

Gemeinde Ostseebad Binz

BEGRÜNDUNG
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 / 8
„Neu - Binz“

für das Gebiet:

Gemarkung Binz, Flur 2, Flurstücke 50/5, 54, 55, 56, 57, 58/1, 58/2, 60, 135/4, 135/5, 135/6,
135/7, 135/15, 136/16, 135/33, 135/35, 135/38 und 597 ganz bzw. teilweise



BÜRO FÜR STADTENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSPANUNG UND GARTENARCHITEKTUR
DIPL.-ING. MATTHIAS OBER, LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
HERMANN-LITZENDORF-STRASSE 21, 23942 DASSOW
TELEFON 038826 86 590 FAX 038826 86 591 MAIL M.OBER@OBER-DASSOW.DE

Bearbeitung: Mett-Sprengel

INHALT

Teil 1 – Begründung

1	GRUNDLAGEN.....	3
1.1	Geltungsbereich / Lage im Raum	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Rechtsgrundlagen.....	3
1.4	Planungsziele	3
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.6	Umweltprüfung und Umweltbericht (§ 13a BauGB).....	3
2	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	4
2.1	Bebauung, Nutzung, Gestaltung.....	4
2.2	Naturschutz und Landschaftspflege	5
2.2.1	Eingriffe in den Naturhaushalt.....	5
2.2.2	Artenschutz	6
2.3	Verkehr	6
2.4	Altlasten	6
2.5	Denkmalschutz	6
2.6	Immissionsschutz	7
3	VER- UND ENTSORGUNG	7
4	KOSTEN.....	7

1 GRUNDLAGEN

1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz beschlossen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 / 8 „Neu - Binz“ für das Gebiet Gemarkung Binz, Flur 2, Flurstücke 50/5, 54, 55, 56, 57, 58/1, 58/2, 60, 135/4, 135/5, 135/6, 135/7, 135/15, 136/16, 135/33, 135/35, 135/38 und 597 ganz bzw. teilweise aufzustellen.

1.2 Verfahren

Die Planänderung erfolgt durch eine textliche Festsetzung im Text (Teil B). Eine Planzeichnung (Teil A) gibt es somit nicht. Für den die Textänderung betreffenden Bereich gilt derzeit die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 / 8 „Neu – Binz“.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993

1.4 Planungsziele

Der Gemeinde Ostseebad Binz liegt für das Grundstück Strandpromenade 59 – Hotel Arkona ein Antrag auf die Errichtung eines Wellnessbereiches als IV. Geschoss eines derzeit dreigeschossigen Anbaus vor. Aufgrund der für diesen Bereich geltenden textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 / 8 der Gemeinde Ostseebad Binz besteht hierfür jedoch keine Zulässigkeit. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll entsprechendes Baurecht geschaffen werden.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die durch den rechtsgültigen Flächennutzungsplan vorgegebenen Nutzungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird weiterhin Folge geleistet.

1.6 Umweltprüfung und Umweltbericht (§ 13a BauGB)

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

und § 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Das geplante Städtebauprojekt der vorliegenden Bebauungsplanänderung fällt nicht in die in der Anlage 1 aufgeführte Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG vorgesehen ist. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange. Die Gemeinde Ostseebad Binz führt das vorliegende Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung aufgrund der geringen Flächengröße sowie der geplanten Nachverdichtung und Nutzungsänderung auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird damit gemäß § 2a BauGB verzichtet.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entfällt ebenfalls aufgrund der Aufstellung der Planänderung im beschleunigten Verfahren.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

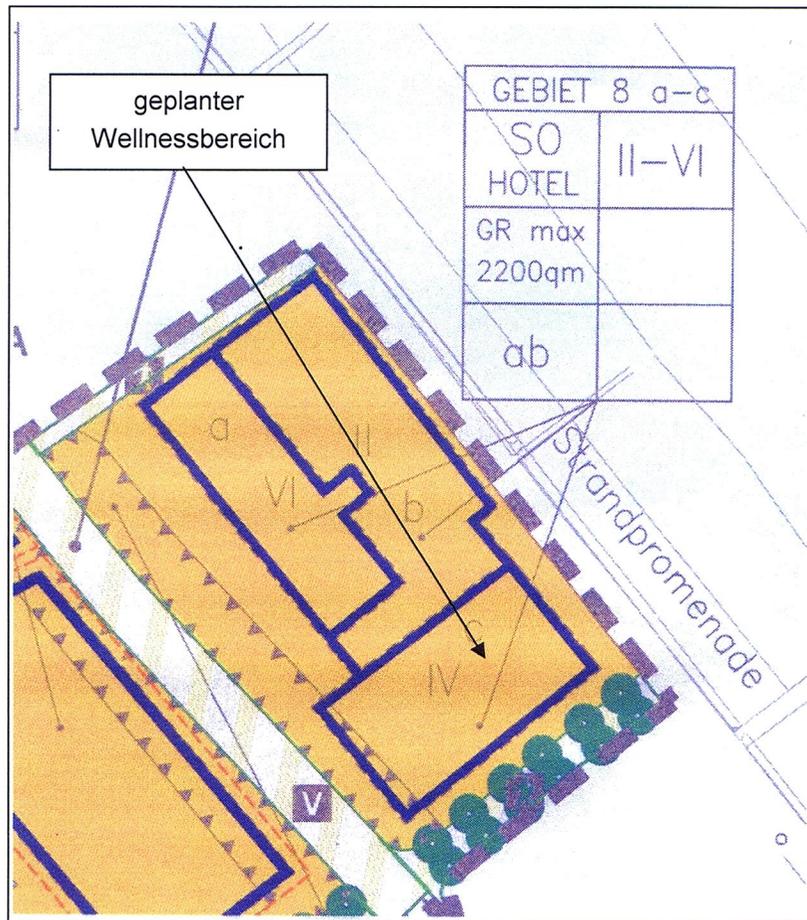
Der derzeitige Wellnessbereich des Hotels Arkona ist bereits 14 Jahre alt und müsste sowohl saniert als auch modernisiert werden. Für die Schaffung einer guten Zukunftsperspektive ist es erforderlich, dem Trend zu folgen, Hotelzimmer über das Angebot eines attraktiven Wellnessbereiches zu verkaufen. Über die Attraktivitätssteigerung und die damit verbundene verbesserte Auslastung in den touristisch schwachen Monaten kann ein Ganzjahresbetrieb erreicht werden, der gleichzeitig mehr Arbeitskräfte bindet.

Aus den vorgenannten Gründen liegt der Gemeinde Ostseebad Binz für das Grundstück Strandpromenade 59 – Hotel Arkona ein Antrag auf die Errichtung eines Wellnessbereiches als IV. Geschoss eines derzeit dreigeschossigen Anbaus vor (siehe Ausschnitt Ausschnitt Teil A Planzeichnung, 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 / 8 der Gemeinde Ostseebad Binz (unmaßstäblich)). Die Planung ist als Kuppelbau vorgesehen.

Die derzeit für diesen Bereich rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 / 8 der Gemeinde Ostseebad Binz sieht über die textliche Festsetzung Textziffer 1.3 „Sonstige Sondergebiete – SO“ eine im IV. Geschoss ausschließlich zulässige Errichtung eines Spielcasinos mit einem ergänzbaren Restaurant vor. Um die geplante Errichtung eines Wellnessbereiches realisieren zu können, wird diese Festsetzung im Rahmen der vorliegenden Planänderung folgendermaßen ersetzt: „Die Nutzung des IV. Geschosses des Gebietes 8 c ist ausschließlich als Wellnessbereich zulässig.“

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 / 8 unter Textziffer 1.3 vorhandenen Festsetzungen zu den Sondergebieten Fremdenverkehrseinrichtungen 2 und Kurmittelzentrum – Gebiet 7 – bleiben bestehen.

Die übrigen Textziffern der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 / 8 bleiben unverändert.



.Ausschnitt Teil A Planzeichnung,

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 / 8 der Gemeinde Ostseebad Binz (unmaßstäblich)

2.2 Naturschutz und Landschaftspflege

2.2.1 Eingriffe in den Naturhaushalt

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 18 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen.

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits bebauter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Auch im Rahmen des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach §13 a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln und darzustellen. Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit (siehe 1.6).

Grundlage für die Beurteilung der mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 / 8 der Gemeinde Ostseebad Binz einhergehender Eingriffsintensität sind die Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Ursprungsplanes Nr. 7 / 8 der Gemeinde Ostseebad Binz.

Da durch die vorliegende Planänderung weder das Maß der baulichen Nutzung noch der Zuschnitt der Baufenster betroffen sind, sind bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser keine weiteren Eingriffe in Form von weiteren Bodenversiegelungen einschließlich der damit verbundenen Auswirkungen zu erwarten.

Eingriffe in Grünstrukturen sind durch die geplante Nutzungsänderung nicht vorgesehen. Auch ergeben sich dadurch für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaft durch Standortverluste keine Beeinträchtigungen.

Veränderungen des Kleinklimas aufgrund geplanter Versiegelungen können ebenfalls nicht entstehen. Durch die Nutzungsänderung sich ergebende Änderungen des Individualverkehrs sind nicht zu erwarten.

Die vorgesehene Erweiterung des Hotels sind ohne wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, da sie innerhalb der vorhandenen Wirkungsbereiche der Gebäudes sowie innerhalb des Bebauungsgefüges erfolgen und sich dabei an dem gegebenen Bebauungsmaßstab orientiert.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes gehen keine nachhaltigen Eingriffe in die Schutzgüter einher. Durch die vorliegende Planung entsteht keine Nutzungsintensivierungen im Sinne der Eingriff-Ausgleichsregelung.

2.2.2 Artenschutz

Bei den im Rahmen der faunistischen Potenzialabschätzung und artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtenden Tierartengruppen handelt es sich um Groß- und Kleinsäuger einschließlich Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien sowie Libellen. Die geplanten baulichen Maßnahmen besitzen sehr geringe Einflüsse auf die o. g. Tierartengruppen, so dass das Entstehen von Beeinträchtigungen im Erheblichkeitsbereich nicht möglich erscheint. Eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung ausgeschlossen.

2.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung einschl. des ruhenden Verkehrs des Baugebietes bleibt unverändert. Die diesbezüglich in der 2. Bebauungsplanänderung getroffenen Aussagen besitzen weiterhin Gültigkeit.

2.4 Altlasten

Der Gemeinde Ostseebad Binz liegen weiterhin keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen für das Plangebiet vor.

2.5 Denkmalschutz

Die von der Änderung betroffenen baulichen Anlagen stehen nicht unter Denkmalschutz.

2.6 Immissionsschutz

Der auftretende Verkehrslärm bleibt durch die Planinhalte der vorliegenden Änderung unverändert. Die diesbezüglich getroffenen Aussagen in der 2. Planänderung haben weiterhin Bestand.

3 VER- UND ENTSORGUNG

Die im Rahmen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Vorgaben hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes bleiben von der vorliegenden Planänderung unberührt.

4 KOSTEN

Durch die Realisierung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 / 8 entstehen der Gemeinde Ostseebad Binz keine zusätzlichen Kosten.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 / 8 der Gemeinde Ostseebad Binz wurde am 01.11.2012 gebilligt.

Ostseebad Binz, den *10.12.2012*

Siegel



.....
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 / 8 „NEU - BINZ“

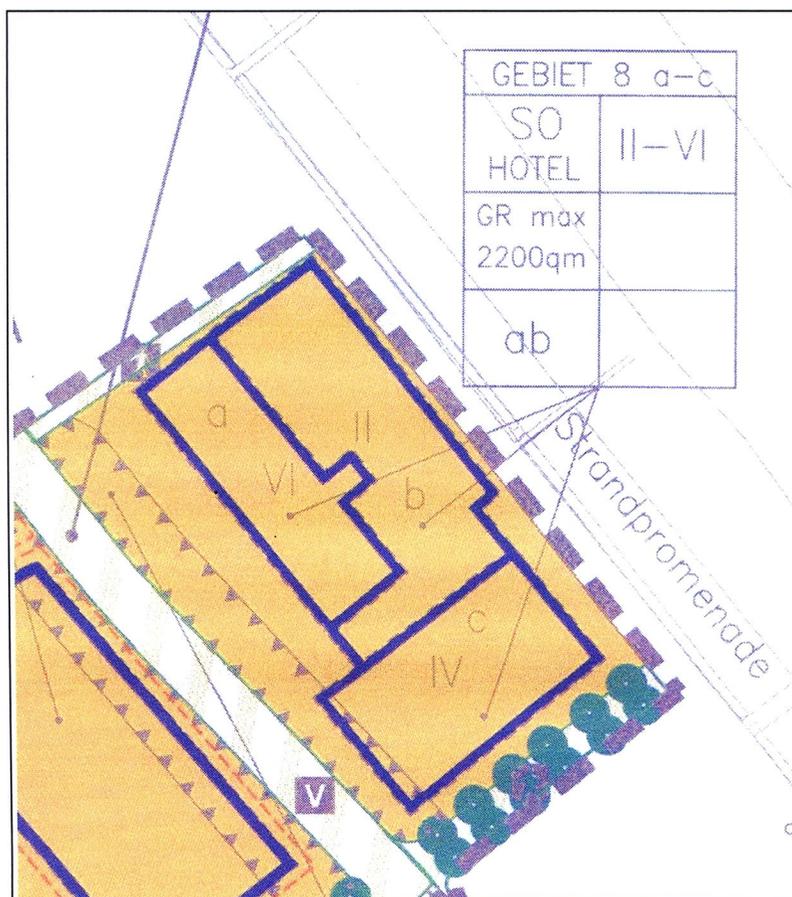
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.11.2012 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 / 8 „Neu - Binz“ für das Gebiet Gemarkung Binz, Flur 2, Flurstücke 50/5, 54, 55, 56, 57, 58/1, 58/2, 60, 135/4, 135/5, 135/6, 135/7, 135/15, 136/16, 135/33, 135/35, 135/38 und 597 ganz bzw. teilweise, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B Text

1.3. Sonstige Sondergebiete – SO (§ 11 BauNVO)

In den Sondergebieten Hotel – Gebiete 8 a – c sind ausschließlich eine Beherbergungsnutzung und maximal zwei Betriebswohnungen im Sinne des § 8 (3) BauNVO zulässig. Ergänzend dürfen hotelbezogene Dienstleistungseinrichtungen, Restaurants und Shop – in – Shop – Bereiche errichtet werden. Die Nutzung des IV. Geschosses des Gebietes 8 c ist ausschließlich als Wellnessbereich zulässig.

Die unter Textziffer 1.3 vorhandenen Festsetzungen zu den Sondergebieten Fremdenverkehrseinrichtungen 2 und Kurmittelzentrum – Gebiet 7 – bleiben bestehen.



Ausschnitt Teil A Planzeichnung,
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 / 8 Gemeinde Ostseebad Binz (unmaßstäblich)

Die übrigen Textziffern der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 / 8 bleiben unverändert.

Ausgefertigt:
Gemeinde Ostseebad Binz, den *06.11.2012*



Siegel

Schulze
Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.09.2011. Die Aufstellung wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 25.10.2011 erfolgt.

Gemeinde Ostseebad Binz, 06.11.2012



Schmidt
Bürgermeister

2. Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Gemeinde Ostseebad Binz, 06.11.2012



Schmidt
Bürgermeister

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gern. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Ostseebad Binz, 06.11.2012



Schmidt
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 22.09.2011 den Entwurf des Plans, bestehend aus den Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Binz, 06.11.2012



Schmidt
Bürgermeister

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2012 bis zum 27.07.2012 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch, Donnerstag 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.30 Uhr, Dienstag 08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr, Freitag 08.00 - 12.00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.06.2012 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Ostseebad Binz, 06.11.2012



Schmidt
Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.11.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Gemeinde Ostseebad Binz, 06.11.2012



Schmidt
Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text (Teil B), am 01.11.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Binz, 06.11.2012



Schwich
Bürgermeister

8. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Gemeinde Ostseebad Binz, 06.11.2012



Schwich
Bürgermeister

9. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am *10. 12. 2012* durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen der Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 (5) der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg - Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des *10. 12. 2012* in Kraft getreten.

Gemeinde Ostseebad Binz, *11. 12. 2012*



Schwich
Bürgermeister