

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8

der Gemeinde Ostseebad Binz

BEGRÜNDUNG

Bearbeitung: Birgit Bork

Stand: April 2005

**BEGRÜNDUNG
der Gemeinde Ostseebad Binz**

**über die 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr.7/8**

GLIEDERUNG

1.0 GRUNDLAGEN.....	3
1.1 Geltungsbereich und Lage	3
1.2 Rechtsgrundlagen	4
1.3 Plangrundlage	5
1.4 Verfahren.....	5
2.0 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN.....	6
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
2.2 Grund und Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes.....	6
2.3 Ruhender Verkehr	9
2.4 Denkmalschutz.....	9
2.5 Küstenschutz.....	9
2.6 Örtliche Bauvorschriften	10
2.7 Verkehrliche Erschließung.....	10
2.8 Grünordnung / Schutz, Pflege u. Entwicklung v. Natur u. Landschaft ..	10
3.0 ERSCHLIESSUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....	12
4.0 IMMISSIONSSCHUTZ.....	12
5.0 ALTLASTEN	13
6.0 KOSTEN	13

1.0 GRUNDLAGEN

1.1 Geltungsbereich und Lage

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7/8 beinhaltet einen Teilbereich des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.7/8 der Gemeinde Binz.

Das Änderungsgebiet umfasst Teilflächen der Quartiere an der Dünenstraße sowie zwischen Proraer Straße und Strandpromenade (Teile der vorherigen Gebiete 6, 8 und 9) sowie die ursprünglich für den Gemeinbedarf bereitgehaltene Fläche.

Die Änderungsgebiete, gelegen in der Gemarkung Binz, Flur 2, haben eine Gesamtfläche von ca. 3,7 ha.

Bereich 1: Flurstück 597 teilweise (0,7 ha)

Bereich 2: Flurstücke 50/5, 54, 55, 56, 57, 58/1, 58/2, 60, 135/4, 135/5, 135/6, 135/7, 135/12, 135/15, 135/16, 135/33, 135/35, 135/38, 135/44 ganz bzw. teilweise (3,0 ha)

Der genaue Geltungsbereich und dessen räumliche Lage können 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 Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2002
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung / BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- 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 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz) vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22 vom 3.4.2002 S. 1193; 25.11.2003 S. 2304)
- 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 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) vom 08.02.1993 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 790-2)
- der Waldabstandserlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Naturschutz und des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 30.04.1996 (Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 1996, Nr. 21)

- das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998 S.12)
- die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Ostseebadgemeinde Binz - Baumschutzsatzung vom 25.05.2000

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 in den Baugebieten um ein fast ebenes Gelände handelt.

1.4 Verfahren

Für den Geltungsbereich des BP 7/8 - 2 gilt der mit Bekanntmachung vom 24.10.2000 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7/8.

Mit Erlangung der Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die betroffenen, nachfolgend beschriebenen Festsetzungen im Ursprungsplan BP 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 der Baugebiete **8** und **9** als **Sondergebiet Hotel** bzw. **Sondergebiet Fremdenverkehr** ist die gem. § 8 (2) BauGB erforderliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan für diese gegeben.

Für Baugebiete **4a** und **6a** liegt diese Voraussetzung nicht vor. Daher wird hierfür im Parallelverfahren die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

2.2 Grund und Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Art und Maß der Nutzung

Gebiet 8 a-c

Der Betreiber des Hotels Arkona, die Hotel Arkona Dr. Hutter e.K. beabsichtigt im *Änderungsbereich 2* zur Verbesserung des Angebotes und Hebung der Attraktivität der Einrichtung eine Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen durch Aufstockung des südlichen Gebäudeteils -*Gebiet 8c*- um ein Geschoss zur Unterbringung eines Spielkasinos und ergänzend eines Restaurants mit Dachterrasse.

Das Vorhaben lässt eine weitere Aufwertung des touristisch geprägten Quartiers erwarten und fügt sich in die Baugebietskategorie **Sondergebiet Hotel** ein.

Das Maß der baulichen Nutzung, festgesetzt mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 2200qm und die überbaubare Grundstücksfläche bleiben unverändert.

Die maximal Geschossanzahl wird für den südlichen Gebäudeteil -*Gebiet 8c*- von drei Geschossen im Bestand auf nunmehr vier (IV) erhöht, die jedoch nur dann zulässig sind, wenn die Aufstockung zur Unterbringung eines Spielkasinos dient. Eine Erhöhung der Bettenkapazität des Hotelbetriebes wird damit ausgeschlossen.

Für die übrigen Gebäudeteile erfolgt auch bezüglich der zulässigen Vollgeschosse gegenüber der Festsetzung des Ursprungsplanes BP Nr. 7/8 keine Änderung.

Gebiet 9

Aufgrund der im Baugebiet –*Änderungsbereich 2*- vorhandenen kleinteiligen Bebauung, z. T. eingeschossig mit Dachausbau, wird, um deren Überfrachtung zu verhindern, die maximal zulässige Geschossanzahl im Baugebiet auf zwei (II) festgesetzt.

Um die damit eingeschränkte Ausnutzung der Grundstücke zu kompensieren, soll für das bereits touristisch vorgeprägte Baugebiet mit der nunmehr vorgenommenen Ausweisung größerer überbaubarer Grundstücksflächen und der Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,6 sowie der festgesetzten abweichenden Bauweise eine flexiblere Bebauung und Gestaltung der Grundstücke ermöglicht werden, um so den individuellen Ansprüchen der verschiedenen Vorhaben besser zu entsprechen.

Als Dachform wird auch weiterhin das Satteldach vorgesehen.

Gebiet 4a

Für die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.7/8 im *Änderungsbereich 1* ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf wird der Bedarf zukünftig entfallen, da die ehemals dort gelegene Schule in den Bereich des ehemaligen MZO-Geländes (BP Nr.9) umgesiedelt wurde.

Da im Quartier die Wohnnutzung dominiert, wird es als sinnvoll erachtet auch diese Fläche entsprechend als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Hier können zum einen moderner Wohnraum und zum anderen ergänzende Nutzungen wie Handel, Dienstleistung, Gastronomie und/oder Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke entstehen.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und der Zulässigkeit von Gebäuden in offener Bauweise und einer zulässigen maximalen Geschossanzahl von fünf (V) ist das Einfügen der zukünftigen Bebauung in die Umgebung gewährleistet.

Die Errichtung von Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Sonstige Gewerbebetriebe (Ausnahmen nach §4 BauNVO) wird für das allgemeine Wohngebiet insbesondere auch unter Berücksichtigung der benachbarten Fremdenverkehrsnutzung ausgeschlossen, da diese Einrichtungen nicht dem Charakter und der siedlungsräumlichen Situation der Gebiete entsprechen.

Um eine sinnvollen städtebaulich Gliederung der Nutzungen zu erzielen sind die nach §4 Abs.(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe nicht vorgesehen.

Gebiet 6a

Die für das im *Änderungsbereich 2* gelegene Baugebiet (vorher Gebiet 10) mit dem Bebauungsplan Nr.7/8 bisher angestrebte Etablierung einer Fremdenverkehrsnutzung hat sich nicht wie erwartet vollzogen. Das mit der unmittelbaren Lage an der Dünenstraße gut erschlossene Baugebiet mit einer Größe von ca. 5200 qm liegt derzeit brach. Die sanierungsbedürftigen Wohnblöcke sind bereits über mehrere Jahre hinweg ungenutzt, da die Wohnungen in Zuschnitt und Ausstattung nicht mehr dem heutigen Standart entsprechen.

Um das Baugebiet einer sinnvollen Nutzung zuzuführen wird es daher als notwendig gesehen, die städtebaulichen Zielstellung hierfür neu zu formulieren.

Mit der nunmehr vorgesehenen Mischgebietsausweisung und der damit angestrebten flexiblen Mischnutzung/Funktionsmischung soll eine Belebung des Quartiers erreicht werden, die aus städtebaulicher Sicht wünschenswert und aufgrund der günstigen Lage des Baugebietes auch sinnvoll ist. Neben Wohnungen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, werden damit gemäß §6 BauNVO auch Ansiedlungsmöglichkeiten für Handels-, Dienstleistungs- sowie Fremdenverkehrs- und Freizeiteinrichtungen u.s.w. geschaffen. Dabei kommen auch geschossbezogene Nutzungsmischungen in Betracht. Ein Konflikt mit der hier benachbarten Fremdenverkehrsnutzung besteht nicht, da diese Situation der in Binz allgemein vorzufindenden städtebaulichen Struktur eines touristisch geprägten Ostseebades entspricht.

Für die städtebauliche Situation untypische und/oder störende Nutzungen, wie z.B. Tankstellen und Vergnügungsstätten / Spielhallen sind jedoch, um negative Auswirkungen auf die benachbarte Fremdenverkehrsnutzung zu vermeiden, ausgeschlossen.

Die Festsetzungen der abweichenden Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Grundflächenzahl mit 0,6 und der zulässigen Geschosshöhe von maximal IV erfolgt in Anlehnung an die Nutzungsdichte der benachbarten Baugebiete.

Gebiet 7

Im Sondergebiet Kurmittelzentrum ist entgegen den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/8 im 1. Obergeschoss zusätzlich zu den Nutzungen Kurmittel-, Gesundheits- und Fitnessseinrichtungen, Restaurants mit Spielcasino sowie ergänzende nutzungsbezogene Dienstleistungs- und Verkaufseinrichtung eine Hotel und/oder Ferienwohnnutzung zulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine flexiblere Anord-

nung der Beherbergungsnutzung in den Gebäudeteilen ermöglicht werden. Für die übrigen Geschossnutzungen erfolgt gegenüber dem Ursprungsplan BP 7/8 keine Änderung.

2.3 Ruhender Verkehr

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

Im Straßenraum werden mit dieser 2. Änderung zusätzliche verkehrsberuhigte Flächen für die Unterbringung öffentlicher Parkplätze festgesetzt.

Private 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 teilweise (Bereich 1) 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.

Die in der Planzeichnung enthaltene 200-m-Linie stellt gleichermaßen den gemäß §7 des 1. NatG M-V an der Prorer Wiek ausgewiesenen 200-m-Gewässerschutzstreifen dar.

2.6 Örtliche Bauvorschriften

Da sich die Werbeanlagensatzung der Gemeinde noch in der Erarbeitungsphase befindet und deren Rechtskraft kurzfristig nicht zu erwarten ist, erfolgt bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen aufgrund der aus ortsgestalterischer Sicht negativen Entwicklung eine Modifizierung bzw. Ergänzung der im Ursprungsplan getroffenen Festlegungen.

Die Regelungen zur Fassadengestaltung der Gebäude werden, um zukünftig mehr Spielraum für eine moderne Gebäudegestaltung zu bieten, ebenfalls modifiziert. Zulässig sind auch weiterhin heller Putz, hell geschlemmter Ziegel oder hell gestrichenes bzw. lasiertes Holz sowie die Kombination der Materialien. In Kombination mit den vorgenannten Materialien sind nun jedoch auch helle Metallfassaden und großflächige Glasflächen als untergeordneter Flächenanteil zulässig.

Die übrigen im Bebauungsplan Nr.7/8 festgelegten örtlichen Bauvorschriften gelten weiterhin auch für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7/8.

2.7 Verkehrliche Erschließung

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes ergeben sich mit der 2. 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 aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes mit Urteil vom 31. August 2000 (BVerwG 4CN B.99) nicht auf die Überplanung von Flächen im Außenbereich beschränkt. Sie gilt grundsätzlich auch für die Bauleitplanung im beplanten und unbe-

planten Innenbereich. Voraussetzung ist nach Auffassung des Gerichtes allein, dass Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Bestandteil der Eingriffs-/Ausgleichsregelung sind jedoch nur die Gebiete, bei denen im Änderungsbereich 2 durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes das Maß der Nutzung über die Festsetzungen resp. Zulässigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7/8 einschließlich seines Änderungsbereichs 1 hinausgeht. Damit berücksichtigt die Gemeinde Binz die geltende Rechtsprechung, wonach auch im Innenbereich Vorhaben und Bauungspläne der Eingriffsregelung zu unterziehen sind, wenn sie das bisher gültige Maß der vorhandenen und/oder zulässigen Nutzung überschreiten!

Demnach sind im Änderungsbereich 2 das Gebiet 4a (WA), das Gebiet 7 (Sondergebiet Kurmittelzentrum) und das Gebiet 8 (Sondergebiet Hotel) als eingriffsneutral zu betrachten und daher ausdrücklich nicht Bestandteil dieser Eingriffs-/Ausgleichsregelung !

Grünflächen

Die Eingrünung von privaten Stellplätzen mit Gehölzen soll, wie im BP 7/8 auch weiterhin für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gelten und ist dementsprechend Bestandteil der Planung.

Der in das Baugebiet integrierte Teilbereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.7/8 als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M2 - §9 Abs.20 BauGB) wird nicht mehr als solche festgesetzt, da das dort formulierte Entwicklungsziel („...die bestehende Vegetation ist zu erhalten, zu schützen und der natürlichen Sukzession zu überlassen...“) aufgrund der örtlichen Gegebenheiten korrigiert werden muss.

Nach Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gibt es für die Flächen keinen naturschutzrechtlichen Schutzstatus. Aufgrund der Kleinteiligkeit und erheblichen Vorbelastung durch Fundamentreste, Bauschutt, und andere Verunreinigungen sowie erhebliche Tritteinwirkung wird zukünftig auf die Ausweisung als Grünfläche verzichtet. Der vorhandene Baumbestand ist auch weiterhin durch die Festlegungen der rechtskräftigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Binz geschützt.

Da die Fläche im Bebauungsplan auch weiterhin als nichtüberbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen ist, wird die Änderung nicht als eingriffsrelevant eingeschätzt.

Baumschutz

Die im Plangebiet befindlichen Bäume unterliegen dem Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz. Anträge auf Ausnahmen sind an die Gemeinde Binz als für die Umsetzung der Satzung zuständige Behörde zu richten.

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.

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 2. 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 zu den von den Straßen ausgehenden Lärmimmissionen auch weiterhin Gültigkeit besitzen und die getroffenen Festsetzungen den Anforderungen an den Immissionsschutz genügen. Die auf die Änderungsbereiche zutreffenden Festsetzungen sind daher in den Teil B -Text übernommen worden.

Grundlage für die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen ist ein Gutachten zur Einschätzung der in dessen Geltungsbereich vorliegenden Schallimmissionssituation (NORDUM , 28.07.1997).

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

5.0 ALTLASTEN

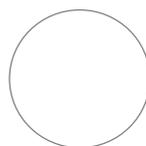
Für die Änderungsbereiche wird auch weiterhin von einer Altlastenunbedenklichkeit ausgegangen, da der Gemeinde keine neuen, anders lautenden Informationen vorliegen.

6.0 KOSTEN

Durch die Realisierung der 2. Änderung Bebauungsplanes Nr.7/8 werden der Gemeinde Binz keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Diese Begründung wurde in der Sitzung
der Gemeindevertretung des Ostseebades Binz
am 28.04.2005 gebilligt.

Binz, den



Siegel

.....

Der Bürgermeister