

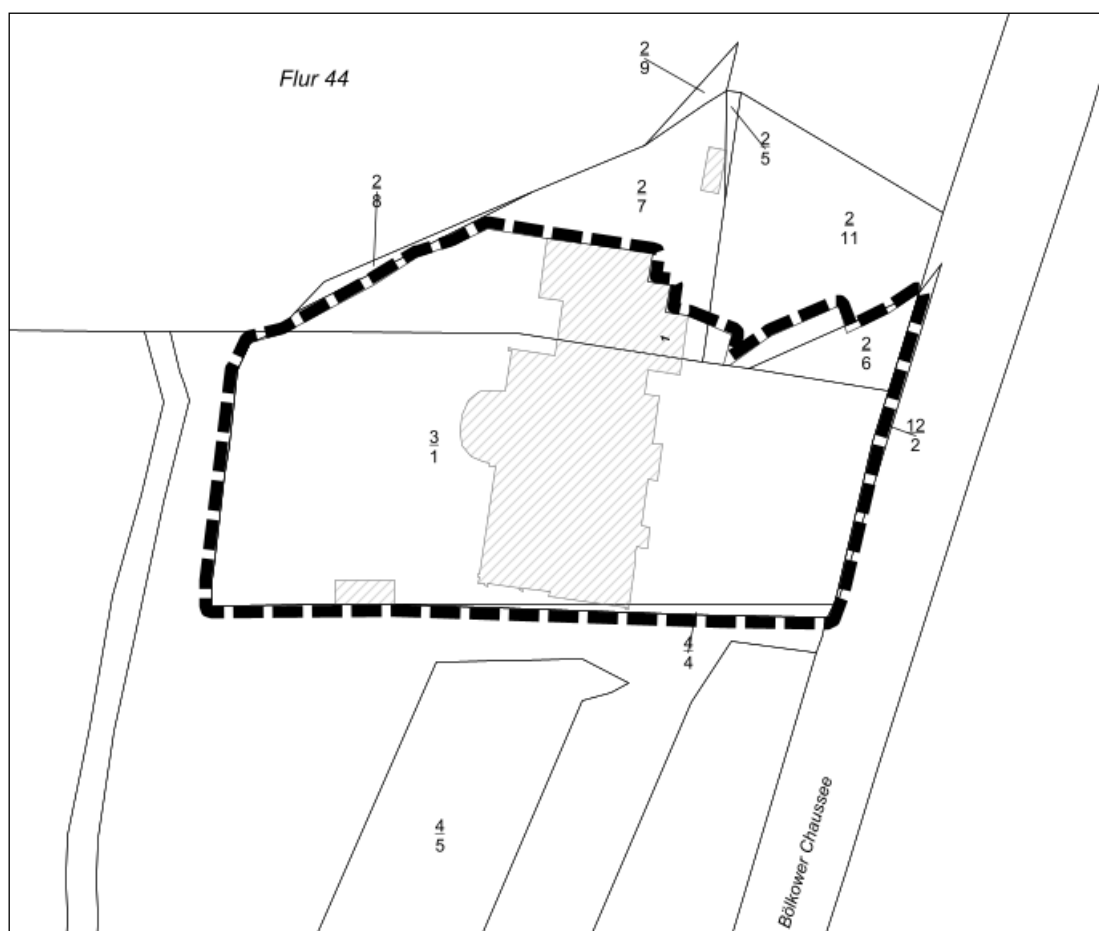
Satzung der Barlachstadt Güstrow

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

§ 9 Abs. 8 BauGB

Begründung - Januar 2021

Öffentliche Auslegung



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

Barlachstadt 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	4
II.	Städtebauliche Planung.....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	5
2.4	Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO	5
III.	Abbildungsverzeichnis	6
IV.	Ausfertigung	6

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.

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 Inselfsee 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. Das geplante Vorhaben 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.

Um die Geschossigkeit an den Bestand anzupassen bzw. die Möglichkeit für eine Aufstockung 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 wirkt sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich aus, denn die Gebäudehöhe soll insgesamt beibehalten werden und eine weitere Flächeninanspruchnahme 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 soll von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen werden (§ 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BauGB), die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

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).

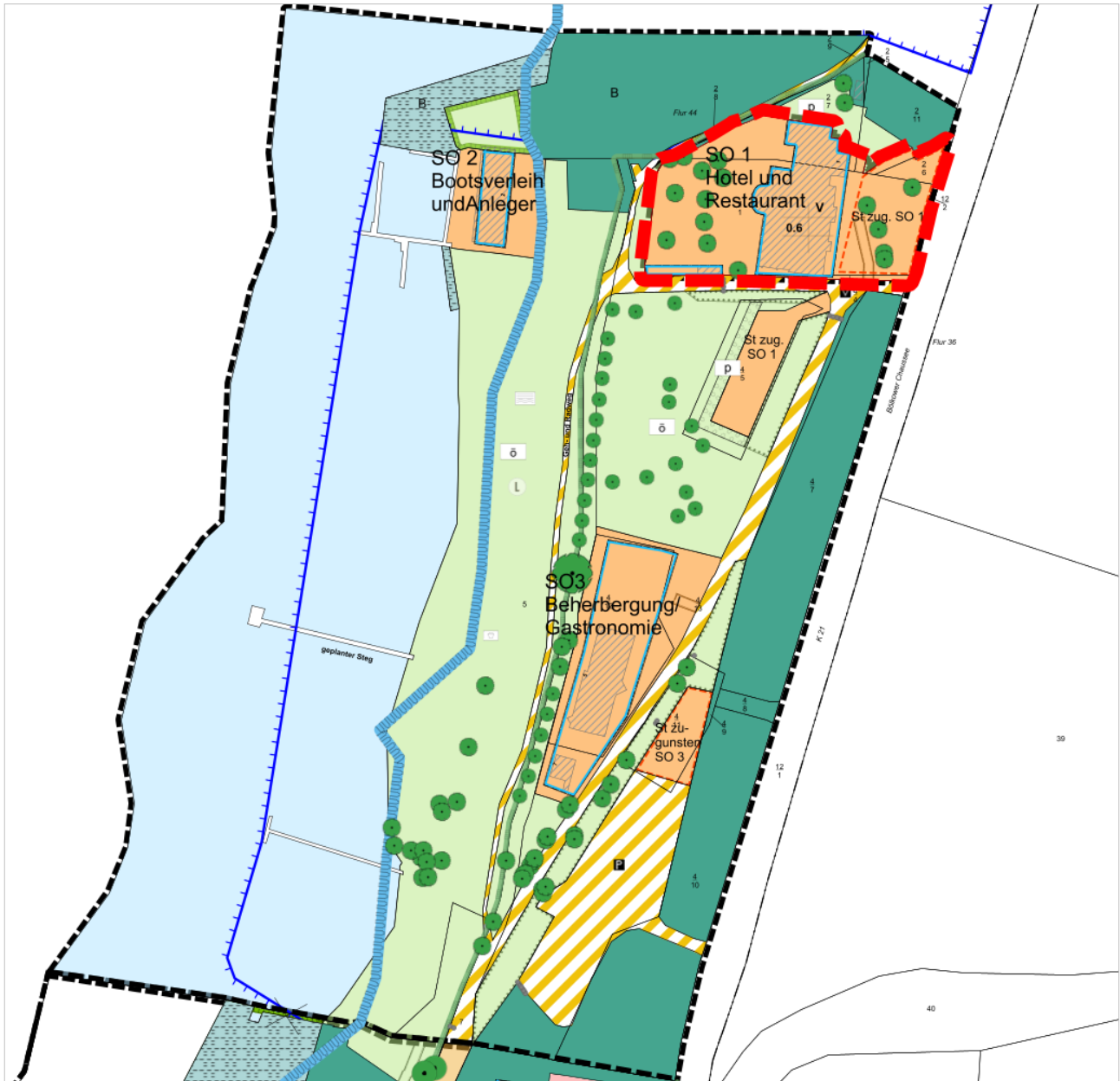


Abbildung 1: Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 41 Heidberg - Teil B - Badestelle mit rot gestricheltem Geltungsbereich der 1. Änderung

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 Inselfsee/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.

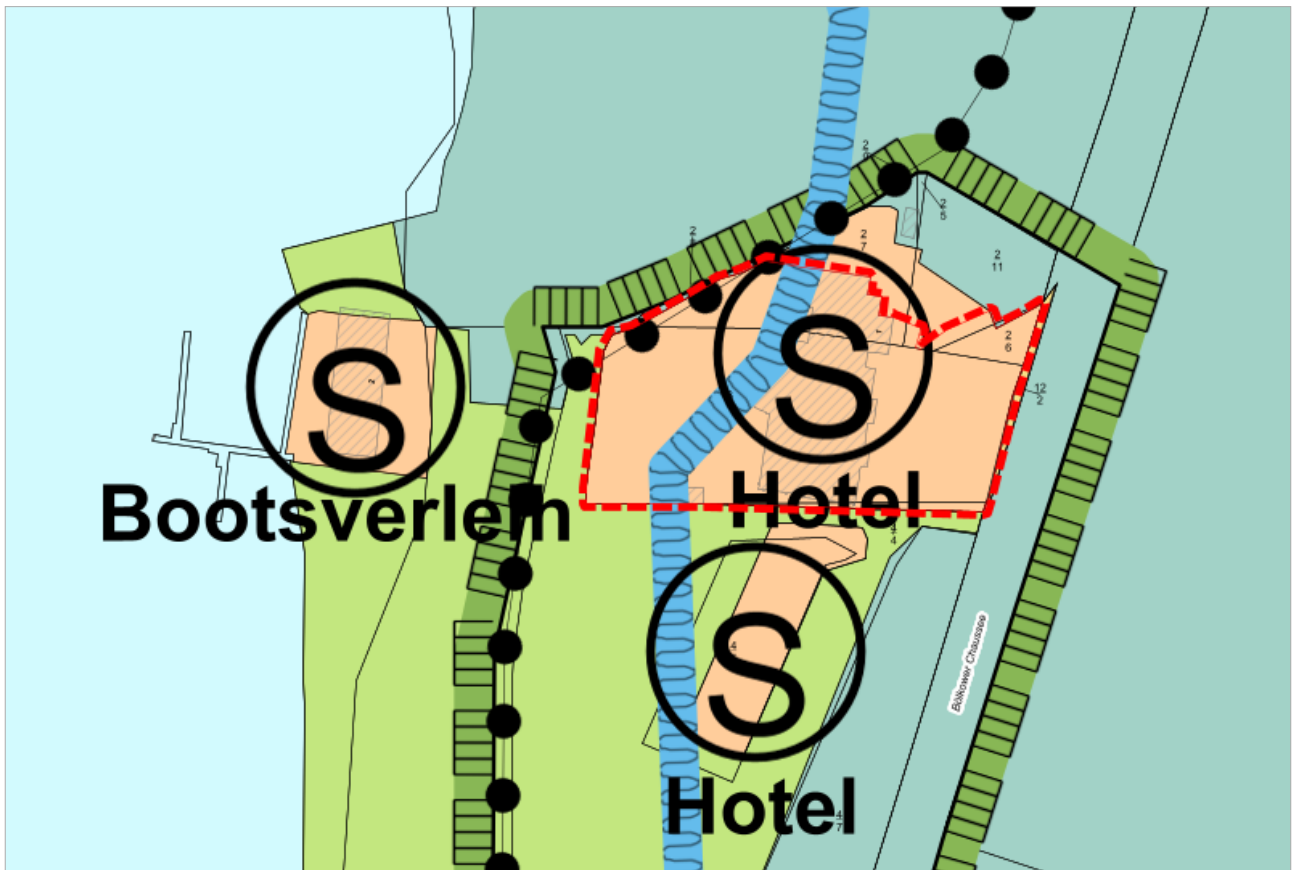


Abbildung 2: Ausschnitt aus der digitalen Fassung des Flächennutzungsplans Mai 2018

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 I-Geschossigkeit festgesetzt. (...)

2.4 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

(...)

Carports und Garagen in den SO-Gebieten sind generell unzulässig, da diese baulichen Anlagen das Landschaftsbild nachhaltig stören würden. ~~Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen (s. a. Textliche Festsetzung I Nr. 4.3).~~

Da im SO 1 die überbaubare Grundstücksfläche im Wesentlichen um die vorhandene Gebäudedekubatur verläuft, ist die Anordnung von Nebenanlagen in diesem Gebiet nicht möglich, so dass die Festsetzung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 Heidberg - Teil B - Badestelle gestrichen wird. Mit der Streichung sind Nebenanlagen im SO 1-Gebiet grundsätzlich zulässig, sind jedoch je nach Art und Größe des Vorhabens ggfs. baugenehmigungspflichtig.

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:

ausgefertigt am:

Arne Schuldt

Der Bürgermeister

(Siegel)

in Kraft getreten mit Ablauf des 1.