



## BESCHLUSSVORLAGE

zur Sitzung der  
GEMEINDEVERTRETUNG am 06.05.2021

öffentlich

nichtöffentlich  
**vertraulich** – nicht für  
die Öffentlichkeit bestimmt

**eingereicht durch:** Amt Planen und Bauen

Datum: 25.03.2021

Betriebsausschuss des Eigenbetriebes  
Kurverwaltung

Datum:

Finanzausschuss

Datum:

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Datum: 07.04.2021

Ausschuss für Soziales, Bildung und Sport

Datum:

Rechnungsprüfungsausschuss

Datum:

Hauptausschuss

Datum: 19.04.2021

**TOP** : Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz im Rahmen des Bauantrages: „Neubau von zwei Wohnhäusern“  
hier: Antrag auf Abweichung nach § 67 LBauO M-V

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 06.05.2021 im Rahmen des Bauantrages: „Neubau von zwei Wohnhäusern – Mittelstraße 8“, der Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße (Hauptfirstrichtung)“ der Gemeinde Ostseebad Binz, zuzustimmen.

**Hinweis:** *Bitte um Beachtung der Empfehlung der Verwaltung.*

### **Begründung:**

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Der Antragssteller beabsichtigt die Errichtung des zweiten Hauses entgegen der zwingend vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung. Der Bauherr begründet seinen Antrag auf Befreiung wie folgt:

im Genauen die Ausrichtung des Firstes des im hinteren Teil des Grundstücks geplanten Gebäudes.

Das Baugrundstück befindet sich in der Mittelstraße Nr. 8. Die Mittelstraße ist eine ruhige Wohnstraße, welche im Bestand kleine eingeschossige Wohnhäuser aufweist; dieser Siedlungscharakter soll auch zukünftig durch die Festlegungen den B-Plans Nr. 27 erhalten werden.

Im B-Plan werden die Baufenster des Flurstücks 152 so reglementiert, dass der First im vorderen Baufenster parallel zur Mittelstraße, im hinteren orthogonal zu dieser ausgerichtet ist.

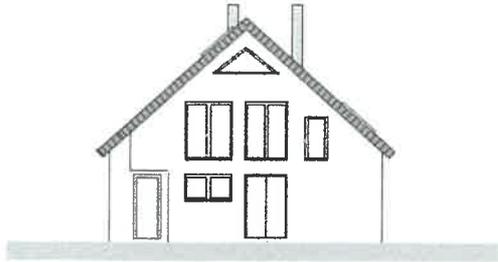
Hiervon beantragen wir eine Abweichung aus folgenden Gründen:

- Grundlage des Entwurfskonzeptes ist die zentrale Erschließung des Wohnraumes im EG, mit der daraus folgenden dargestellten Raumanordnung.
- dem Bauantrag / der Raumanordnung liegen diese städteplanerischen Parameter zugrunde:
  - ist bezogen auf die Himmelsrichtung, maximalster Licht- sowie Sonneneinfall
  - Bezug zum Ort bzw. Aussenraum
  - versetzte Anordnung beider Baukörper auf dem Flurstück
  - Schaffung eines abwechslungsreichen Bildes dieses EFH-Gebietes (städteplanerische Zielsetzung des B-Planes)
- aus vorgenannten Gründen ist die Erschließung des Gebäudes aus NW - Richtung angedacht.
- die Wohnräume orientieren sich sowohl zur größtmöglichen Lichtausnutzung, als auch zum attraktiveren Aussenraum mit entsprechender Nutzungsmöglichkeit (Südost).
- die hier beantragte Firstrichtung widerspricht nach unserem Ermessen den Zielstellungen des B-Planes (wenn überhaupt) nur in einem untergeordnetem Maße, da diese Änderung von den erschliessenden Straßen des Plangebietes (Dollahner Straße, Dünenstraße, Goethestraße, Hans-Beimler-Strasse) bedingt durch vorhandene und geplante Bebauung sowie Baum- und Heckenbewuchs nicht direkt einsehbar ist. Lediglich in der Mittelstraße selber (reine Anliegerstraße als Sackgasse) wäre die Ausnahme sichtbar und hier auch nur im hinteren Drittel der Straße.
- desweiteren möchten wir hier auf die Gebäudetypologie der Bestandsgebäude in der Mittelstraße unter dem Aspekt der Firstrichtung, verweisen.
- Es sind bereits Gebäude jüngeren und älteren Baudatums entgegen den Zielsetzungen des B-Planes ausgerichtet und dienen der Auflockerung (Flurstücke 159/1; 147/1; 147/2).

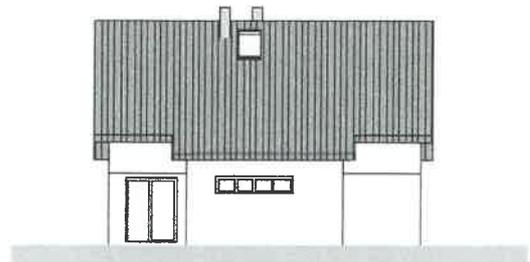
### amtlich vermessener Lageplan



## Ansichten Haus 1



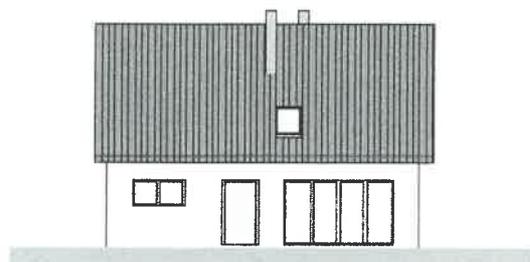
ansicht west



ansicht nord



ansicht ost



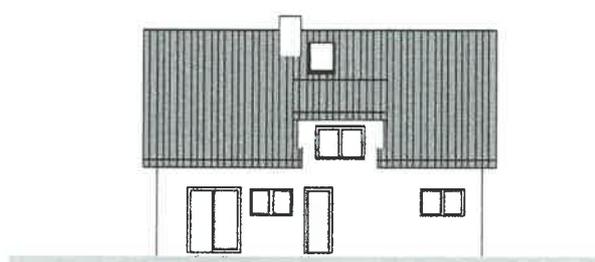
ansicht sud

eth 1  
ansichten

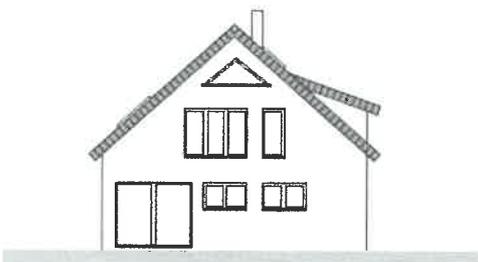
## Ansichten Haus 2



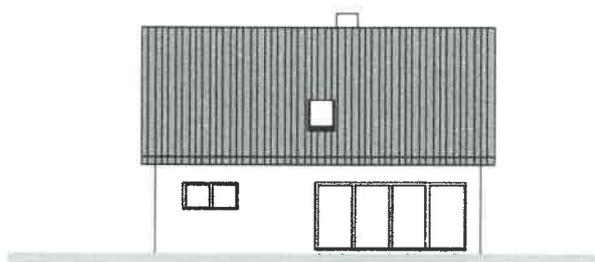
ansicht west



ansicht nord



ansicht ost



ansicht sud

eth 2  
ansichten

### Beurteilung durch die Verwaltung:

Das Vorhaben (Haus 2) widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 hinsichtlich der Hauptfirstrichtung (zwingend).

Bei dieser Festsetzung der Hauptfirstrichtung handelt es sich um eine gestalterische Festsetzung entsprechend § 86 LBauO M-V. Richtungsweisend ist hier also der maßgebliche Wille der Gemeinde als Satzungsgeber, der in dem BP 27 seinen eindeutigen Niederschlag findet. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung ist wirksam. Gemäß § 86 LBauO M-V können Gemeinden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten in bestimmten, genau abgegrenzten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets erlassen und diese in den Bebauungsplan aufnehmen. Ortsgestaltungssatzungen sind im Hinblick auf die Eigentums garantie unbedenklich, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen und eine angemessene Abwägung der Belange des Einzelnen und der Allgemeinheit erkennen lassen. Sachgerechte Erwägungen sind zumindest dann gegeben, wenn sie auf ein gestalterisches Konzept zurückzuführen sind. Nur so lässt sich eine willkürliche Baugestaltung vermeiden. Das von der Gemeinde verfolgte Konzept legt erkennbar die Absicht zugrunde, ein möglichst harmonisches Äußeres des Baugebietes zu erzeugen. Siehe auch Auszug Begründung zum BP 27:

*„Durch Beibehaltung der traufständigen Stellung der Gebäude entlang Dollahner Straße und Mittelstraße sowie Ausbildung einer giebelständigen Ausrichtung der zusätzlichen rückwärtigen Gebäude entsteht ein abwechslungsreiches Bild, so dass der Charakter als lockeres Einfamilienhausgebiet gewahrt bleibt.“*

Ein solches Konzept ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Den Festsetzungen der Hauptfirstrichtung des Bebauungsplans liegt also ein nachvollziehbares gestalterisches Konzept zugrunde, welches die Hauptfirstrichtungen in dem Gebiet für jedes Baufenster regelt und in Beziehung zu den erschließenden Straßen bzw. Stichstraßen setzt. Auch ist bei Zulassung ein Nachahmungseffekt nicht auszuschließen, sodass der planerische Wille der Gemeinde kippen könnte.

*Die Verwaltung empfiehlt daher, der Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ NICHT zuzustimmen.*

Auszug Planzeichnung BP 27



15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00



Mit Geh- Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten des öffentlichen Verkehrs, Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger

15.06.00



Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Lärmpegelbereiche

15.13.00



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14.00



Abgrenzung des Maßes der Nutzung



Hauptfährtrichtung (zwingend)

**Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen

Mittel stehen zur Verfügung

keine haushaltsmäßige Berührung

Produkt/SK:

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

**Frauen- und gleichstellungsrelevante Auswirkungen:**  ja  nein  
Begründung:

Anlagen:  **keine**

.....  
Bürgermeister

.....  
Amtsleiterin  
Planen und Bauen

.....  
Ausschussvorsitzender  
Bau, Verkehr und Umwelt

.....  
Vorsitzender  
Hauptausschuss