

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
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
Tel: 0721 56 8888 81
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

3. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzung



SATZUNG

über die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 "Zentrum" im vereinfachten Verfahren.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.06.2013 folgende Satzung über die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 "Zentrum" im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.

§ 1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz in der Fassung vom 14.09.2009, rechtsverbindlich seit 14.12.2010 (siehe Anlage 1).

§ 2) Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden wie folgt neu gefasst (Änderungen in ***Kursiv fett*** abgesetzt):

1) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

1.1) Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

a) Überschreitung mit eingeschossigen Gebäuden/Bauteilen (§ 16(6) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit eingeschossigen Gebäuden/Bauteilen, sofern diese ein begrüntes Flachdach erhalten,

- bis zu einer GRZ von 0,7 in Bauzone 1,

- bis zu einer GRZ von 0,5 in den Bauzonen 2, 4a/4b,

überschritten werden. Die zusätzlichen Gebäude / Gebäudeteile sind auf die nach § 19(4) BauNVO zulässige Überschreitung anzurechnen.

b) Überschreitung mit unterirdischen Bauteilen (§19(4) BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(4) BauNVO über das angegebene Maß von 50% hinaus ist unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen.

Abweichend von Satz 1 darf die zulässige Grundfläche mit unterirdischen Gebäudeteilen, sofern diese ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35cm), bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

In Bauzone 1 darf die zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(4) BauNVO mit Flächen, die zwischen der in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen und die gestalterisch der Verkehrsfläche zugeordnet sind, über das angegebene Maß von 50% hinaus überschritten werden.

1.2) Geschossflächenzahl

a) Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern ganz mitzurechnen (§20(3) BauNVO).

b) Tiefgaragenbonus

Die zulässige Geschossfläche ist um die Hälfte der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden,

- bis zu einer GFZ von 1,5 in Bauzonen 2, 4a
- bis zu einer GFZ von 1,1 in Bauzonen 4b
- bis zu einer GFZ von 1,3 in der Bauzone 3,
- bis zu einer GFZ von 1,8 in der Bauzone 7 zu erhöhen.

c) Geschossweise Festsetzung für Bauzone 1 (§ 20 BauNVO i.V.m. §9(3) BauGB)

Bauzone 1: Für das Erdgeschoss wird eine GFZ von 0,7, für die Obergeschosse insgesamt eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

1.3) Zahl der Vollgeschosse

In allen Bauzonen mit Ausnahme der Bauzonen 1, 3 und 4a ist ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem oder flach geneigtem (maximal 17 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.

1.4) Höhenlage Erdgeschoss

Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5 m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen an der dem Gebäude zugewandten Grenze der Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes). Abweichend hiervon kann eine Höhenlage des Erdgeschosses oberhalb des festgesetzten Maßes zugelassen werden, sofern dies durch die topographischen Gegebenheiten begründet ist.

2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)

2.1) abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)

a1 (Bauzone 1 bis 5, ~~Gemeinbedarfsfläche~~): Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen:

Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 20 m Länge errichtet werden.

Ausnahmsweise dürfen

- a) ein mehrgeschossiges Gebäude mit einem eingeschossigen Anbau um maximal 10 m verlängert werden,
- b) mehrere mehrgeschossige Gebäude durch eingeschossige Gebäudeteile verbunden werden, sofern jeweils die mehrgeschossigen Gebäude/Gebäudeteile die festgesetzte maximale Länge von 20 m einhalten und die eingeschossigen Bauteile ein begrüntes Flachdach oder ein flach geneigtes Dach mit einer Firsthöhe von max. 3,5 m (über Fertigfußboden Erdgeschoss, vgl. TF 1,4) erhalten.

a2 (Bauzone 7): Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 120 m Länge errichtet werden.

2.2) Verringerte seitliche Grenzabstände (§9(1) Nr. 2a BauGB)

Bei Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen/Ersatzneubauten von

- a) denkmalgeschützten Gebäuden,
- b) erhaltenswerten Gebäuden mit mind. 3 Vollgeschossen innerhalb der Bauzonen 1, 2, 3, 4a, 7 kann der seitliche Grenzabstand auf $\leq 3,0$ m verringert werden, sofern der Grenzabstand des bestehenden Gebäudes beibehalten wird oder ein Grenzabstand von 3,0 m eingehalten wird. Erhaltenswerte Gebäude im Sinne des Satzes 1 sind sämtliche Gebäude, die bis 1945 errichtet wurden.

2.3) Baugrenze (§23(3, 5) BauNVO

Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich oberirdische Garagen, Carports oder Stellplätze sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur Straße von mindestens 3 m einhalten.

Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärtig mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr.25b BauGB.

3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4 m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf dem selben Grundstück müssen mindestens 7 m auseinander liegen.

4) Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

4.1) Flächen für Nebenanlagen

Stellplätze (einschließlich überdachter Stellplätze) und Garagen dürfen straßenseitig nicht vor der Flucht des Hauptgebäudes angeordnet werden. Sie sind unzulässig in Bereichen mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr.25b BauGB.

5) Flächen besonderen Nutzungszwecks (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB)

5.1) Parkhaus

Zulässig sind Parkhäuser als Hoch-/Tiefgaragen.

Ergänzend können im Erdgeschoss Ladengeschäfte sowie im Dachgeschoss Wohnungen zugelassen werden.

Die Grundflächen der Gebäude insgesamt dürfen 2.800 qm nicht überschreiten; die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 17,0 m HN begrenzt. Festgesetzt wird die abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Gebäude bis maximal 75 m Länge errichtet werden.

6) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§31(1) BauGB)

6.1) GRZ / GFZ

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ/GFZ

- **bis zu einer GRZ von 0,8 sowie einer GFZ von 2,4 in den Bauzonen 1 und 7,**
- **bis zu einer GRZ von 0,6 sowie einer GFZ von 2,4 in den Bauzonen 2, 3, 4a, 4b,**
- **bis zu einer GRZ von 0,5 sowie einer GFZ von 1,2 in den Bauzonen 5 und 6**

zugelassen werden, sofern die vorhandene GR/GF durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

6.2) Zahl der Vollgeschosse

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse **um bis zu zwei Vollgeschosse in den Bauzonen 1, 2, 4a sowie um ein Vollgeschoss in den übrigen Bauzonen** zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

6.3) überbaubare Grundstücksfläche

Für Änderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine

Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche **um bis zu 10 m** zugelassen zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert sowie die Grundfläche nicht erweitert wird. Nutzungsänderungen von Nebenanlagen in Hauptanlagen und Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.

6.4) Bauweise

Bauzone 1 bis 5: Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen ~~und sonstigen~~ **Hauptanlagen** kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Länge von 20 m nach Punkt 2.1 **bis zu einer Gebäudelänge von 50 m in den Bauzonen 2, 3, 4b sowie von 70 m in den Bauzonen 1 und 4a** zugelassen werden, sofern die derzeitige Länge (bei getrennter Ermittlung in allen Vollgeschossen) nicht vergrößert wird. Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.

7) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1) Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzlisten 1 bzw. 2 im Verhältnis 1:1 der jeweils angegebenen Qualitäten zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 5 m vom ursprünglichen Standort abweichen.

7.2) Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände sind einschließlich ihrer Geländeformen im Charakter der Restdünen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzenlisten 1 bzw. 2 im Verhältnis 1:1 der jeweils angegebenen Qualitäten zu ersetzen.

Veränderungen der Topografie sind unzulässig.

Pflanzenliste 1 zu 1. und 2.: Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche).

Diese Pflanzen sind in der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Pflanzenliste 2 zu 1. und 2.: Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer). Diese Pflanze ist in der Pflanzqualität Solitär, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Breite 125-150cm, Höhe 200-225cm zu pflanzen.

Ilex aquifolium (Stechpalme, Hülse). Diese Pflanze ist in der Pflanzqualität Solitär, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Höhe 175-200cm zu pflanzen.

8) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) und Hinweise

8.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

8.2) Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWaG M-V.

8.3) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich bzw. für große Bereiche desselben gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Alt-Binz vom 01.01.2002,
- Örtliche Bauvorschrift (Werbeanlagensatzung) vom 28.04.2004,
- Gestaltungssatzung für Binz auf Rügen (Örtliche Bauvorschrift) vom 30.04.1996,
- Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen).

8.4) Artenschutz

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten vor. Dabei handelt es sich vor allem um Gebäude bewohnende Tierarten, z. B. Fledermäuse oder Schwalben. Insbesondere bei Umnutzung, Umbau oder Sanierung vorhandener Gebäude oder bei vorgesehenem Abbruch von Gebäuden, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 42 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist.

Auf die Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

8.5 Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

8.6 Beleuchtungsanlagen

Es ist bei der Beleuchtung darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

§ 3) In-Kraft-Treten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans tritt mit Ablauf des in Kraft.

Binz, den

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	9
1.1) Umfang und Anlass der Änderung.....	9
1.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
1.3) Planungsrecht.....	10
2) Städtebauliche Planung.....	10
2.1) Dach- / Staffelgeschosse.....	10
2.2) Ausnahmen für bestehende Anlagen.....	10
3) Auswirkungen.....	13
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	13
3.2) Auswirkungen auf private Belange.....	13
3.3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	14

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang und Anlass der Änderung

Die 3. Änderung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, jedoch nur auf einzelne textliche Festsetzungen.

- Für die Bauzonen 1, 3, 4a soll die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Staffelgeschosses als zusätzlichem Vollgeschoss gestrichen werden.
- Gemäß einer aktuellen Gerichtsentscheidung müssen die für bestehende Gebäude verankerte Ausnahmeregelungen (Textliche Festsetzung 6.1 bis 6.4) durch Einführung fester Obergrenzen präzisiert werden.

Die übrigen textlichen Festsetzungen sowie die plangraphischen Festlegungen gelten ansonsten in der aktuellen Fassung unverändert fort. Angesichts unveränderter plangraphischer Festlegungen kann die Änderung als rein textliche Änderung erfolgen.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die generellen Festlegungen zu Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise, werden unverändert beibehalten.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Umweltprüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig.

1.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

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

1.3) Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“ in der Fassung vom 14.09.2009 ist am 14.12.2010 in Kraft getreten. Inzwischen erfolgten zwei Änderungen, die sich auf das Maß der baulichen Nutzung in der Bauzone 1 (1. Änderung) sowie auf die Baufenster in einem kleinen Bereich zwischen Marienstraße und Strandpromenade (2. Änderung) erstreckten.

Ohne Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung gilt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“ ergänzend das Einfüßegebot des § 34 BauGB.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Dach- / Staffelgeschosse

Die ursprüngliche Ausnahme für Staffelgeschosse war begründet in der Änderung der Landesbauordnung (LBauO M-V) im Jahr 2006. Galten früher Staffelgeschosse als Nicht-Vollgeschosse, sofern sie nicht mehr als 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen, so werden sie nach der Überarbeitung der Definition des Vollgeschosses als Vollgeschoss behandelt. Gegenwärtig gelten lediglich Räume in ausgebauten geneigten Dächern als Dachgeschoss und damit als Nicht-Vollgeschoss. Gerade auch mit Blick auf die Bebauungsmöglichkeiten innerhalb der Geltungsbereiche älterer Bebauungspläne, für die weiterhin die frühere Regelung gilt, wollte die Gemeinde die Benachteiligung von Staffelgeschossen gegenüber Dachgeschossen ursprünglich ausgleichen.

Erste Erfahrungen zeigen aber, dass sich bei vergleichbarer Grundstücksausnutzung Gebäude mit Staffelgeschoss weniger gut in das historische Ortsbild integrieren als solche mit ausgebautem Steildach. Gründe hierfür sind:

- Ein Staffelgeschoss ist in der Regel optisch stärker als Geschoss präsent als ein ausgebautes Steildach, auch wenn bei letzterem die Gesamthöhe (Firsthöhe) höher ausfällt. Bei ausgebauten Steildächern stellt die Traufe schon wegen des konstruktiv begründeten Dachvorsprungs eine deutliche horizontale Zäsur dar, so dass Geschosse oberhalb der Traufe im Straßenbild nicht wirklich wirksam werden.
- Staffelgeschosse können zudem zu unregelmäßig aufgelösten Baukörpern führen, vor allem, wenn aufgrund abstandsrechtlicher Erwägungen auch in den darunterliegenden Geschossen eine Rückstaffelung der seitlichen Außenwand erfolgen muss.

Die genannten Punkte sind gerade in den vergleichsweise dicht bebauten Bereichen mit einer dreigeschossigen Bebauung relevant.

Die bestehende historische Bebauung in diesen Bereichen weist häufig drei Vollgeschosse mit einem nur flach geneigten, nicht ausgebauten Dach auf. Eine Nutzungsintensivierung durch eine moderate Anhebung der Dachneigung (als Voraussetzung für einen Dachgeschossausbau) fallen hierbei optisch weniger ins Gewicht als der Aufbau eines zusätzlichen Staffelgeschosses.

2.2) Ausnahmen für bestehende Anlagen

Angesichts des umfangreichen Gebäudebestands, der im Wesentlichen vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplans und damit unabhängig von dessen Festsetzungen entstanden ist, wurden bereits in der Ursprungsfassung umfangreiche Ausnahmen vorgesehen (TF 6.1 bis 6.4), die sicherstellen sollen, dass eine angemessene Nutzungsmöglichkeit für Bestandsgebäude erhalten wird. Diese Ausnahmen für Bestandsgebäude sollen im Zuge der Änderung bei unveränderter Planungsabsicht gemäß den Maßgaben inzwischen ergangener Urteile des OVG Greifswald rechtssicher ausgestaltet werden.

Bereits im Ursprungsplan wurde in Entsprechung zum § 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.

Bei der Festsetzung von Ausnahmemöglichkeiten sind gemäß BauNVO jeweils Art und Umfang anzugeben. Dabei ging die Gemeinde bei der Aufstellung des ursprünglichen Plans davon aus, dass mit dem Bezug auf den Bestand als Obergrenze des mögliche Umfang einer Überschreitung eindeutig festgelegt sei. Der Bestand wurde deshalb durch eine eigens für die Planung angefertigte Vermessung des Plangebiets (mit aktuellen Gebäudegrundflächen und Angabe der jeweiligen Gebäudehöhen) als Plangrundlage in der Planzeichnung (Teil A) dokumentiert. Gemäß inzwischen ergangener Rechtsprechung ersetzt diese Form der Bestandsaufnahme jedoch nicht eine numerische Festlegung allgemeiner Obergrenzen für Ausnahmen, die deshalb im Zuge der Änderung nachgeholt werden soll.

Die Ausnahmen beziehen sich dabei auf folgende Fälle:

- GRZ / GFZ (TF 6.1): Die Ausnahmeregelung zu GRZ und GFZ kommt in vergleichsweise vielen Fällen zum Tragen (vgl. auch Abschnitt 2.5.5, Abbildung 15 der Begründung des Ursprungsplans). Dabei handelt es sich um verdichtet bebaute Grundstücke vor allem in den zentralen Bereichen der Ortslage, zum aktuellen Umfang der inzwischen erreichten Verdichtung siehe Abbildung 1:

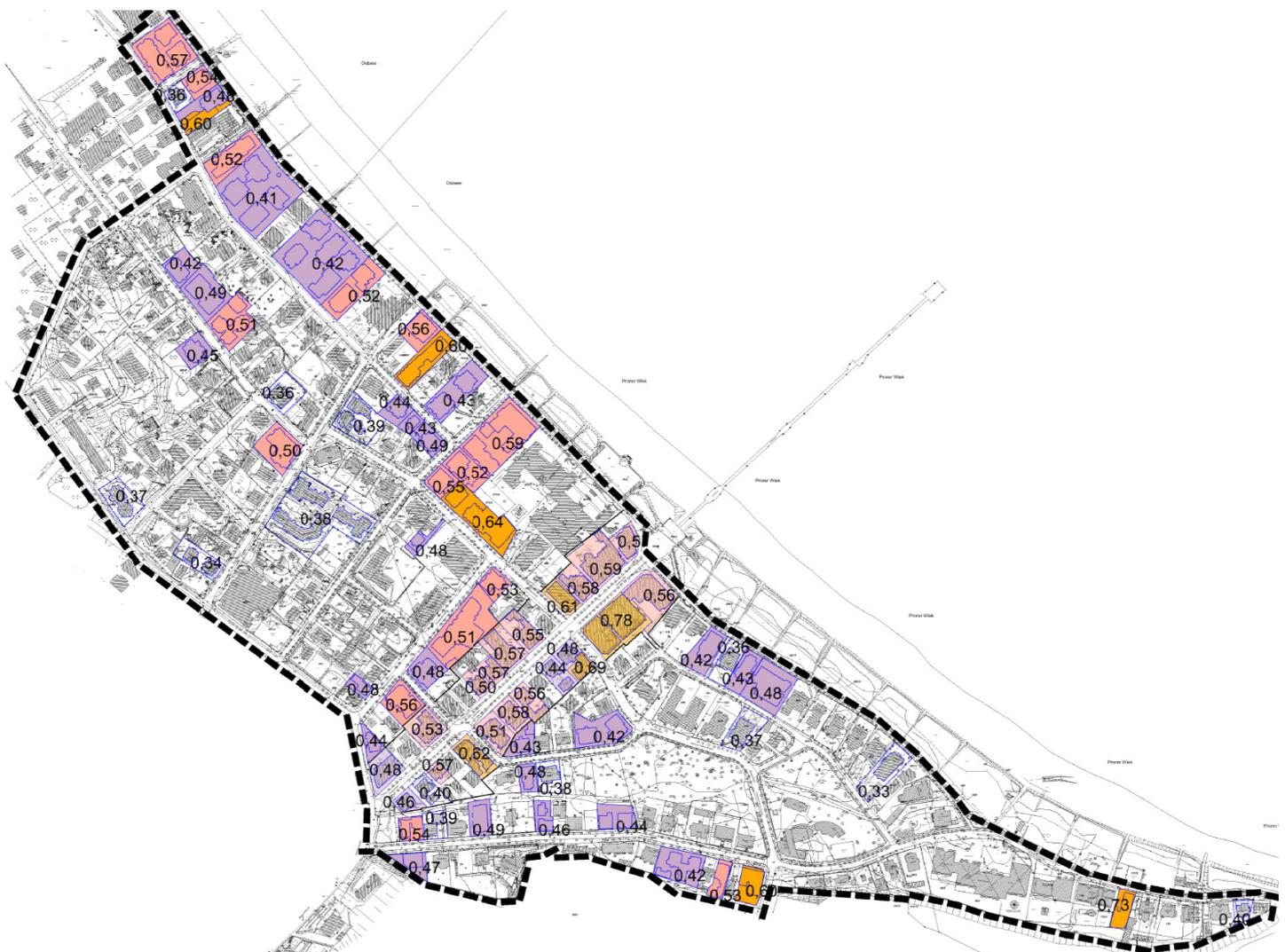


Abbildung 1: bestehende GRZ

Die festgesetzten Obergrenzen für die Überschreitung der GRZ / GFZ orientieren sich an § 17(1) BauNVO, wobei für die kerngebietsartigen Bauzonen 1 und 7 das sonstige Sondergebiet, für die Bauzonen 2 bis 4 angesichts der Entstehungszeit (Ende 19. Jahrhundert) sowie der Dominanz gewerblicher Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergung) bezüglich der GRZ das Mischgebiet (MI) bzw. besondere Wohngebiet (WB) sowie bezüglich der GFZ das sonstige Sondergebiet als Vergleichskategorie angesetzt werden. Für die randlicheren Bauzonen 5 und 6 wird eine demgegenüber leicht reduzierte Obergrenze angenommen, wobei hinsichtlich der GFZ die Obergrenze des allgemeinen Wohngebiets eingehalten wird. Die festgesetzte maximal mögliche Überschreitung gewährleistet damit bezogen auf den jeweiligen Gebietscharakter immer noch zuträgliche Wohn- und Arbeitsbedingungen, auch wenn die erklärten städtebaulichen Qualitätsziele auf diesen bereits bebauten Grundstücken nicht mehr uneingeschränkt umgesetzt werden können.

Die festgesetzte maximal mögliche Überschreitung berücksichtigt nahezu den gesamten betroffenen Gebäudebestand. Bei den beiden außerhalb der Obergrenzen liegenden Fällen (Flst. 473+475/1+477/1+2, 110/6+111/6) handelt es sich letztlich um Sonderfälle, nämlich um Gebäude, die in größerem Umfang ohne Grenzabstand errichtet wurden, so dass die von den Abstandsflächen belegten Flächen der Nachbargrundstücke eigentlich den betreffenden Grundstücken hinzuzurechnen wären.

Die ausnahmsweise Überschreitung von der festgesetzten GRZ/GFZ kann nur im Umfang des bestehenden Gebäude, das in der Plangrundlage jeweils mit Grundfläche und First- bzw. Traufhöhen dokumentiert ist, zugelassen werden.

- Zahl der Vollgeschosse (TF 6.2): Die Überschreitungen hinsichtlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse konzentrieren sich räumlich im zentralen Bereich (Umfeld Kurhotel) sowie im ersten Baublock entlang der Küste. Dabei können typologisch folgende Fälle unterschieden werden:

- bereits historisch aus der ansonsten vergleichsweise einheitlichen Geschossigkeit herausfallende Beispiele (z.B. Flst. 460/1, 423/3, 459, 460/1, 362/3, 88, 74),
- neue Gebäude innerhalb der vom historischen Bestand definierten Traufhöhe, die nicht zuletzt durch geringere Geschosshöhen mehr / zusätzliche Geschosse realisieren können (z.B. Flst. 105, 561/1, 569-570, 532/1, 533/1, 362/3, 365, 349/1, 448/1, 472),
- Überschreitungen aufgrund eines Staffelgeschosses, dass nach der früheren LBauO M-V als Nichtvollgeschoss gewertet worden war (z.B. Flst. 579/2, 68/3+69/1),
- Kombinationen der beiden zuletzt genannten (z.B. Flst. 86/4-8, 475/1).

Nur in wenigen Fällen kommt es zu einer Überschreitung um zwei Vollgeschosse (z.B. Flst. 86/4-8, 475/1, 362/3, 448/1). Die ausnahmsweise Abweichung von der festgesetzten Geschossigkeit kann nur im Umfang des bestehenden Gebäude, das in der Plangrundlage jeweils mit First- und Traufhöhen dokumentiert ist, zugelassen werden.

- Überbaubare Grundstücksfläche (TF 6.3): Die Ausnahmemöglichkeit kommt in vergleichsweise wenigen Fällen zum Tragen. Erfasst werden zum Einen Gebäude mit abweichend geringem Abstand zur Straße (z.B. Flst. 75/1, 76 (inzwischen abgerissen), 49) und berücksichtigt zum Anderen Gebäude, die weit in die rückwärtigen Grundstücksbereiche hineinragen (z.B. Flst. 75/1, 104/1, 398, 362/3, 522, 523, 459, 92/1, 93) oder die überhaupt gänzlich irregulär in den rückwärtigen Grundstücksbereichen stehen (z.B. Flst. 362/2, 354, 516/1, 515, 90/2, 280+275/1). In der Regel handelt es dabei um geringere Überschreitungen von wenigen Metern, allenfalls bei der letztgenannten Fallgruppe werden Überschreitungen bis 15 m erreicht.

Nutzungsänderungen von Nebenanlagen in Hauptanlagen bleiben ausgeschlossen, da Nebenanlagen auch nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden können. Auch für Erneuerungen gilt die Ausnahme nicht, da im Neubaufall (d.h. ohne Verwendung bestehender Bausubstanz) eine Anpassung an die städtebaulich erwünschte Stellung auf dem Grundstück keine unangemessene Belastung darstellen würde.

Die ausnahmsweise Abweichung von der festgesetzten Baugrenze kann nur für

bestehende Gebäude, die in der Plangrundlage unterschieden in Haupt- und Nebenanlagen dokumentiert sind, zugelassen werden.

- Bauweise / Gebäudelänge (TF 6.4): Erhebliche Überschreitungen der zulässigen Gebäudelängen sind auf den inneren Zentrumsbereich beschränkt. In den meisten Fällen bleibt die Bebauung innerhalb der Grenzen einer offenen Bauweise mit Längen bis 50 m (z.B. Flst. 359/1+365, 347+346/2, 397, 9/1, 49, 105, 109+111/4+5, 110/6+111/6, 560/1, 562, 569+570, 574, 540+541, 466+467/3+4, 470/1, 476/2, 419/1, 420/1, 421, 283/1, 272, 110, 116/4, 118/1+117/1, 68/3+69/1, 88, 90/1, 92/1, 93, 447), in einigen seltenen Ausnahmefällen jedoch werden auch Gebäudelängen bis 70 m erreicht (z.B. Flst. 362/2+3, 475/1+477/2). Grundsätzlich handelt es sich häufig um aneinandergebaute oder zusammengewachsene Gebäude, die einzeln das zulässige Maß nicht oder nur geringfügig überschreiten würden, sowie um besonders tiefe (d.h. rückwärtig erweiterte) Gebäude, die dennoch den straßenbegleitenden Rhythmus nicht wesentlich stören. Die für die Ausnahme festgesetzten Obergrenzen schließen den gesamten, der abweichenden Bauweise widersprechenden Gebäudebestand ein. Die ausnahmsweise Abweichung von der festgesetzten Gebäudelänge kann nur im Umfang des jeweils bestehenden Gebäudes, das in der Plangrundlage in der aktuellen Längenausdehnung dokumentiert ist, zugelassen werden.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Öffentliche Belange sind durch die 3. Änderung nicht erheblich betroffen.

Die *privaten Belange* sind angemessen zu berücksichtigen (Vertrauensschutz in genehmigterweise errichteten Bestand bzw. in bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB, Angemessenheit der Festsetzungen).

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

3.2) Auswirkungen auf private Belange

Durch die 3. Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen für die Bebauungsmöglichkeiten der privaten Grundstückseigentümer.

Durch den Wegfall der bisherigen Ausnahmeregelung für Staffelgeschosse wird das Maß der möglichen Grundstücksausnutzung nicht eingeschränkt. Die Überarbeitung der Ausnahmeregelungen für bestehende Gebäude berührt nicht den inhaltlichen Kern dieser bereits in der rechtskräftigen Fassung verankerten Festsetzungen, so dass sich für die von den Regelungen begünstigten privaten Grundstückseigentümer keine Verschlechterung ergibt. Durch die geltende Voraussetzung, dass eine jeweils bestehende Überschreitung nicht erhöht werden darf, ist weiterhin sichergestellt, dass sich die Ausnahmeregelungen für die Nachbarn nicht nachteilig auswirken.

Mit der Streichung der Ausnahmeregel für ein Staffelgeschoss als zusätzlich zulässigem Vollgeschoss wird nicht die Zulässigkeit eines ausgebauten Dachgeschosses an sich in Frage gestellt.

Da abweichend von der Standardregelung der BauNVO gemäß Textlicher Festsetzung 1.2a auch Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche zu berücksichtigen sind, besteht hinsichtlich der GFZ auch rechnerisch zwischen einem ausgebauten Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss sowie einem Staffelgeschoss als

ausnahmsweise zusätzlich zulässigem Vollgeschoss kein Unterschied.

Mit der Änderung werden daher lediglich gestalterische Vorgaben gemacht, nicht aber das Maß der möglichen baulichen Nutzung verringert.

Bestehende bzw. auf der Grundlage der bisherigen Fassung errichtete Staffelgeschosse werden durch die Textliche Festsetzung 6.2 erfasst, so dass auch in diesen Fällen eine über den reinen Bestandsschutz hinausgehende Entwicklungsmöglichkeit gewährleistet ist.

3.3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Es entstehen keine zusätzlichen Eingriffe. Dementsprechend können auch keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert werden.

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

Ostseebad Binz, Mai 2013