



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
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 „Schmacher See“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzung

Ostseebad Binz, 14.05.2013

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.....	3
1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen.....	3
1.5) Erschließung.....	3
1.6) Abwägungsrelevante Belange.....	3
2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	3
2.1) Allgemeines / Zusammenfassung.....	3

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 2. Änderung erstreckt sich auf einen kleinen Teilbereich des Mischgebiets, bestehend aus den Flurstücken 30, 33, 34, 29/2 (teilw.).

Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- Lage der überbaubaren Grundstücksflächen;

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden nicht geändert und gelten unverändert fort.

Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben gewahrt. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zur Bauweise gelten unverändert fort.

Die Planzeichnung der 2. Änderung beruht auf der Digitalisierung der Planzeichnung desbestandskräftigen Bebauungsplan, die im Zuge der der 1. Änderung erfolgt.

Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Umweltprüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig.

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Der Bebauungsplan sieht entlang der Bahnhofstraße eine zweireihige Bebauung vor. Durch die Festsetzung eines bandartigen Baufensters ist für die rückwärtige Bebauung eine traufständige Ausrichtung des Gebäudes vorgegeben, so dass zwischen den Gebäude ein Hof entsteht und das straßenseitige Gebäude den Ausblick in den angrenzenden Grünbereich des Schmachter Sees verliert. Durch eine Drehung der rückwärtigen Gebäude kann der Hof geöffnet und die Wohnqualität nicht zuletzt für die straßenbegleitende Reihe verbessert werden.

Der geplante rückwärtige Neubau auf Flst. 30 (Bahnhofstraße 22) soll deshalb in Entsprechung der Bebauung des Nachbargrundstücks (Bahnhofstraße 24) giebelständig in Bezug auf die Straße ausgerichtet werden; die Lücke zwischen den rückwärtigen Gebäuden wird planerische gesichert..

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Binz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Der rechtskräftige B-Plan sieht ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 in zweigeschossiger offener Bauweise vor. Die Bebauung entlang der Bahnhofstraße ist nachrichtlich als Teil des Denkmalsbereichs gekennzeichnet.

Auf Flst. 33 / 34 wurde bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans ein rückwärtig bestehendes Gebäude als Ferienwohnhaus um- und ausgebaut.

1.5) Erschließung

Die Bahnhofstraße einschließlich der wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen soll in den nächsten Jahren erneuert werden. Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich durch die 2. Änderung keine geänderten Aussagen.

1.6) Abwägungsrelevante Belange

Angesichts des vergleichsweise geringen Umgriffs und Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf öffentliche Belange hervorzurufen.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen (insb. Vertrauensschutz in bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB). Aus öffentlichen Belangen unbegründete Einschränkungen / Belastungen privater Bauherren sind zu vermeiden (Baufreiheit nur durch Sozialbindung des Eigentums eingeschränkt).

2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

2.1) Allgemeines / Zusammenfassung

Angesichts des geringen Planungsumfangs ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich nachteilig auf Natur und Umwelt auszuwirken. Die Versiegelung bleibt auf das ursprünglich festgesetzte Maß begrenzt. Eine Ausweitung des Baugebiets Richtung Schmachter See findet nicht statt.

Die Aussagen des Umweltberichts der Ursprungsplanung bleiben weiterhin gültig.

Ostseebad Binz, Februar 2013