

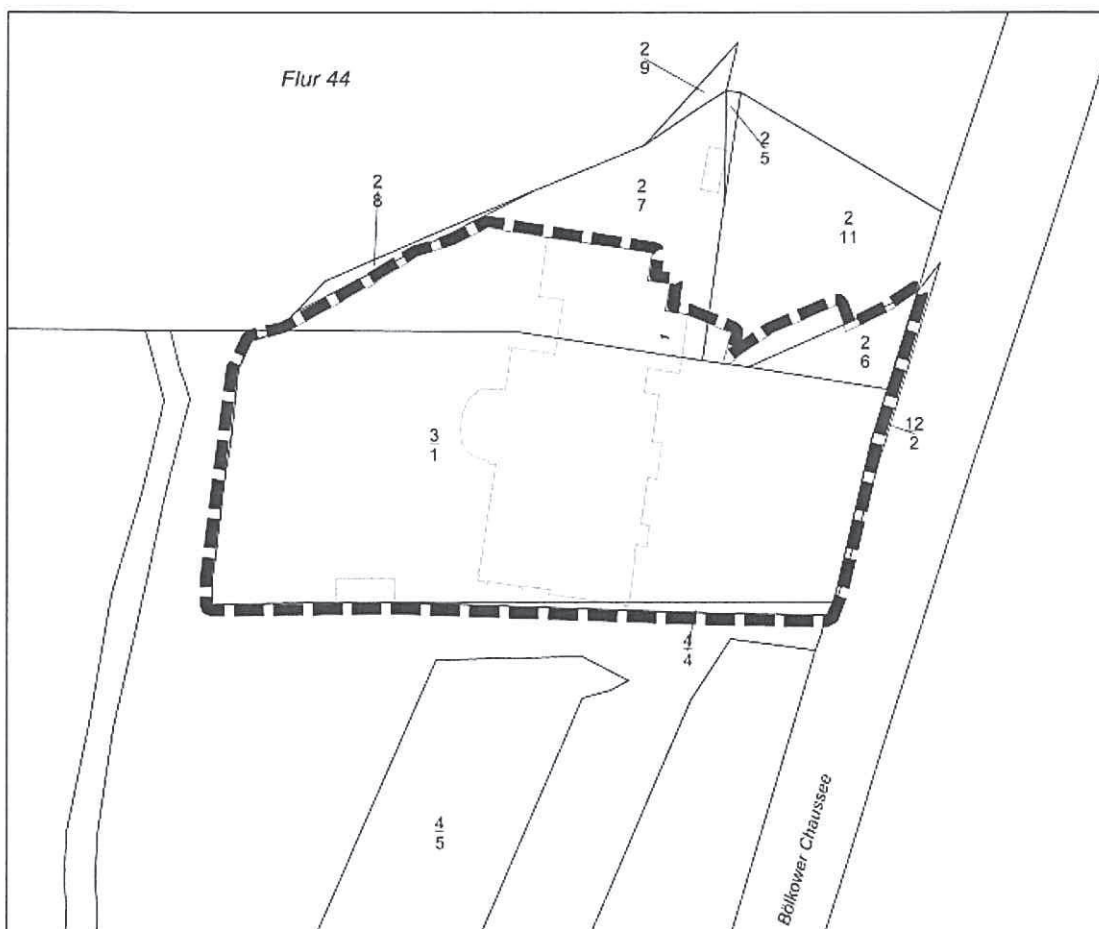
Satzung der Barlachstadt Güstrow

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 Heidberg - Teil B - Badestelle

§ 9 Abs. 8 BauGB

Begründung - Juli 2021

Satzung



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 Heidberg - Teil B - Badestelle
(Kartengrundlage: ALKIS-Daten MV, Stand: 31.10.2020)

Barlachsstadt Güstrow, Stadtentwicklungsamt, Abteilung Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung	3
1.	Rechtsgrundlagen.....	3
2.	Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung.....	3
3.	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets	4
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
II.	Städtebauliche Planung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	5
2.4 A	Besonderer Nutzungszweck.....	6
III.	Abbildungsverzeichnis.....	7
IV.	Ausfertigung	7

I. Einleitung

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LwaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).
- Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Ab-standes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WabstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt geändert worden ist durch Verordnung vom 9. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 805)

2. Planungserfordernis, Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 41 Heidberg - Teil B - Badestelle ist seit März 2011 rechtswirksam und stellt die Grundlage für die Entwicklung der Badestelle am Insee dar. Die Planung weist neben Verkehrs-, Wasser-, Wald- und öffentlichen Grünflächen auch drei Sondergebiete aus, die einerseits der Bestandssicherung vorhandener baulicher Anlagen dienen andererseits die Möglichkeit einer Neubebauung geschaffen haben.

Nunmehr ist beabsichtigt im Sondergebiet 1 Hotel und Restaurant (SO 1) einen Teil des Gebäudes (Bettenhaus) unter Beibehaltung der vorhandenen Gebäudehöhe des Hauptgebäudes aufzustocken und eine Markisenanlage für die Außenterrasse zu errichten.

Die geplante Aufstockung kann mit der als Bestandssicherung ausgewiesenen III-Geschossigkeit als Höchstmaß nicht realisiert werden. Des Weiteren ist durch Um- und Ausbauten im Kellerbereich des Bestandsgebäudes ein Kellergeschoss entstanden, das als Vollgeschoss einzustufen ist, so dass nunmehr eine viergeschossige Bebauung vorliegt.

Eine Befreiung von den Festsetzungen gemäß 31 Abs. 2 BauGB ist nicht möglich, da eine Änderung der Geschossigkeit die Grundzüge der Planung berührt und darüber hinaus zwischenzeitlich die Bestimmungen zu Vollgeschossen in der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommerns geändert worden sind.

Auch die geplante Errichtung einer Markisenanlage ist im Rahmen der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans nicht möglich.

Um die Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen, hat die Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow in ihrer Sitzung am 03.12.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 Heidberg - Teil B - Badestelle gefasst.

Da die geplante Änderung der Geschossigkeit wie dargelegt, die Grundzüge der Planung berührt, können auch die Planverfahren gemäß § 13/13a nicht zur Anwendung kommen und es muss ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB („Normalverfahren“) durchgeführt werden.

Die Erhöhung der Geschossigkeit und die Errichtung einer Markisenanlage wirkt sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich aus, denn die Gebäudehöhe soll insgesamt beibehalten werden und eine weitere Flächen Inanspruchnahme ist nicht beabsichtigt. Insofern werden nachfolgend nur die Punkte der Begründung dargelegt bzw. die Änderungen gekennzeichnet, die durch das Änderungsverfahren berührt werden. Insbesondere der Umweltbericht wird von der 1. Änderung nicht berührt.

Zur Verfahrensbeschleunigung war beabsichtigt von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abzusehen (§ 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen (§ 4a Abs. 2 BauGB). Ein entsprechender Beschluss wurde von der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow am 18.03.2021 gefasst.

Durch einen Veröffentlichungsfehler wurde bei der Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung der o.g. Planung im Güstrower Stadtanzeiger die Wochenfrist vor Beginn der Auslegung nicht eingehalten (angekündigter Auslegungszeitraum 03.05.2021 bis 04.06.2021). Entsprechend hätte die Öffentliche Auslegung in diesem Zeitraum nicht rechtssicher durchgeführt werden können. Da die Ankündigung im Güstrower Stadtanzeiger bereits erfolgt war, wurde diese Auslegungszeit als frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden gewertet. Entsprechend war um eine Abgabe der Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 01.06.2021 gebeten worden.

Die Öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 2 BauGB)/Beteiligung der Behörden (§ 3 Abs. 2 BauGB) fand nachfolgend mit denselben Unterlagen vom 08.06.2021 bis zum 09.07.2021 statt.

Für die Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und Träger sonstiger Belange sowie der Öffentlichkeit wird die Stadtvertretung voraussichtlich in ihrer Sitzung am 16.09.2021 den Beschluss fassen. Folgt Sie dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung, ergibt sich in der Satzung gegenüber dem Entwurf eine Veränderung in Bezug auf die Form der planungsrechtliche Sicherung der Markisenanlage. Diese sollte zunächst durch die uneingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert werden. Da Nebenanlagen in den gesetzlich vorgeschriebenen 30 m Waldabstand von Seiten der Landesforst M-V abgelehnt wurden, erfolgt in der Satzung nun eine konkrete Ausweisung der vorhandenen Terrasse mit der Zulässigkeit von Markisen, für die es bereits eine Ausnahmegenehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Forst gibt. In diesem Zusammenhang wird in der Begründung der Punkt 2.4 A (Besonderer Nutzungszweck) ergänzt. Da sich Art und Maß der geplanten und zulässigen baulichen Nutzung nicht ändern, stellt dies keine wesentliche Planänderung dar, so dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 Heidberg Teil B Badestelle als Satzung beschlossen wird.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets



Abbildung 1:
Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 41 Heidberg - Teil B - Badestelle mit rot gestricheltem Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 Heidberg - Teil B - Badestelle umfasst das ausgewiesene SO 1-Gebiet mit den Flurstücken 3/1, 4/4 sowie Teilflächen der Flurstücke 2/6, 2/11 und 2/7 der Flur 44 der Gemarkung Güstrow mit einer Fläche von ca. 0,56 ha (s. a. Abbildung 1).

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Barlachstadt Güstrow verfügt seit September 1999 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich Östlicher Inselfee/Heidberg wurde der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41 Heidberg -Teil B - Badestelle im Parallelverfahren geändert. Im Mai 2018 wurde die digitale Fassung des Flächennutzungsplans bekannt gemacht.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 Heidberg - Teil B - Badestelle ist als Sondergebiet Hotel dargestellt (s. a. Abbildung 2)

Das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB wurde und wird damit eingehalten.

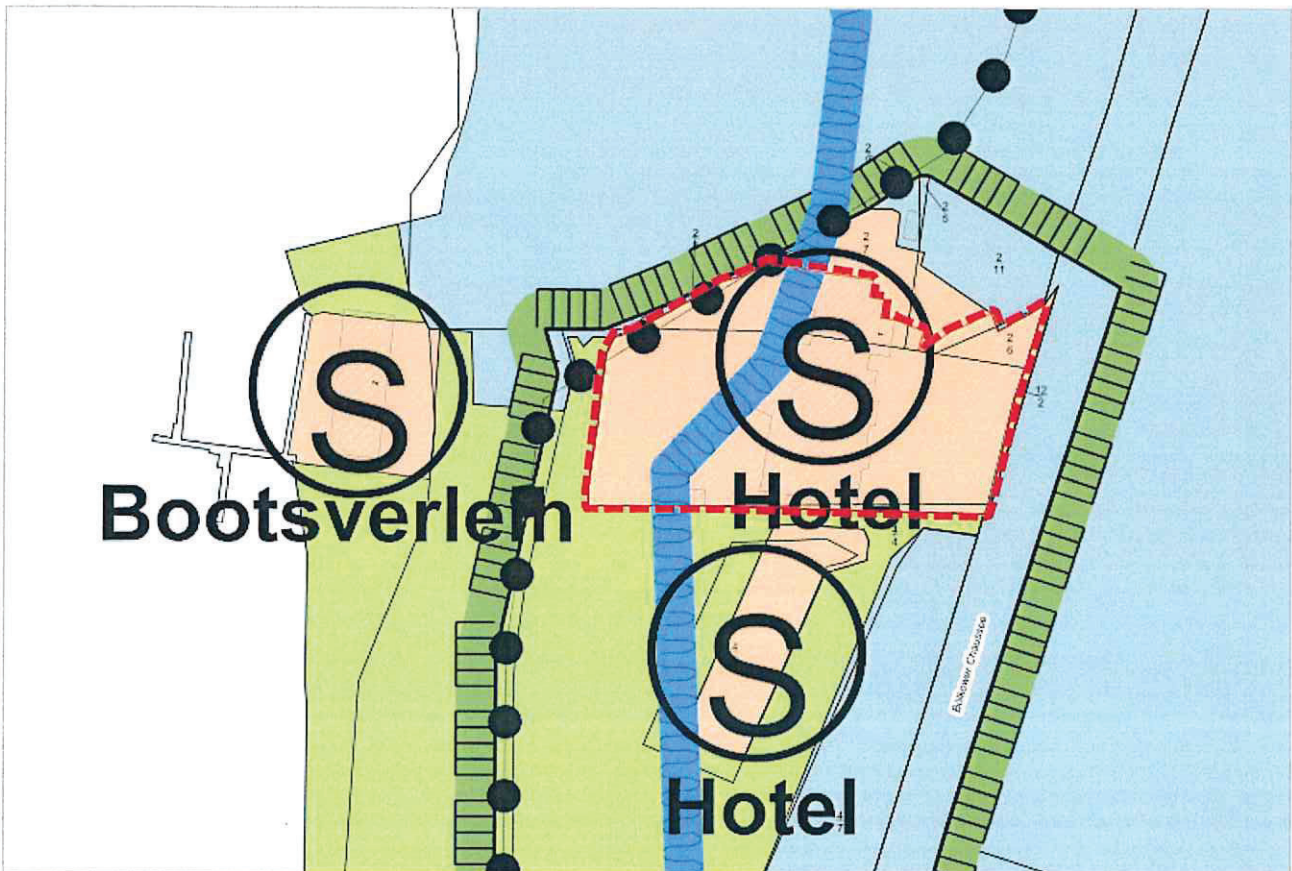


Abbildung 2: Ausschnitt aus der digitalen Fassung des Flächennutzungsplans Mai 2018

II. Städtebauliche Planung

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(...)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im SO 1, ausgehend vom Bestand, als Höchstmaß mit **V-Geschossen** festgelegt. **Diese Ausweisung berücksichtigt einerseits die bereits vorhandenen 4 Vollgeschosse (Keller-, Erd- 1. und 2. Obergeschoss) bietet andererseits aber auch noch die Möglichkeit des Ausbaus des vorhandenen Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss unter Beibehaltung der vorhandenen Gebäudehöhe.** Im SO 2 wird ausgehend vom Bestand eine l-

Geschossigkeit festgesetzt. Im SO 3 wird durch die Ausweisung einer II-Geschossigkeit die Möglichkeit eröffnet, das durch die Stadtvertretung beschlossene Konzept planerisch umzusetzen, ohne dass das Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

2.4 A Besonderer Nutzungszweck

Es ist beabsichtigt mit der Errichtung einer Markisenanlage auf der bereits vorhandenen Außenterrasse, die zu großen Teilen in den Waldabstandsflächen liegt, die Bedingungen für die Außengastronomie zu verbessern.

Grundsätzlich sind Anlagen, die zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen in Waldabstandsflächen nicht genehmigungsfähig. Nach § 3 Absatz (2) Satz 2 WabstVO M-V können von dieser Regelung jedoch Ausnahmen zugelassen werden bei Vorhaben, bei denen dauerhaft gewährleistet ist, dass auf Grund der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird.

In der Stellungnahme der Landesforst M-V vom 17.02.2021 wird die Erteilung des Einvernehmens zum Planentwurf vom 25.01.2021 wie folgt begründet: *„Die Markisenanlage befindet sich im Abstand von etwa 21,0 m zum Wald. ... Bei ... der Errichtung der Markisenanlage handelt es sich um (eine) unwesentliche Veränderungen hinsichtlich des Schutzzweckes der Waldabstandsregelung. ... Auch die Terrasse wird bereits jetzt umfangreich im Rahmen der gastronomischen Nutzung der Hotelanlage für den Aufenthalt von Menschen genutzt.*

Durch die Errichtung bzw. Erweiterung der geplanten Anlagen wird die Gefahrensituation für den Wald und ausgehend vom Wald nicht weiter erhöht. Eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht für den angrenzenden Waldbesitzer besteht schon jetzt. Ich stelle daher fest, dass aufgrund der Örtlichkeit der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht weiter als bisher beeinträchtigt wird.

Entsprechend der oben erläuterten Sachverhalte habe ich mich daher in diesem Einzelfall in Ausübung meines pflichtgemäßen Ermessens nach § 20 LwaldG M-V entschlossen, das Einvernehmen für die Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes für das geplante Bauvorhaben zu erteilen.

Somit kann in diesem besonderen Fall eine Ausnahme gem. § 20 LwaldG M-V für das Vorhaben zugelassen werden.“

Da es sich hier um eine Einzelfallentscheidung handelt, die sich ausschließlich auf das konkrete Vorhaben bezieht, reichen im Bebauungsplan speziellere Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs.1 nicht aus, so dass die planungsrechtliche Zulässigkeit der Markisenanlage auf der vorhandenen Außenterrasse nur durch die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks „Terrasse“ gem. § 9, Abs. 1, Nr. 9 gesichert und die Zulässigkeit der Markise über die Textliche Festsetzung Nr. 6 geregelt werden kann.

Die enge Begrenzung der zulässigen Nutzung muss auf Grund besonderer städtebaulicher Gründe erforderlich werden. Diese liegen im konkreten Fall vor. Die besondere städtebauliche Situation entstand bereits 1914, als das Hotel und Ausflugslokal „Kurhotel Waldhaus“ heute „Kurhaus am Inselfsee“ in attraktiver Lage mit Blick auf den Inselfsee und von Wald umgeben, errichtet wurde. Diese Situation hat sich bis heute vom Grundsatz her nicht verändert, allerdings hat der Wald heute einen ca. 30,0 m hohen Baumbestand und nach heutigem Recht sind Waldabstandsflächen zu beachten. Die Anordnung der Außenterrasse an anderer Stelle im Plangebiet außerhalb der Waldabstandsflächen scheidet aus funktionalen Gründen aus, so dass nur durch die Festlegung des besonderen Nutzungszwecks sowohl private und als auch öffentliche Belange angemessen berücksichtigt werden können.

III. Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 41 Heidberg - Teil B - Badestelle mit rot gestricheltem Geltungsbereich der 1. Änderung..... 4
- Abbildung 2: Ausschnitt aus der digitalen Fassung des Flächennutzungsplans Mai 2018 5

IV. Ausfertigung

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 16.09.2021

ausgefertigt am: 28.10.2021

29. geändert

[Handwritten Signature]
Arne Schuldt
Der Bürgermeister



in Kraft getreten mit Ablauf des 01.11.2021