

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdia  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203 496  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# vereinfachte 6. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“

Gemeinde Ostseebad Binz

Satzungsfassung

Ostseebad Binz, 28.02.2018



**Schneider**  
- Bürgermeister -

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze / Ausgangslage</b> .....	<b>2</b>
1.1) Umfang der Änderung.....	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung.....	2
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4) Zulässige Bebauung .....	4
<b>2) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1) Bauzonenzuordnung.....	5
2.2) Firsthöhe.....	5
2.3) Örtliche Bauvorschriften.....	9
2.4) Ausnahmen für bestehende Gebäude.....	10
<b>3) Auswirkungen</b> .....	<b>11</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	11
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	12

## 1) Grundsätze / Ausgangslage

### 1.1) Umfang der Änderung

Die vereinfachte 6. Änderung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“.

Die Änderung umfasst folgende textliche Festsetzungen:

- Ergänzung von bereichsweise differenzierten Firsthöhen als Höchstmaß,
- Präzisierung der Festsetzungen zu Ausnahmen für Bestandsgebäude,
- Ergänzung um örtliche Bauvorschriften vor allem zu bereichsweise differenzierten Festlegungen von maximalen Traufhöhen.

Die plangraphischen Festsetzungen, vor allem zur Gliederung in unterschiedliche Bauzonen sowie zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Anzahl Vollgeschosse) und zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie die überwiegende Mehrzahl der textlichen Festsetzungen gelten bis auf die Bauzonenzuordnung in zwei kleineren Teilflächen in der aktuellen Fassung unverändert fort. Betroffen sind

- in der Teilfläche 1 die Flst. 390 (teilw.), 391 (teilw.), 395/1, 395/2, 396, 397 der Flur 2, Gemarkung Binz sowie
- in der Teilfläche 2 die Flst. 86/9, 88/1, 88/2, 89, 90/1, 90/2, 91, 93, 94, 98, 102/11 (teilw.), 102/13 (teilw.) der Flur 7, Gemarkung Jagdschloss.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung, insbesondere die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, werden unverändert übernommen.

Da im der Planzeichnung keine Änderungen vorgenommen werden, kann die Änderung als reiner Textbebauungsplan aufgestellt werden.

### 1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen für den gesamten Geltungsbereich ergänzende Festsetzungen v.a. zur Gebäudehöhe aufgenommen und damit bisherige Festlegungen präzisiert

werden.

Bisher enthalten die Festsetzungen des Bebauungsplans u.a. Vorgaben zur Grund- und Geschossflächenzahl, zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche. Zusätzlich sieht der Bebauungsplan zahlreiche Ausnahmemöglichkeiten vor, die im Sinne der Eigentumsgarantie des Artikels 14 GG eine angemessene Entwicklung von älteren Bestandsgebäuden – auch wenn diese den Festsetzungen nicht in allen Punkten entsprechen - ermöglichen sollten. Die Ausnahmemöglichkeiten betreffen das Maß der baulichen Nutzung, aber auch die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise (Stellung zur Grundstücksgrenze, Gebäudelänge).

Örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält die Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, die einheitlich für einen größeren Bereich im Ortszentrum gilt und deren Vorgaben dementsprechend allgemein gehalten sind. Nach § 2(3) der Gestaltungssatzung dürfen z.B. die Hauptkörper allgemein eine Traufhöhe von 11 m nicht überschreiten.

In den letzten Jahren wurde sichtbar, dass die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung nicht geeignet sind, in jedem Fall eine abschnitts- bzw. straßenzugweise Einpassung der Neubauten in den Bestand sicherzustellen. Im Rahmen des Bebauungsplans können auf Grundlage einer Analyse des jeweiligen Straßenabschnitts jedoch kleinräumig unterschiedliche Festlegungen getroffen werden; die spezifischeren Festlegungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“ können die allgemeinen Vorgaben der Gestaltungssatzung ergänzen und werden diesen im Einzelfall vorgehen.

Auch führen die Ausnahmemöglichkeiten im Bebauungsplan gerade bei Kombination verschiedener Ausnahmetatbestände dazu, dass städtebaulich eigentlich unerwünschte Vorhaben nicht nur bestandsorientiert erhalten, sondern auch weiterentwickelt werden können mit der Folge, dass sich deren negative städtebauliche Wirkung verstärkt.

Mit der vereinfachten 6. Änderung des Bebauungsplans sollen daher

- die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestandsorientiert um die Angabe maximaler Gebäudehöhen (Firsthöhen als Höchstmaß) ergänzt werden,
- differenzierte örtliche Bauvorschriften vor allen zur maximalen Traufhöhe in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
- die im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten auf ihre Effektivität und Berechtigung überprüft und eventuell angepasst werden. Dabei ist stärker als bisher auf bestandserhaltende Maßnahmen abzustellen (z.B. Änderungen und Nutzungsänderungen). Durch Erweiterungen oder Erneuerungen darf die bisherige städtebauliche Situation nicht verschlechtert werden.

Ergänzend wird für zwei Teilflächen die Zuordnung zu der Bauzone und damit die Festlegung zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie - damit in Verbindung stehend - zur Geschossflächenzahl geändert.

### 1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Binz verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem der Planbereich im Wesentlichen als Sondergebiet Tourismus mit der Zweckbestimmung: „Beherbergung, Gastronomie, Handel und Dienstleistung, untergeordnet Wohnen, Gemeinbedarf und sonstige Gewerbebetriebe“ sowie im Bereich der Hauptstraße als Sondergebiet

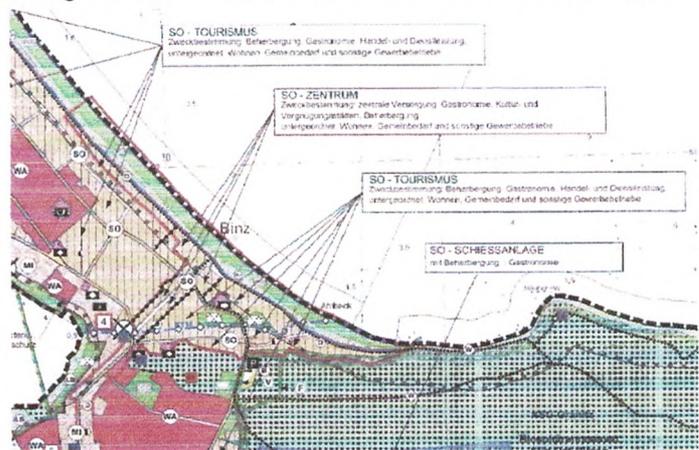


Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

Zentrum mit der Zweckbestimmung „zentrale Versorgung, Gastronomie, Kultur und Vergnügungsstätten, Beherbergung sowie untergeordnet Wohnen, Gemeinbedarf und sonstige Gewerbebetriebe“ ausgewiesen ist. Die bestehenden Nutzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Der einfache Bebauungsplan Nr.1 „Zentrum“ enthält keine Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

### 1.4) Zulässige Bebauung

Das Plangebiet besteht aus bebauten Grundstücken. Es besteht Baurecht nach § 30(3) BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB.

Im Bebauungsplan werden abschnittsweise unterschiedliche Bauzonen ausgewiesen, für die jeweils differenzierte Festlegungen getroffen werden. Grundsätzlich unterscheidet der Bebauungsplan Bereiche mit zwei und mit drei zulässigen Vollgeschossen. Für den kleinen Teilbereich der Margaretenstraße (Bauzone 5a) wurde ergänzend eine maximale Firsthöhe vorgegeben; 15.5 m HN entsprechen bei einer Straßenhöhe von 3,5 bis 4,0 m knapp 12 m über Höhenlage der Verkehrsfläche.

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sieht der Bebauungsplan umfangreiche Ausnahmen nach § 31(1) BauGB vor.

BZ 1		BZ 2		BZ 3		BZ 4a		BZ 4b		BZ 5a		BZ 5b		BZ 6		BZ 7	
III	a1	III	a1	III	a1	III	a1	II	a1	II	a1	III	o	III	a2		
0,5	1,5	0,4	1,2	0,4	1,0	0,4	1,2	0,4	0,8	0,3	0,7	0,3	0,7	0,3	1,0	0,5	1,5
										FH 15,5 m HN							
										ED							

Abbildung 2: bauzonenbezogene Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise gemäß Ursprungsplan

Bei Teilfläche 1 handelt es sich um einen Abschnitt der Zeppelinstraße mit einer umfangreichen rückwärtigen Bebauung, die im Wesentlichen von der Jasmunder Straße aus erschlossen wird. Die Bestandsgebäude sind zweigeschossig mit Firsthöhen nicht über 9,0 m über Straßenniveau. Nur Zeppelinstraße 5 ist angesichts eines Staffelgeschosses baurechtlich als dreigeschossig anzusprechen, bleibt aber höhenmäßig innerhalb der durch die zweigeschossige Bebauung geprägte Firsthöhe.

Der Baublock insgesamt gliedert sich in einen zweigeschossigen Abschnitt (an Margaretenstraße und Wandastraße) sowie einen dreigeschossigen Abschnitt (an Zeppelinstraße und Jasmunder Straße).

Bei Teilfläche 2 handelt es sich um einen Abschnitt der Putbuser Straße (22 bis 30) mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung.

Der Bebauungsplan wurde bisher in fünf wirksamen Änderungsverfahren weiterentwickelt:

- Mit der 1. Änderung wurden die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Bauzone 1 geändert, indem eine geschossweise Festsetzung zur GFZ eingeführt wurde.
- Im Zuge der 2. Änderung wurde ein kleiner Ausschnitt im Bereich Strandpromenade / Wylichstraße / Marienstraße hinsichtlich der plangraphischen Festsetzungen überarbeitet.
- Mit der 3. Änderung wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Staffelgeschosses als zusätzlichem Vollgeschoss für die Bauzonen 1, 3, 4a gestrichen und die für bestehende Gebäude verankerte Ausnahmeregelungen präzisiert.
- Die 4. Änderung beschränkt sich räumlich auf den Bereich der bestehenden Jugendherberge,

die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wurde.

- Mit der 5. Änderung wurden einzelfallbezogen die plangraphischen Festsetzungen für den Bereich Strandpromenade 4a geändert.

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Bauzonenzuordnung

In den beiden vergleichsweise kleinen Teilflächen 1 (Zeppelinstraße) und 2 (Putbuser Straße) wird die Bauzonenzuordnung geändert und damit die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie in der Folge die Geschossflächenzahl reduziert. Beide Teilflächen weisen derzeit eine maximal zweigeschossige Bebauung auf, die ursprünglich zugelassene Nachverdichtung auf drei Vollgeschosse, soll zukünftig ausgeschlossen bleiben.

Von der Möglichkeit einer Aufstockung wurde seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans kein Gebrauch gemacht. Damit muss davon ausgegangen werden, dass sich eine einheitliche Umsetzung der Dreigeschossigkeit nur sehr langsam realisieren ließe, so dass es über viele Jahre, evtl. auch Jahrzehnte, zu einer extrem heterogenen Mischung mit starken Größenunterschieden kommen würde, wodurch das Straßenbild belastet würde.

In der Putbuser Straße (Nr. 22 bis 30) ist die vergleichsweise niedrige Bebauung zudem durch die Grundstückssituation begründet; hier ragt der rückwärtige Hang nah an die Putbuser Straße heran, so dass vor allem im westlichen Abschnitt nur eine Bebauung mit geringer Tiefe möglich ist. Die einheitlich ein- bis zweigeschossige Bebauung reagiert auf diese topographische Lage und trägt damit positiv zum Ortsbild bei.

Die Grundstücke in der Zeppelinstraße entsprechen hinsichtlich der Höhen mit der Bebauung entlang der Margaretensstraße und der Wandastraße und fügen sich damit in einen größeren Bereich einheitlicher Bebauung ein. Auch wenn die Bestandsbebauung entlang der südlichen Blockseite (Jasmunder Straße) ebenfalls durch ein- und zweigeschossige Gebäude geprägt ist, wird hier an der Möglichkeit einer Nachverdichtung auf drei Vollgeschosse festgehalten, um der Bedeutung der Jasmunder Straße als Ortsdurchfahrt zu entsprechen.

### 2.2) Firsthöhe

Mit der vereinfachten 6. Änderung werden ergänzend für die Bauzonen 1, 3, 4a und 4b sowie 5b Festlegungen zur Firsthöhe ergänzt.

Bisher unterscheidet der Bebauungsplan lediglich zwischen Bereichen mit zwei bzw. mit drei zulässigen Vollgeschossen. Die Bereiche mit zwei Vollgeschossen finden sich vor allem im Nordwesten in den Bereichen Waldstraße / Sonnenstraße / Dünenstraße sowie Wandastraße / Margaretensstraße sowie rückwärtig in zweiter Reihe entlang der Hauptstraße (vgl. Abbildung 3).

Die vorhandene Anzahl der Vollgeschosse ist jedoch nicht alleine ausschlaggebend für die optische Wirkung der Gebäude im Straßenbild. Dies ist schon der Regelung an sich geschuldet, da bei der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse Dachgeschosse im Sinne § 2 (6) LBauO M-V grundsätzlich unberücksichtigt bleiben. Dreigeschossig im Sinne der Festsetzungen sind folglich sowohl Gebäude, die unter einem flach

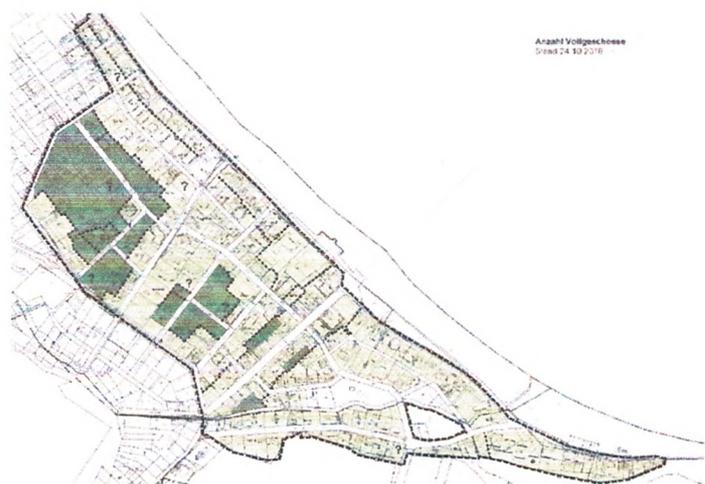


Abbildung 3: Ursprungsplanung: Bereiche mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen (grün hinterlegt)

geneigten Dach drei Ebenen aufweisen, als auch solche, die zusätzlich ein hohes ausgebautes Dachgeschoss und somit insgesamt vier Ebenen aufweisen.

Die tatsächliche Anzahl der Vollgeschosse ist bei stark genutzten Dächern häufig nur bei genauer Kenntnis der Pläne zu ermitteln, da das Kriterium einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m für das Dachgeschoss von Außen nicht erkennbar ist und zudem leicht manipuliert werden kann.



Abbildung 4 a, b: gestalterisch zweigeschossige Gebäude mit drei Ebenen in der Lottumstraße

Betrachtet man straßenweise die Firsthöhen der Bestandsbebauung, fällt auf, dass über die Bereiche mit optisch zweigeschossiger Bebauung hinaus deutlich größere Bereiche nahezu durchgängig eher geringe Firsthöhen von bis zu 12 m aufweisen, so z.B. Marienstraße und Lottumstraße, Putbuser Straße sowie der südwestliche Abschnitt der Hauptstraße. Die hier bestehenden dreigeschossigen Gebäude weisen in der Regel entweder umfangreiche Dachaufbauten oder ein flach geneigtes Dach auf, sofern eine vierte Ebene als ausgebautes Dachgeschoss überhaupt besteht, fällt diese im Straßenbild nicht auf (vgl. Abbildung 5a, b).



Abbildung 5 a, b: dreigeschossige Gebäude in der Hauptstraße

Davon setzen sich deutlich die Bereiche ab, in denen die optisch dreigeschossigen Gebäude zusätzliche ausgebaute Dachgeschosse aufweisen bzw. in denen ein vier- oder mehrgeschossige Bebauung besteht, die im Bebauungsplan auch bisher nur im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes berücksichtigt wurde.

Mit der Ergänzung der Festsetzung um eine maximale Firsthöhe sollen daher unter grundsätzlicher Wahrung der bisherigen Festsetzungen der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bereichsweise differenzierte Vorgaben zur Gebäudehöhe aufgenommen werden. Dabei wird die Vorgabe zur Firsthöhe als planungsrechtliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ausgebildet,

während die Vorgabe zur Traufhöhe als örtliche Bauvorschrift zur gestalterischen Gliederung der Baumassen verstanden wird.

Grundsätzlich lässt sich die Gemeinde von folgenden vereinfachten Annahmen leiten:

- Optisch zweigeschossige Gebäude weisen Wandhöhen von knapp 7 m auf, hinzu kommt in der Regel ein ausgebautes Steildach mit rund 4 bis 5 m Höhe, so dass insgesamt eine Gebäudehöhe von 12,0 m bei voller Ausnutzung der zulässigen Geschossigkeit nicht überschritten werden muss.
- Optisch dreigeschossige Gebäude weisen Wandhöhen von gut 9 m auf, was bei flach geneigten Dächern (ca. 20 bis 25 Grad) zu Gebäudehöhen ebenfalls bis zu 12,0 m führt.
- Optisch dreigeschossige Gebäude mit ausgebautem Steildach (d.h. Gebäude mit insgesamt vier Geschossen) weisen bei heute üblichen Geschosshöhen Gebäudehöhen von bis zu 14,0 m auf.

Um eine angemessene Grundstücksnutzung zu gewährleisten, wird generell eine Gebäudehöhe / Firsthöhe von 12,0 m über Straßenniveau zugelassen. Dies entspricht einer zweigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss oder einer dreigeschossigen Bebauung mit flachem bzw. flach geneigtem Dach.

In Bereichen mit massierter Bebauung wird eine Firsthöhe von bis zu 14,0 m zugelassen. Dies betrifft v.a. Abschnitte der Bauzone 4a, hier etwa die Appartementanlagen zwischen Wylichstraße und Margaretenstraße, die südöstliche Seite der Zeppelinstraße sowie zwei Bereiche in der nördlichen Lottumstraße.

Anders als der südliche ist der nördliche Abschnitt der Hauptstraße (Bauzone 1) bereits geprägt durch die angrenzende Bebauung der Strandpromenade (Bauzone 2) sowie des Kurhauses (Bauzone 7), was sich in Firsthöhen von rund 16,0 m widerspiegelt. Vor dem Hintergrund der Beschränkung auf drei Vollgeschosse sind hier ergänzende Festsetzungen nicht erforderlich.

Lässt man geringfügige Überschreitungen außer Acht, so ragen im Bestand höhenmäßig vor allem historische, denkmalgeschützte Gebäude aus der (bestehenden sowie zukünftig zulässigen) Bebauung heraus, da diese aufgrund der hohen Geschosshöhen bei gleicher Geschossigkeit deutlich größere Gebäudehöhen erreichen. Durch die Beschränkung der Firsthöhen für Neubauten wird die Dominanz der Baudenkmäler auch für die Zukunft gesichert und damit das durch die historische Bäderarchitektur geprägte Ortsbild (auch als Garant des touristischen Erfolgs) bewahrt.

Der abweichende Gebäudebestand erfährt durch eine ausdrückliche Ausnahmeregelung (vgl. Abschnitt 2.3) für eine umfassende, über den eigentlichen Bestandsschutz hinausgehende Sicherung. Angesichts der Erhaltungsverpflichtung des DSchG M-V entfaltet damit die Festsetzung zur Firsthöhe bei denkmalgeschützten Gebäude keine Wirkung.

Über die Einzeldenkmale hinaus werden folgende Bestandsgebäude von der Ausnahmeregelung begünstigt; dabei handelt es sich zum Teil um Gebäude, die bereits hinsichtlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder der GFZ das zulässige Maß überschreiten:

Im Bereich von Firsthöhe bis 12,0 m

Wylichstr. 8a (Überschreitung ca. 0,8 m); 11 (ca. 1,0 m im Eckgiebel);

Lottumstr. Flst. 87 (1,7 m, bei Steildach);

Hauptstr. 3 (ca. 1,5 m); 8 (ca. 3,0 m); 13 (Zentralhotel, ca. 4,2 m, bei Steildach),

Heinrich-Heine-Str. 1 (ca. 1,5 m)

Elisenstr. 9 (ca. 0,9 m)

Putbuser Straße 18a (ca. 0,9 m)

Im Bereich von Firsthöhe bis 14,0 m

Wylichstr. 6/6a (Überschreitung ca. 0,5 m bei Steildach);

Lottumstr. 13 (Lage auf Dünenrest); 15 (ca. 0,9 m);

Zeppelinstr. 8 (Hotel Vier Jahreszeiten, ca. 1,9 m).

Legende (FH in Bezug auf Straßenniveau)

-  bis 10m
-  bis 12m
-  bis 14m
-  bis 16m
-  bis 18m
-  bis 20m
-  Baudenkmal (Höhe über Festsetzungen)

BZ 1	BZ 2	BZ 3	BZ 4a	BZ 4b	BZ 5a	BZ 5b	BZ 6	BZ 7
III a1								
0.5	1.2	0.4	1.2	0.4	0.8	0.3	0.7	0.3
1.0	0.4	1.0	0.4	1.2	0.4	0.8	0.3	0.7
0.5	1.5	0.4	1.2	0.4	0.8	0.3	0.7	0.3
1.0	0.5	1.5	0.4	1.2	0.4	0.8	0.3	0.7
1.5	0.5	1.5	0.4	1.2	0.4	0.8	0.3	0.7

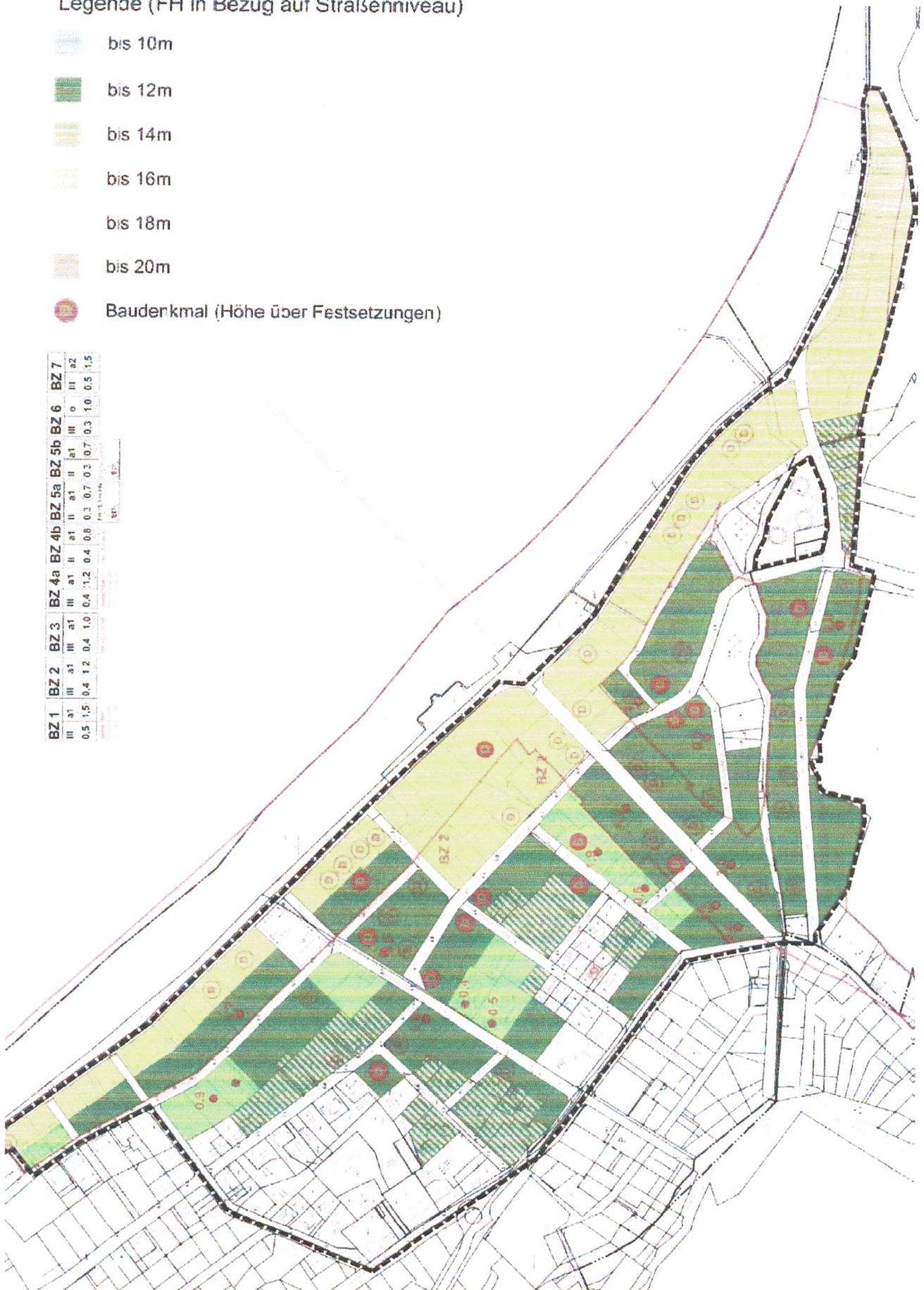


Abbildung 5: geplante Festsetzung Firsthöhen

Mit dem Begriff nicht wesentlich verändert soll für diese Gebäude gleichwohl die Möglichkeit geringer Anpassungen eröffnet werden. Eine solche Änderung kann zum Einen in einer konstruktiv bedingten geringfügigen weiteren Anhebung der Firsthöhe z.B. durch eine normgerechte außenliegende Dämmung (ähnlich der Regelung nach § 248 BauGB) bestehen, zum Anderen in der Ergänzung durch untergeordnete Bauteile (z.B. einzelne kleinere Gauben), die das Gesamtbild nicht wesentlich verändern.

Die Festsetzung zur Firsthöhe als Höchstmaß wird durch Regelungen für zulässige Überschreitungen ergänzt

- **Überschreitung für geringfügige und gliedernde Bauteile:**  
Die Angabe der Firsthöhe als Höchstmaß bezieht sich auf den städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper. Für geringfügige technische Anlagen wie Schornsteine, Lüftungsapparaturen oder Aufzugsüberfahrten können hinsichtlich des Maßes (bis 2,5 m Höhe) eingeschränkte Überschreitungen zugelassen werden.  
Ähnliches gilt für turmartige Bauteile, die als gliedernde Applikationen für die historistische Bäderarchitektur prägend und damit in positivem Sinne ortsbildprägend sind. Dabei werden die maximale Grundfläche sowie das Maß der Überschreitung normiert. Mit max. 25 qm ist sichergestellt, dass die Türme im Vergleich zu den Gebäuden keine dominierende Stellung erhalten.
- **Überschreitung für Steildächer:** Die städtebaulich wirksame Massivität eines Gebäudes wird nicht nur durch die absolute Firsthöhe, sondern auch durch die Dachneigung beeinflusst. Bei Steildächern macht der oberste Gebäudeteil nur einen überaus geringen Teil der Grundfläche aus und ist v.a. auf der Traufseite nur schlecht einsehbar, so dass eine gewisse Überschreitung keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild nach sich zieht.

### **2.3) Örtliche Bauvorschriften**

Für den Bereich des Bebauungsplans bestehen örtliche Bauvorschriften in allgemeiner Form durch die den Geltungsbereich überlagernde Werbeanlagensatzung (als Örtliche Bauvorschrift) sowie die Gestaltungssatzung für Binz auf Rügen (als Örtliche Bauvorschrift).

Die neu im Rahmen der textlichen Festsetzungen aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften ergänzen die allgemein gehaltenen Festlegungen der Gestaltungssatzung und gehen diesen daher vor. Grundsätzlich bleiben die Örtlichen Bauvorschriften auf die Fälle von Neubau und Erweiterung begrenzt, um die Änderung bestehender Gebäude nicht zu erschweren. Gleichzeitig ist damit sichergestellt, dass die Örtlichen Bauvorschriften für denkmalgeschützte Objekte keine Anwendung finden.

#### Traufhöhe:

Entscheidend für die Proportion von Neubauten ist die Traufhöhe, d.h. die Höhenlage des Übergangs von der Wand- zur Dachzone. Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss entspricht die Traufhöhe dem oberen Abschluss des eigentlichen Baukörpers unterhalb des Rücksprungs des Staffelung (z.B. Attika od. Brüstungshöhe Dachterrasse). Die Traufhöhe gibt damit die im Straßenraum prägende Wandhöhe der Fassade an.

Die Traufhöhe wird in Bauzone 4a sowie dem südlichen Abschnitt der Bauzone 1 auf 9,5 m bzw. 10,0 m festgesetzt, was einer dreigeschossigen Fassade entspricht. In den Bauzonen 4b und 5b wird für die dort zulässige Zweigeschossigkeit eine Traufhöhe von 7,0 m normiert. Im oberen Abschnitt der Hauptstraße wird die Traufhöhe bestandsorientiert auf 12,0 m festgelegt.

Um eine Umgehung der Traufhöhe (z.B. durch unangemessen massive Dachaufbauten, vgl. Abbildung 4a) zu verhindern, werden ergänzende Regelungen für die Dachgestaltung erforderlich.

#### Dachneigung und Dachaufbauten:

Grundsätzlich sollen Hauptgebäude mit mehr als einem Vollgeschoss mit geneigten Dächern ausgeführt werden, wobei für die Dachneigung entsprechend der historischen Vorbilder ein

vergleichsweise großer Bereich von mindestens 20 Grad bis maximal 50 Grad Neigung zugelassen wird.

Oberhalb der Traufhöhe ist der Baukörper auf das zulässige Dachvolumen reduziert, das bestimmt wird durch die Regelungen zur Dachneigung, d.h. zum Einen durch die maximale Dachneigung von 50 Grad (ausgehend vom Traufpunkt) sowie zum Anderen durch die minimale Dachneigung von 20 Grad ausgehend vom First.

Bauteile oberhalb der festgesetzten Traufhöhe (Dachaufbauten wie z.B. Zwerchgiebel, Gauben), die aus dem zulässigen Dachvolumen herausragen, sind dabei nicht grundsätzlich auszuschließen, müssen aber hinsichtlich des Umfangs begrenzt (d.h. untergeordnet) bleiben, damit die Wirkung der Traufhöhe nicht unterlaufen wird (vgl. als Negativbeispiel Abbildung 4a). Für die Bestimmung des Maß, bis zu dem ein Bauteil als untergeordnet gelten kann, wird sinngemäß die Regelung des § 6 (6) Nr. 2 LBauO M-V herangezogen. Untergeordnet sind Bauteile, die insgesamt nicht mehr als 1/3 der Breite der jeweiligen Dachseite einnehmen. Bei dreieckigen Aufbauten (oder auch kreisförmigen) ist die Länge in der Ebene der mittleren Höhe zu messen.

#### Ausrichtung:

Die Ergänzung der Festsetzungen erfordert die Einhaltung der bereits bestehenden Regelungen zur Ausrichtung der Dachflächen, die zum besseren Verständnis des Gesamtkonzepts in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Gemäß bestehender Gestaltungssatzung sind Gebäude mit ihrem Hauptdach traufständig zur erschließenden Straße zu errichten. Giebelständige Bauteile (Mittelrisalit, Seitenrisalite) sind nur bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig. Abweichend hiervon ist für Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen eine giebelständige Stellung zulässig, sofern die Giebelbreite 9,0 m nicht überschreitet.

#### **2.4) Ausnahmen für bestehende Gebäude**

Angesichts eines umfangreichen, vor In-Kraft-Treten entstandenen Gebäudebestands sieht der Bebauungsplan ausdrückliche Ausnahmen für Altgebäude vor. Die Ausnahmen beziehen sich auf die Festsetzungen zur GRZ / GFZ, zur Zahl der Vollgeschosse, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise (Gebäuelänge).

Im Zuge der Änderung soll zum Einen die Anwendung der bisherigen Ausnahmemöglichkeiten im Sinne der ursprünglichen Festsetzung präzisiert und eingeschränkt werden und zum Anderen eine zusätzliche Ausnahmemöglichkeit hinsichtlich der ergänzten Festsetzung der Firsthöhe aufgenommen werden.

#### Klarstellung der Ausnahmevoraussetzungen für bestehende Ausnahmen

Mit den Ausnahmen soll sichergestellt werden, dass auch für von den Festsetzungen abweichende Bestandsgebäude die Möglichkeit einer behutsamen Anpassung und Weiterentwicklung erhalten bleibt. Dabei wird in Entsprechung des § 1 (10) BauNVO unterschieden in Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung. Erweiterung und Änderung sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken. Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahme) ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart. Erneuerung bedeutet nach einem Verfall, einer Zerstörung oder Beseitigung erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

Auch wenn die Festsetzungen bei Erweiterungen (d.h. Vergrößerungen des Baukörpers) Ausnahmen nur hinsichtlich Bauweise / Gebäuelänge vorsehen, wurden in der Praxis zwischen Erweiterungen und Änderungen nicht unterschieden, solange die Maßnahme zu keiner zusätzlichen Überschreitung im Falle der jeweiligen Ausnahmeregelung führte. Damit konnten letztlich auch Erweiterungen an Gebäuden vorgenommen werden, die bereits das zulässige Maß der baulichen Nutzung überschreiten. Dies kommt z.B. in folgenden Fällen zum Tragen:

- Die Überbauung erdgeschossiger Terrassen (Bestandteil der Hauptanlage) durch Balkone oder

Vorbauten führt zu einer Vergrößerung des optisch wahrnehmbaren Baukörpers, auch wenn die Maßnahme sich auf die GRZ (weil bereits als Hauptanlage einzurechnen) und GFZ (da kein anrechnungspflichtiges Bauteil) nicht auswirkt.

- Der Ausbau von Dachgeschossen (mit und ohne Anhebung des Dachfirsts) führt nicht oder nur in geringfügigem Umfang zu einer Änderung der vorhandenen Kubatur, wohl aber zu einer Intensivierung der Nutzung.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Überschreitungen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung einen städtebaulichen Missstand darstellen, der keine weitere Zunahme der Nutzungsintensität mehr zulässt. In Zukunft soll daher streng darauf geachtet werden, dass im Falle von Gebäuden, die bereits das Maß der baulichen Nutzung in einer der Festsetzungskategorien überschreiten, keine weitere Vergrößerung stattfinden kann. Letztlich handelt es sich hierbei jedoch um eine Änderung mit bloß klarstellendem Charakter, da bereits bisher

- Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ, Zahl der Vollgeschosse) nur für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugelassen werden sollten und Erweiterungen in solchen Fällen ausgeschlossen bleiben,
- Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung bei GRZ an die Voraussetzung geknüpft war, dass sich sowohl die vorhandene Grund- als auch die vorhandene Geschossfläche nicht verändert; dies ist aber bei der Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsräume auch in Nicht-Vollgeschossen gemäß textlicher Festsetzung 1.2(a) regelmäßig der Fall.

#### Ausnahmen für bestehende Gebäude hinsichtlich Firsthöhe

Vergleichbar der Festsetzung 6.2 zur Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit wird für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen auch eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe bis zu einer Firsthöhe von 16,0 m ermöglicht. Die Ausnahme wird an die Voraussetzung gebunden, dass die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird. Das Maß von 16,0 m entspricht im Wesentlichen der Gebäudehöhe in der Bauzone 2, so dass sichergestellt ist, dass sich die Überschreitung nicht negativ auf die Silhouette und damit das Ortsbild (z.B. beim Blick von der Seebrücke) auswirkt.

Lässt man die höhenmäßig herausragenden, denkmalgeschützten Gebäude aus der Bebauung heraus, da diese gemäß der Erhaltungsverpflichtung des DSchG M-V unverändert zu belassen sind, so werden alle Überschreitungen von den formulierten Ausnahmeregelungen erfasst. Die größte Abweichung besteht beim Gebäude des Zentralhotels (Überschreitung ca. 4,2 m, abzüglich 0,5 m wg. TF 1.5e bei Steildach).

## **3) Auswirkungen**

### **3.1) Abwägungsrelevante Belange**

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurden die Auswirkungen vor dem Hintergrund einer umfangreichen Bestandsaufnahme untersucht und in der Begründung dargestellt. Im Verfahren der 6. Änderung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Grundzüge der Planung werden von der Änderung nicht betroffen.

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Angesichts des vergleichsweise geringfügigen Umfangs der Änderung werden öffentliche Belange insgesamt nur unwesentlich berührt.

Naturschutzfachliche Belange werden nicht berührt, da weder das Bauland ausgeweitet noch die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) geändert werden und sich folglich die Änderung nicht auf die zulässige Gesamtversiegelung im Plangebiet auswirkt.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen (Vertrauensschutz in genehmigterweise errichteten Bestand bzw. in bestehendes Baurecht nach § 30 i.V.m. § 34 BauGB, Angemessenheit der Festsetzungen auch im Vergleich mit den für die direkten Nachbargrundstücke).

Grundsätzlich berücksichtigen die ergänzenden Festlegungen zur Firsthöhe die planungsrechtlich zulässige Anzahl der Vollgeschosse und werden daher im Regelfall nicht zu einer erheblichen Einschränkung der zulässigen Geschossfläche führen.

Nur für die beiden kleinen Teilflächen in der Putbuser Straße (Nr. 22 bis 30) und in der Zeppelinstraße (Nr. 3, 5 sowie rückwärtige Bebauung) wird das Maß der baulichen Nutzung durch Herabsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl reduziert. Von der Möglichkeit einer Aufstockung wurde jedoch seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Ende 2009 kein Gebrauch gemacht. Auch derzeit ist der Gemeinde keine konkrete Planung bekannt. Damit muss davon ausgegangen werden, dass sich eine einheitliche Umsetzung der Dreigeschossigkeit nur sehr langsam realisieren ließe, so dass es über viele Jahre, evtl. auch Jahrzehnte, zu einer extrem heterogenen Mischung mit starken Größenunterschieden zwischen den zumeist kleinen Bestandsgebäuden und vereinzelt, hinsichtlich der Grundstücksausnutzung maximierten Neubauten kommen würde. Um zum Schutz des Ortsbilds solche Ungleichheiten zu vermeiden, wird das Maß der baulichen Nutzung zurückgenommen und dem Bestand angepasst, wobei weiterhin eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit erhalten bleibt. Die GRZ wird unverändert beibehalten, die zugelassene Firsthöhe entspricht mit 12,0 m über Verkehrsfläche der Festlegung für den westlichen Bereich der Putbuser Straße. Nach § 42 (2) BauGB besteht Anspruch auf eine Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung nur innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit. Eingriffe in die ausgeübte Nutzung sind nicht vorgesehen.

Nach Ablauf der 7-Jahresfrist bemisst sich die Höhe einer eventuellen Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts nur nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der neuen planungsrechtlichen Beschränkungen ergibt. Auch zukünftig liegt das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die betroffenen Bereiche hinsichtlich der geänderten Festsetzungen (Geschossigkeit, Firsthöhe) oberhalb des bereits realisierten Bestandes.

Die neuen Festsetzungen (II Vollgeschosse, Firsthöhe 12,0 m über Verkehrsfläche sowie Traufhöhe 7,0 m über Verkehrsfläche) lassen auch weiterhin eine Erweiterung der Bebauung zu. In der Putbuser Straße bestehen bislang ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Firsthöhen über Verkehrsfläche von 8,8 m, 9,0 m, 7,4 m, 8,3 m und 12,0 m (von Westen nach Osten). In der Zeppelinstraße bestehen vor allem zweigeschossige Gebäude mit Firsthöhen von unter 10,0 m über Verkehrsfläche. Zeppelinstraße 5 ist angesichts der unglücklichen Vollgeschossreglung der LBauO M-V, nach der Staffelgeschosse immer als Vollgeschosse zu werten sind, als dreigeschossig anzusprechen; könnte aber mit identischen Nutzflächen auch als zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Steildach gestaltet werden. Zudem lässt die Ausnahme (TF I.3) in Bauzone 4b ausdrücklich ein Staffelgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss zu, sofern dieses mit flach geneigtem (maximal 25 Grad Dachneigung) Dach ausgeführt wird, das auf mind. 80% der Außenwandlänge mind 1,5 m zurückbleibt sowie max.2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

Bezüglich der Gesamtplanung bleiben die in der Begründung zur Ursprungsplanung aufgeführten abwägungsrelevanten Belange gültig.

### **3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Es entstehen keine zusätzlichen Eingriffe.

Dementsprechend können auch keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert werden.

Die Aussagen des ursprünglichen Bebauungsplans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb in vollem Umfang gültig.

Ostseebad Binz, August 2017