeplato geprägt, welches deutlich höher liegt als die angrenzende Sonnenstrasse. Die Sonnenstrasse im Bereich der Zufahrt als maßgebende Bezugshöhe hat ein Höhenniveau von **4,25 m über HN**. Das zur Verfügung stehende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



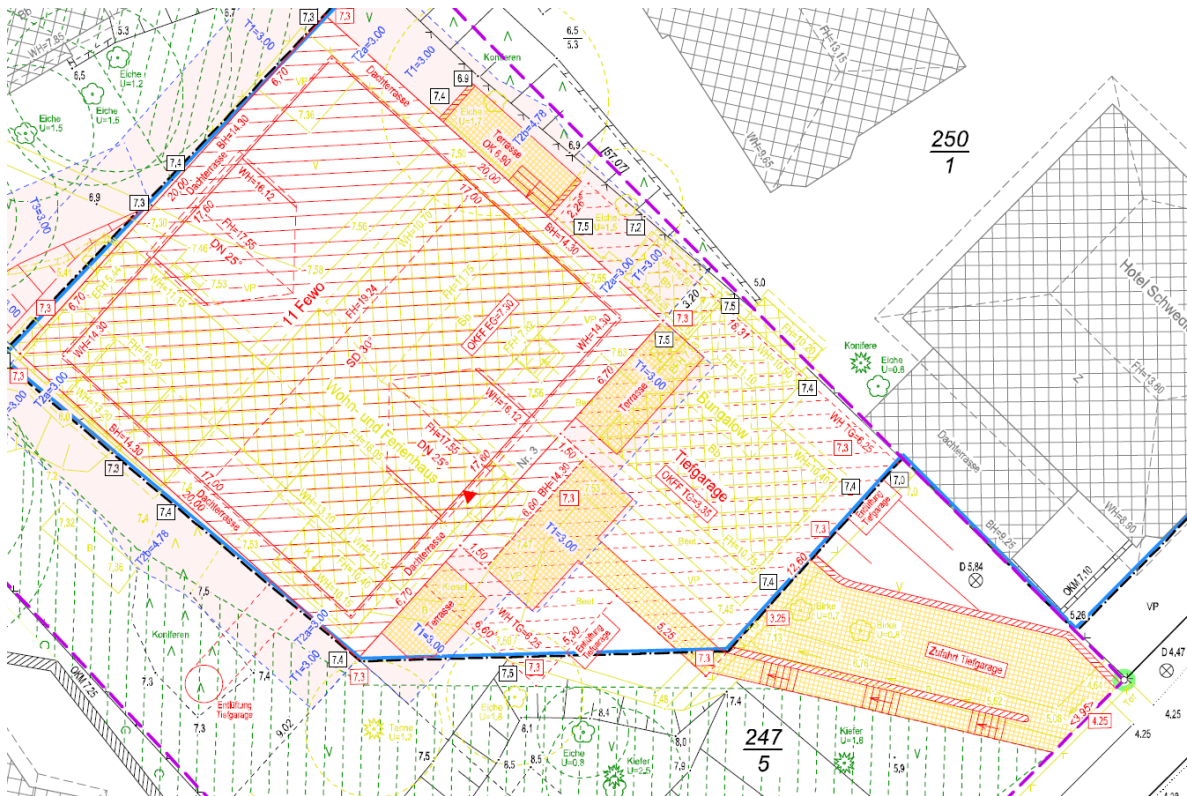
## Flurkarte

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

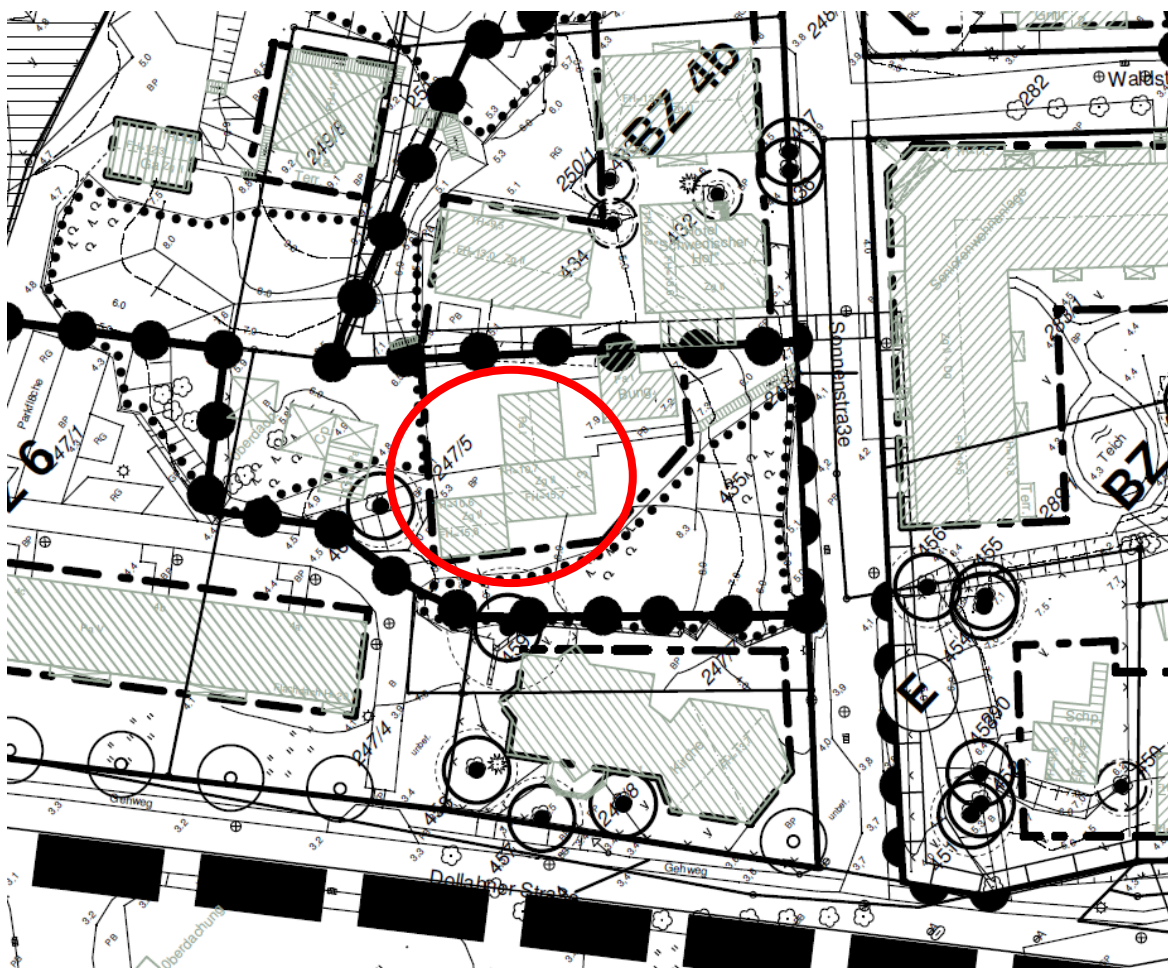
Gemeinde: Binz, Ostseebad (13 0 73 011)  
Landkreis Vorpommern-Rügen  
Lage: Sonnenstraße 3



## Ausschnitt Lageplan



## Ausschnitt (Ursprungs-)Bebauungsplan





This architectural elevation drawing shows a three-story building with a symmetrical gabled roof. The gable end features a central circular window (oculus) and four large arched windows below it. The second floor has a balcony with a decorative metal railing, and the third floor has a balcony with a similar railing. The building is rendered in a light gray color, with dark gray outlines for the windows and roof. The background is a solid light blue, and the foreground is a solid light green.

This architectural elevation drawing shows a three-story building with a symmetrical facade. The ground floor consists of a central entrance flanked by large windows. The second floor features a series of arched windows, each with a small balcony. The third floor has a central gabled section with a circular window and two side sections with rectangular windows. The roof is dark grey, and the building is set against a light blue sky.

**Ansicht Südost****Ansicht Südwest****Beurteilung der Verwaltung**

Da der B-Plan keine entsprechenden Ausnahmen für die mitzuführende Traufhöhe trifft, kann folglich nur über die Befreiung ein abweichender Höhenbezug beantragt werden.

Die Außenwände des Dachgeschosses werden eingerückt. Es entsteht dadurch eine umlaufende Terrassenfläche. Diese Terrassenfläche liegt mit 6,10 m unterhalb der festgesetzten Traufhöhe von 7 m und ist somit entsprechend § 3 örtliche Bauvorschriften, Punkt 1 Traufhöhe, Abs. a/b/c der 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr.1 Zentrum der Gemeinde Ostseebad Binz planungsrechtlich zulässig.



Es wird daher empfohlen, der beantragten Befreiung aufgrund des Geländeverlaufs zuzustimmen.

**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**

1 - Anlage 1 und 2 (öffentlich)