



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
stralsund@stadt-landschaft-region.de

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

Gemeinde Ostseebad Binz

Satzungsfassung

17.08.2016  

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.....	2
1.4) Zulässige Nutzungen	3
1.5) Schutzgebiete	3
1.6) Abwägungsrelevante Belange.....	3
2) Städtebauliche Planung	4
2.1) überbaubare Grundstücksfläche	4
3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	5
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