

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7/8

der Gemeinde Ostseebad Binz

BEGRÜNDUNG

Bearbeitung: Birgit Bork

Stand: Mai 2006

BEGRÜNDUNG
der Gemeinde Ostseebad Binz
über die 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr.7/8

GLIEDERUNG

1.0 GRUNDLAGEN.....	3
1.1 Geltungsbereich und Lage	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Plangrundlage	4
1.4 Verfahren.....	4
2.0 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	5
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
2.2 Grund und Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes.....	5
2.3 Ruhender Verkehr	7
2.4 Denkmalschutz.....	7
2.5 Küstenschutz.....	7
2.6 Örtliche Bauvorschriften	8
2.7 Verkehrliche Erschließung.....	8
2.8 Grünordnung / Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	8
3.0 ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	10
4.0 IMMISSIONSSCHUTZ.....	10
5.0 ALTLASTEN	12
6.0 KOSTEN	12

1.0 GRUNDLAGEN

1.1 Geltungsbereich und Lage

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.7/8-1 beinhaltet einen Teilbereich des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.7/8 der Gemeinde Binz.

Das Änderungsgebiet umfasst eine Teilfläche des Quartiers zwischen Proraer Straße und Strandpromenade (Teilbereich des Gebietes 11 des BP 7/8).

Das Gebiet, gelegen in der Gemarkung Binz, Flur 2, Flurstücke 45/2, 45/4, 46/4, 47, 48 und 49 umfasst ein Fläche von 6.685 qm.

Der genaue Geltungsbereich und dessen räumliche Lage kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1000 sowie dem Übersichtsplan entnommen werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1998 (BGBl. Teil I, Jahrgang 1997, S. 2142 ff.),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 132),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).
- die Bauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997

- das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-5)
- das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998 S.12)
- die Baumschutzsatzung der Gemeinde Binz
- die Gestaltungssatzung der Gemeinde Binz

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient, ebenso wie bereits für den Bebauungsplan Nr.7/8 eine digitale Plangrundlage im Maßstab 1:1000, die im Auftrage der Gemeinde Binz vom Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann in 18598 Bergen aktuell erstellt worden ist.

Auf die Darstellung von Höhenlinien und Höhenpunkten wurde auch hier verzichtet, da es sich hier um ein fast ebenes Gelände handelt.

1.4 Verfahren

Für den Geltungsbereich des BP 7/8 - 1 gilt der mit Bekanntmachung vom 24.10.2000 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7/8.

Mit Erlangung der Rechtskraft der 1. Änderung des BP Nr.7/8 werden die betroffenen, im Folgenden beschriebenen Festsetzungen im B-Plan Nr.7/8 für diesen Teilbereich aufgehoben und durch die modifizierten Festsetzungen des Änderungsplanes ersetzt.

2.0 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der Beibehaltung der Festsetzung des Baugebietes **Gebiet 11 a** als **Sondergebiet Hotel** und im **Gebiet 12** des **Sondergebiet Fremdenverkehr** ist die gem. §8 (2) BauGB erforderliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan auch zukünftig gegeben.

In der Beurteilung der zuständigen Raumordnungsbehörde wird das geplante Vorhaben als nicht raumbedeutsam eingeschätzt, da es im wesentlichen auf infrastrukturelle Zusatzangebote der bestehenden Nutzung zielt und diesem somit zugestimmt.

2.2 Grund und Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Art der Nutzung

Gebiet 11 a - Baufeld 1

Der Betreiber des Hotels Rugard, die Hotel Arkona Dr. Hutter e.K. beabsichtigt zur Verbesserung des Angebotes eine umfassende Sanierung und die Erweiterung des bestehenden Gebäudes.

Um den Gästen auch außerhalb der Badesaison umfassende Erholung bieten zu können, ist insbesondere die Errichtung einer Badelandschaft geplant. Desweiteren sieht das Konzept zur Steigerung des Erholungswertes weitere Wellnessangebote, wie Sauna, Solarium, Aquagymnastik und vieles mehr vor. Auch die Schaffung umfangreicher Tagungskapazitäten und Freizeitangebote, wie ein Biker-Zentrum, eine virtuelle Golf-Trainingsanlage sind aufgrund gestiegener Nachfrage Bestandteil der Planung. Und nicht zuletzt die Neugestaltung des Foyers und des Außenbereiches sollen die Attraktivität der Einrichtung heben.

Das Vorhaben lässt damit eine deutliche Belebung des Quartiers erwarten.

Diese saisonverlängernden Maßnahmen, die der Verbesserung der Infrastruktur dienen und zur Aufwertung von Binz als Tourismusstandort beitragen, entsprechen der Zielstellung der gemeindlichen Planungen und fügen sich in die Baugebietskategorie **Sondergebiet Hotel** ein.

Gebiet 11 a - Baufeld 2

Zur Deckung des zukünftig zu erwartenden Stellplatzbedarfes ist hier die Errichtung einer Parkpalette vorgesehen und für das Baufeld dementsprechend die Zweckbestimmung festgesetzt.

Maß der Nutzung

Gebiet 11 a - Baufeld 1

Zur Realisierung des Vorhabens bedarf es im Bebauungsplan einer **Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche**. Deren Festsetzung erfolgt auf der Planzeichnung mit der Darstellung von Baugrenzen.

Die bisher zulässige **Grundfläche** von 1900 qm auf **3200 qm** erhöht . Dies entspricht einer Grundflächenzahl von etwa 0,48.

Entsprechend der Bestands- bzw. Umgebungssituation kann die bauliche Anlage mit einer Länge von bis zu 88 m, wie bisher in abweichender **Bauweise** errichtet werden.

Für den bereits bestehenden Gebäudeteil erfolgt auch bezüglich der zulässigen Vollgeschosse gegenüber der Festsetzung des Ursprungsplanes BP Nr. 7/8 keine Änderung. Für die neuerrichtenden Gebäudeteile erfolgt eine Gliederung des Baufeldes in Teilbereiche unterschiedlicher **Geschossigkeit**, die sich aus den entsprechenden Anforderungen der zukünftig geplanten Gebäudenutzung ergeben.

Da die **Gebäudehöhe** stark abhängig ist von der Nutzung der einzelnen Geschosse und insbesondere der gewählten Dachform des Gebäudes, soll jedoch auf die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, wie im Ursprungsplan, auch zukünftig verzichtet werden.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.7/8 gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weiter.

Gebiet 11 a - Baufeld 2

Zur Verhinderung einer visuellen Überfrachtung des Baugebietes wird für die im Baufeld 2 geplante Parkpalette die Gebäudehöhe auf eine maximale Oberkante (OKmax) von 6m und eine maximale Grundfläche (GRmax) von 600 qm und festgesetzt.

Gebiet 12

Im Gebiet 12 erfolgt aufgrund gewandelter Anforderungen an die Grundstücksnutzung eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse von 2 wird beibehalten.

2.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr gelten die diesbezüglich getroffenen Aussagen des Bebauungsplanes Nr.7/8.

Stellplätze sind in ausreichender Anzahl unter Anwendung des §48 LBauO M-V in Verbindung mit Nr. 48.11 bis 48.15 der VVLBauO M-V herzustellen.

2.4 Denkmalschutz

Die von der Änderung des Bebauungsplanes getroffenen baulichen Anlagen stehen nicht unter Denkmalschutz.

Bezüglich des Bodendenkmalschutzes sind die Aussagen des Ursprungsplanes Bebauungsplan Nr.7/8 zu berücksichtigen.

2.5 Küstenschutz

Das Vorhaben befindet sich im 200-m- Küstenschutzstreifen, der in der Planzeichnung gekennzeichnet ist (§89 LWaG M-V). Die Zulässigkeit der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb dieser Flächen regelt sich nach §87 i.V.m. §74 und §89 Abs.3 LWaG M-V vom 30.11.1992 zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.02.1993.

2.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan Nr.7/8 festgelegten örtlichen Bauvorschriften gelten weiterhin auch für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7/8.

2.7 Verkehrliche Erschließung

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes ergeben sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber den Aussagen des BP Nr.7/8 keine neuen Aspekte.

2.8 Grünordnung / Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Nach §8a Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 1993, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Anwendbarkeit dieser gemäß §4 Satz 3 BNatSchG 1993 unmittelbar geltenden Vorschrift ist nicht die Überplanung von Flächen im Außenbereich beschränkt sondern gilt nach aktueller Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, Urteil vom 31. August 2000 (BVerwG 4CN B.99) auch grundsätzlich für die Bauleitplanung im beplanten und unbeplanten Innenbereich. Voraussetzung ist allein, dass Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da mit der erheblichen Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche und der erhöhten maximal zulässigen Grundfläche im **Baugebiet 11a Bau-feld 1 und 2** ein höherer Eingriff als bei einer Bebauung ohne Bebauungsplan, also nach §34 BauGB ermöglicht wird, greift die Eingriffsregelung somit auch bei der Überplanung eines Innenbereiches. Für das mit dem Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben der Erweiterung des Hotel Rugard sind daher eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz zu erstellen sowie notwendige Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen.

Die mit der Planung vorbereiteten Vorhaben im Baugebiet 12 übersteigen nicht die Möglichkeiten des §34 BauGB und erfordern daher keine Berücksichtigung im Sinne der Eingriffsregelung.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz für das Baugebiet 11a mit den Baufeldern 1 und 2 kommt zu dem Ergebnis, dass der mit der geplanten Bebauung vorbereitete Eingriff nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann. Der Ausgleich erfolgt daher im Rahmen einer Beteiligung an der von der Gemeinde Binz umzusetzenden Sammelausgleichsmaßnahme **Entwicklung einer Streuobstwiese (515qm)** an der Kleinbahn (Gemarkung Granitz, Flur 2, Flurstück 11) Die Durchführung der Maßnahme wird über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabensträger, der Arkona Dr. Hutter e.K. gesichert. Der Gemeinde entstehen damit durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme keine Kosten. Pflege und Sicherung der Maßnahme im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung obliegt der Gemeinde Binz.

Der Ersatz der durch die Baumaßnahme fortfallenden Bäume regelt sich nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Binz.

Die Unterlagen nebst Plandarstellung zur Eingriffs-Ausgleichsbilanz sind der Begründung als **Anlage** beigelegt und damit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die zur Pflege des Ortsbildes notwendige Eingrünung des geplanten Parkhauses im Baufeld 2 des Baugebietes 11a erfolgt die Festsetzung einer Fassadenbegrünung.

Die Eingrünung von privaten Stellplätzen mit Gehölzen soll, wie im BP 7/8 auch weiterhin für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten und ist dementsprechend Bestandteil der Planung.

Baumschutz

Die im Plangebiet befindlichen Bäume unterliegen dem Schutz nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Binz. Zuständige Behörde für die Umsetzung der Baumschutzsatzung ist die Gemeinde Binz und erforderliche Ausnahmen bei dieser zu beantragen.

3.0 ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Auf eine vollständige Nennung der Ver- und Entsorgungsträger und deren Belange wird an dieser Stelle verzichtet, da davon ausgegangen werden kann, dass sich hier keine nennenswerten Änderungen der Voraussetzungen ergeben haben.

Es wird auf die diesbezüglichen Inhalte der Begründung zum Ursprungsplan BP 7/8 verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.

Bezüglich der **Belange der Wasserwirtschaft** wird darauf hingewiesen, dass die wassertechnische Erschließung, insbesondere im Hinblick auf die Errichtung einer Badelandschaft, mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, eindeutig zu regeln ist.

Die Einleitung von Stoffen aus einer Wasseraufbereitungsanlage aus dem Bereich Badelandschaft und Wellness bedarf einer Genehmigung nach §1 Indirekteinleiterverordnung. Für die Erteilung dieser Genehmigung ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Rügen zuständig.

Im überplanten Gebiet befinden sich wasserwirtschaftliche Leitungen, die weder beschädigt, noch verändert werden dürfen. Bei nachfolgenden Fachplanungen muss dies berücksichtigt werden.

4.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7/8 bezüglich des auftretenden Verkehrslärms die Situation der Belastung unverändert ist, ist davon auszugehen, dass die im genehmigten Ursprungsplan getroffenen Aussagen von den Straßen ausgehenden Lärmimmissionen auch weiterhin Gültigkeit besitzen und die getroffenen Festsetzungen den Anforderungen an den Immissionsschutz genügen. Die auf das Vorhaben zutreffenden Festsetzungen sind daher in den Teil B -Text übernommen worden.

Für die von der im Baufeld 2 des Gebietes 11 geplanten Parkpalette zu erwartenden Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen des Baugebietes wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der NORDUM Institut für Umwelt und Analytik GmbH & Co. KG im Auftrage der Arkona Dr. Hutter e.K. eine Lärmimmissionsprognose erstellt.

Die Prognose der Schallimmissionen wurde anhand der Parkplatzlärmstudie ermittelt und auf der Grundlage der DIN 18005 sowie der TA-Lärm bewertet.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Geräuschimmissionen am Tag an den untersuchten Nachbargebäuden wie auch an der Bebauungsgrenze zum Gebiet 12 bei dem angenommenen allgemein üblichen Parkplatzbetrieb eines Hotels unter den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 und unter den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm liegen. Für die Nacht wird jedoch bei einfacher Ausführung der Parkpalette teilweise eine erheblichen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sowie der Immissionsrichtwerte, insbesondere an der Bebauungsgrenze des Gebietes 12, prognostiziert.

Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte sowie der maximal zulässigen Maximalpegel in der Nacht kann laut Empfehlung des Gutachtens aufgrund des geringen Abstandes zur Bebauungsgrenze neben organisatorischen Maßnahmen (keine nächtliche Nutzung der Parkpalette) nur durch entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. geschlossene Ausführung der südlichen sowie Teilen der südöstlichen und südwestlichen Begrenzungswand der Parkpalette, schallabsorbierende Ausbildung der Zwischendecken, geschlossene Ausführung der Brüstung des Oberdecks der Parkpalette erreicht werden.

Zur Erreichung eines bestmöglichen Schallschutzes für die benachbarten Nutzungen sind vom Vorhabensträger und/oder Betreiber bei Errichtung und Betrieb der Parkpalette die Empfehlungen des Schallgutachtens (NORNUM, 23.10.2002) zu befolgen und im Bauantragsverfahren nachzuweisen bzw. von der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beauftragen.

Das Gutachten kann bei Bedarf eingesehen bzw. zur Einsichtnahme angefordert werden.

5.0 ALTLASTEN

Über Altlasten im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7/8 liegen der Gemeinde keine neuen Informationen vor. Somit kann für das betreffende auch weiterhin von einer Altlastenunbedenklichkeit ausgegangen werden.

6.0 KOSTEN

Durch die Realisierung der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr.7/8 werden der Gemeinde Binz keine zusätzlichen Kosten entstehen.

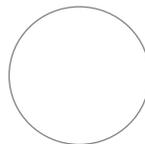
Anlagen

Eingriffs-Ausgleichsbilanz (Bürogemeinschaft Bruns / Ober, 31.10.2002)

Schallgutachten (NORDUM, 23.10.2002)

Diese Begründung wurde in der Sitzung
der Gemeindevertretung des Ostseebades Binz
am 31.05.2006 gebilligt.

Binz, den 2006.



Siegel

.....
Der Bürgermeister