

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  
Fax: 0721 56 8888 81  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203 496  
Fax: 03831 203 498  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# **5. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“**

**Gemeinde Ostseebad Binz**

**Satzungsfassung**

17.08.2016  

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze / Ausgangslage</b> .....	<b>2</b>
1.1) Umfang der Änderung.....	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung .....	2
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	2
1.4) Zulässige Nutzungen .....	3
1.5) Schutzgebiete .....	3
1.6) Abwägungsrelevante Belange.....	3
<b>2) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>4</b>
2.1) überbaubare Grundstücksfläche .....	4
<b>3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt</b> .....	<b>5</b>
3.1) Zusammenfassung .....	5

## 1) Grundsätze / Ausgangslage

### 1.1) Umfang der Änderung

Die 5. Änderung erstreckt sich auf einen kleinen Teilbereich des Geltungsbereichs, umfasst die Flurstücke 114/1 und 102/5 der Flur 7, Gemarkung Jagdschloss.

Die Änderung umfasst folgende Festsetzungen:

- die überbaubare Grundstücksfläche,
- die Bauweise.

Die Waldkante wurde in Abstimmung mit dem Forstamt Rügen präzisiert.

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

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung, insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, werden unverändert übernommen.

Die Planzeichnung der 5. Änderung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans, Stand 14.09.2009. Dabei wurde der Katasterbestand mit Stand Januar 2016 nachrichtlich aktualisiert.

### 1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Mit der Änderung sollen die bislang im Vergleich zu den Nutzungsmöglichkeiten der angrenzenden Bereiche über Gebühr eingeschränkten Bebauungsmöglichkeiten im Planbereich verbessert werden, sofern dies ohne zusätzliche negative Auswirkungen auf den Wald möglich ist. Angesichts der schwierigen Grundstückszuschnitte kann die zulässige GRZ aufgrund der Baufensterabgrenzung bislang nicht annähernd erreicht werden, was eine Benachteiligung des privaten Eigentümers darstellt. Die Sicherung der zulässigen baulichen Nutzung ist nicht nur im Sinne der privaten Belange, sondern auch im Sinne einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden anzustreben (Nachverdichtung im Innenbereich).

### 1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Binz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, in dem der Planbereich als Sondergebiet SO–Tourismus mit der Zweckbestimmung: „Beherbergung, Gastronomie, Handel und Dienstleistung, untergeordnet Wohnen, Gemeinbedarf und sonstige

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

#### 1.4) Zulässige Nutzungen

Das Plangebiet besteht aus bebauten Grundstücken an der Strandpromenade zwischen der Gaststätte „Strandhalle“ und dem Haus „Sturmvogel“. Der Bereich ist im Bebauungsplan als Bauzone 2 gekennzeichnet; zulässig ist regulär eine dreigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2.

Das Baufenster folgt eng dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung dokumentierten Bestand der Hauptanlage. Rückwärtig besteht ein großer Anbau als Nebengebäude.

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sieht der Bebauungsplan umfangreiche Ausnahmen nach § 31(1) BauGB vor.

#### 1.5) Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt mit seinem nördlichen Abschnitt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Denkmalbereichs „Hauptstraße / Strandpromenade / Putbuser Straße / Bahnhofstraße im Ostseebad Binz“, der mit Bekanntmachung vom 10.06.2002 in Kraft getreten ist.

Im Süden ragt das Plangebiet in das Biosphärenreservat Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet L 84 Biosphärenreservat Südost-Rügen) hinein. Der Bereich ist mit leicht divergierender Abgrenzung überlagernd als EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 Granitz sowie Naturschutzgebiet 188 Granitz festgesetzt. Die Abgrenzung der Schutzgebiete berücksichtigt weder die Grundstücksgrenzen noch die vorhandene Bodennutzung.

Rund 16 m südlich des Plangebiets schließt das FFH-Gebiet DE 1647-303 Granitz an.

Südlich grenzt der Änderungsbereich an Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V.

#### 1.6 Abwägungsrelevante Belange

Angesichts des geringfügigen Umfangs der Änderung werden öffentliche Belange insgesamt nur unwesentlich berührt:

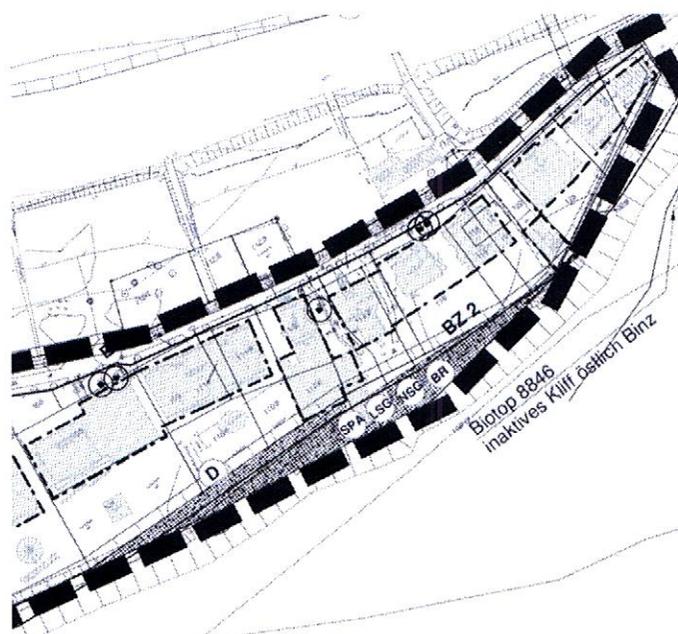


Abbildung 1 Planzeichnung Ursprungfassung, Ausschnitt unmaßstäblich



Abbildung 2 Schutzgebiete mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs

△ Der Änderungsbereich grenzt an Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Angesichts der im 30 m Waldabstand bestehenden Bebauung ist ein Waldabstand gemäß örtlicher Prägung anzusetzen. Das Nachbargebäude, die "Strandhalle", grenzt im Süden unmittelbar an den Wald an, das Haus „Sturmvogel“ steht in einem Abstand von 10 m zum Wald. Das Gelände steigt steil an, so dass für den angrenzenden Wald schon eine besondere Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der nahen Bebauung besteht. Damit kann eine Ausnahme von der Waldabstandsverordnung für die geplante Bebauung außerhalb des Waldes zugelassen werden. Nach § 3(1) Satz 2 WAbstVO M-V (Ausnahme für Baulückenbebauung) sind Ausnahmen vom Waldabstand für die vorliegenden Fallkonstellationen eines am Waldrand liegenden bestehenden Siedlungsbereichs grundsätzlich zulässig, sofern sich die Situation des Waldes nicht verschlechtert. Eine Ausweitung der Bebauung in Richtung Wald (sprich eine Verringerung des örtlich geprägten Waldabstands über das durch die Strandhalle bereits erreichte Maß hinaus) ist dabei abzulehnen.

Weitergehende Ausnahmen sind nach § 2 WAbstVO M-V für Nebenanlagen möglich.

Bei einfachen Bebauungsplänen bedürfen Vorhaben einer Baugenehmigung nach §§ 63 oder 64 LBauO M-V; gemäß § 20(2) LWaldG M-V ist für Baugenehmigungsverfahren die Herstellung des Einvernehmens mit der Forstbehörde vorgeschrieben. Die Ausnahme genehmigungen vom Waldabstand sind nach Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren zu erteilen.

Naturschutzfachliche Belange werden nicht berührt, da weder das Bauland ausgeweitet noch die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung geändert werden sollen und sich folglich die Änderung nicht auf die zulässige Gesamtversiegelung im Plangebiet auswirkt. Die Sicherung der zulässigen baulichen Nutzung ist auch im Sinne einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden anzustreben (Nachverdichtung im Innenbereich).

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen (Vertrauensschutz in genehmigterweise errichteten Bestand bzw. in bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB, Angemessenheit der Festsetzungen auch im Vergleich mit den für die direkten Nachbargrundstücke). Mit der Änderung, die auf Antrag des Grundstückseigentümers erfolgt, sollen bestehende Beschränkungen reduziert und damit die Ungleichbehandlung des Grundstücks gemindert werden.

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

## **2) Städtebauliche Planung**

### **2.1) überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der 1. Änderung wird ausschließlich die überbaubare Grundstücksfläche angepasst.

Im Bereich besteht ein genehmigtes Wohngebäude, das jedoch durch Anbau einer Balkonanlage über die bisherigen Baugrenzen hinaus erweitert wurde. Zudem strebt der Bauherr eine Erweiterung in südlicher Richtung bis zur rückwärtigen Bauflucht des westlichen Nachbargebäudes an.

Angesichts der schwierigen Grundstückszuschnitte kann die zulässige GRZ aufgrund der Baufensterabgrenzung bislang nicht annähernd erreicht werden, was eine Benachteiligung des privaten Eigentümers darstellt, die aus Sicht der öffentlichen Belange nicht erforderlich ist.

In Bauzone 2 wäre bei 568 qm Grundstücksfläche bis zu 227 qm Hauptanlage zulässig. Das bisherige Baufenster sieht nur 75 qm Baufenster für das Wohnhaus (sowie 20 qm Überbauung im Bereich Haus „Sturmvogel“) vor.

Angesichts des spezifischen Grundstückszuschnitts kann eine sinnvolle Bebauung nur durch bei einseitiger Grenzbebauung entstehen. Dabei werden unweigerlich Gebäudelängen größer 20 m erreicht, die jedoch angesichts des starken Versatzes der Baukörper gegeneinander straßenseitig nicht wirksam werden. Angesichts der spezifischen Baukörperfestlegung kann daher auf Ausweisung einer abweichenden Bauweise mit von der BauNVO abweichenden Gebäudelängen verzichtet werden.

Mit der Anpassung der Baufenster sowie der Bauweise kann die bauliche Nutzung verbessert werden, ohne dass öffentliche Belange entgegenstehen. Das Schutzerfordernis des Waldes wird berücksichtigt, da nur Siedlungsflächen in Anspruch genommen werden und sich die Anforderungen an die zur Schutz der Bebauung erforderliche Verkehrssicherung nicht verändern (s.o.).

### **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 wird nicht verändert. 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, März 2016