

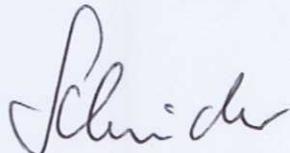
Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

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

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzung

02.07.2012  

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	2
1.1) Umfang der Änderung.....	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung.....	2
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen.....	3
1.5) Schutzgebiete.....	4
1.6 Abwägungsrelevante Belange.....	4
2) Städtebauliche Planung	4
2.1) Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	4
3.1) Zusammenfassung.....	4

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 2. Änderung erstreckt sich auf wenige Baugrundstücke (Flst. 447, 448/1, 449/1, 449/2 der Flur 2, Gemarkung Binz). Die Änderung umfasst folgende Festsetzungen:

- die Lage des Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) wird der Neubebauung gemäß angepasst.

Die nachrichtlichen Übernahmen werden redaktionell einer inzwischen geänderten Rechtslage angepasst (150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen).

Die Textlichen Festsetzungen gelten im Planbereich in der aktuellen Fassung unverändert fort.

Die Grundzüge der Planung, insbesondere die generellen Festlegungen zu Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise, werden unverändert beibehalten. Ohne Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung gilt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“ ergänzend das Einfügegebot des § 34 BauGB.

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

Die Planzeichnung der 2. Änderung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplan, Stand 14.09.2009 (vgl. Abbildung 1).

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Im Plangebiet wurde seit Aufstellung des Bebauungsplans das Strandhotel Lissek durch einen **großen An-/Neubau erweitert, der noch vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplans nach § 34 BauGB genehmigt wurde.** Mit der Änderung sollen die Baugrenzen dem Bestand angepasst werden.

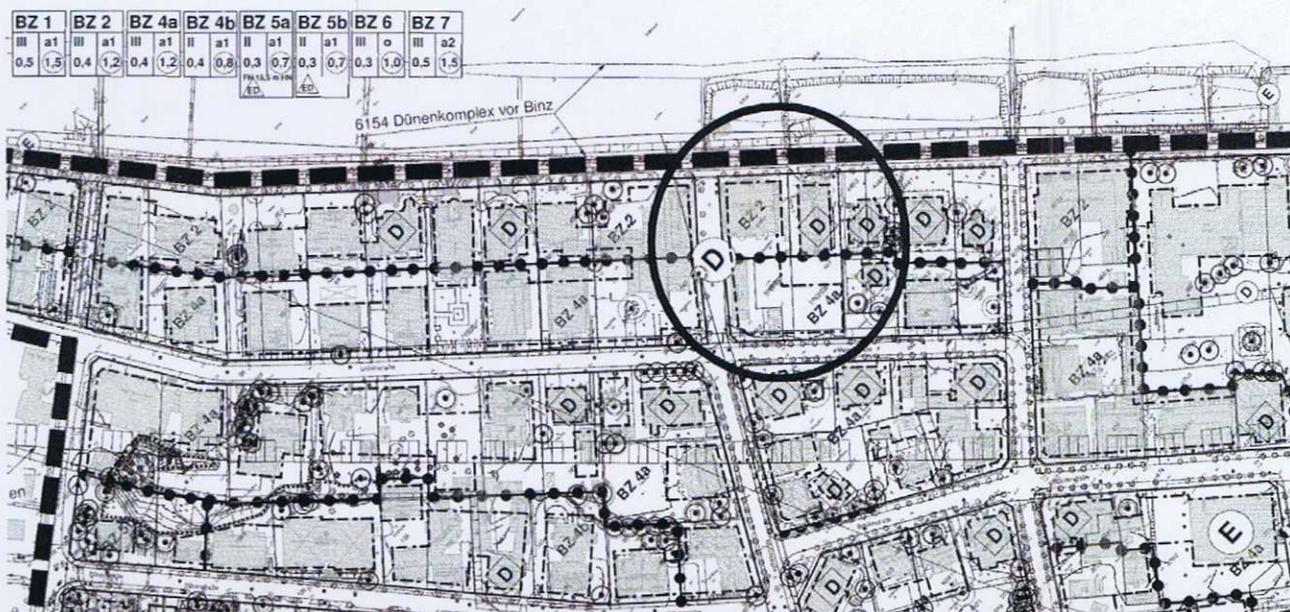


Abbildung 1: B-Plan Nr. 1, Ausschnitt Ursprungsfassung vom 14.09.2009 mit Darstellung der Lage der 2. Änderung

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Binz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der derzeit neu aufgestellt wird. Der Planbereich der 2. Änderung ist als Sondergebiet Fremdenverkehrseinrichtungen ausgewiesen.

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

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Im Bereich der Änderung besteht das von der Strandpromenade bis zur Marienstraße reichende Strandhotel Lissek, das an der Wylichstraße gelegene Hotel am Meer sowie zwei unbebaute Grundstücke an der Ecke Wylichstraße / Marienstraße.

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Die nördliche Hälfte des Plangebiets an der Strandpromenade als Bauzone 2, die südliche an der Marienstraße als Bauzone 4a ausgewiesen. Zulässig ist demnach einheitlich eine dreigeschossige Bebauung in abweichender Bauweise (Gebäudelänge bis 20 m) bei einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,2 (bzw. 1,5 bei Ausschöpfung des Tiefgaragenbonus). Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sieht der Bebauungsplan umfangreiche Ausnahmen nach §31(1) BauGB vor.

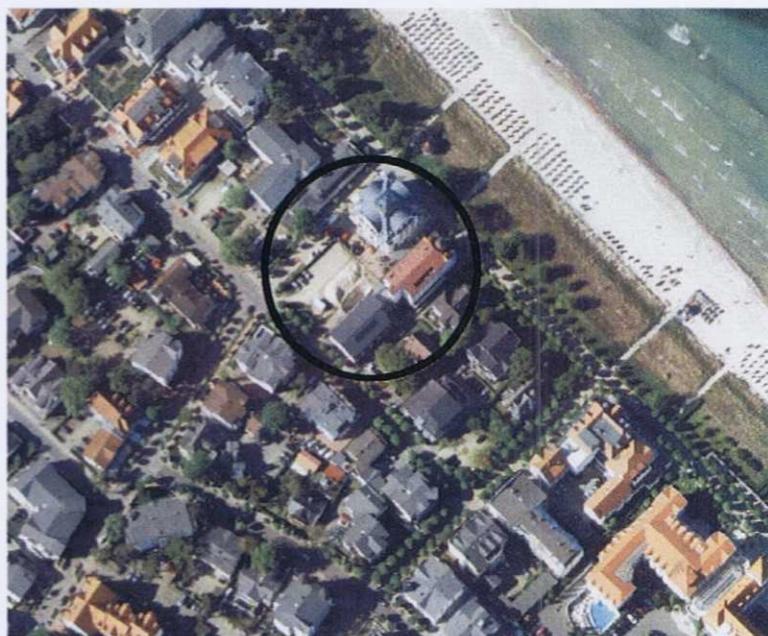


Abbildung 2: Luftbild (Quelle <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)

1.5) Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG.

Der Bereich zwischen Strandpromenade und Marienstraße ist Bestandteil des Denkmalbereichs „Hauptstraße / Strandpromenade / Putbuser Straße / Bahnhofsstraße im Ostseebad Binz“, der mit Bekanntmachung vom 10.06.2002 in Kraft getreten ist. Der im Plangebiet liegende Altbau des Hotel Lissek (Strandpromenade 33) ist zudem Einzeldenkmal gemäß § 2 DschG M-V.

1.6 Abwägungsrelevante Belange

Öffentliche Belange sind durch die 2. 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.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der 2. Änderung wird ausschließlich das Baufenster und damit die mögliche Lage der Gebäude angepasst. Angesichts der von der Strandpromenade bis zur Marienstraße durchgehenden Bebauung des Strandhotels Lissek ist die Freihaltung eines grundstücksübergreifenden inneren Freibereichs nicht mehr umsetzbar, so dass auf eine rückwärtige Baugrenze in diesem Bereich verzichtet werden kann.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Zusammenfassung

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, Januar 2012