

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 0178 201 4033
info@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Ostseebad Binz
3. Änderung des Bebauungsplans
mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 3 „Schmacher See“

nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Offenlagefassung

(§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Gemeinde Ostseebad Binz, 3. Änderung des Bebauungsplans Schmachter See

Begründung

1) Grundsätze / Ausgangslage	2
1.1) Umfang der Änderung / Verfahren / Plangrundlage	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung	3
1.3) Planerische Vorgaben	4
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	4
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.3.4) Schutzgebiete	4
1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen	5
2) Städtebauliche Planung	6
2.1) Nutzungskonzept	6
2.2) Erschließung	6
2.3) Abwägungsrelevante Belange	6
3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	6
3.1) Allgemeines / Zusammenfassung	6

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung / Verfahren / Plangrundlage

Die 3. Änderung erstreckt sich auf zwei kleine Teilbereiche des als Mischgebiet ausgewiesenen Planbereichs, bestehend aus den Flurstücken 8/6 (teilw.) mit ca. 384 m² (Bereich Nord) sowie 29/8 mit ca. 585 m² (Bereich Süd) der Gemarkung Schmachter See, Flur 1.

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

- die Zulässigkeit eines zusätzlichen Baufelds im Bereich des Flurstücks 8/6 sowie
- die Erweiterung / Verschiebung / Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen (Flurstück 29/8).

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden nicht geändert und gelten in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans unverändert fort und sind im Anhang nachrichtlich dargestellt.

Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben gewahrt. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zur Bauweise gelten unverändert fort. Eine über die bestehende zulässige Flächenbilanz hinausgehende Versiegelung ist mit der Änderung nicht verbunden.

Mit der Planung werden die im Ursprungsplan genannten Grundzüge der Planung nicht berührt. Nach diesem Merkmal braucht nur ein vereinfachtes Verfahren stattzufinden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Bei Aufstellung des Plans ist es der Gemeinde maßgeblich darauf angekommen, die geordnete städtebauliche Entwicklung im empfindlichen Uferbereich des Schmachter Sees zu erhalten. Das der Planung zugrunde liegende Leitbild wird durch die für den Gesamtbebauungsplan geringfügige Änderung nicht verändert. Die Flächenbilanz entspricht der bestehenden rechtskräftigen Planung, die mit der Änderung verbundenen Flächen sind bereits versiegelt und in Nutzung (Parkplatz, bebauungsakzessorische Nebenflächen). Es wird daher das

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

Die Planzeichnung der 3. Änderung beruht auf der Digitalisierung der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans, die im Zuge der 1. Änderung erfolgte.

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Bereich Nord

Der Bebauungsplan sieht entlang der Bahnhofstraße eine zweireihige Bebauung vor, was mit der 1. Änderung durch eine zusätzliche isolierte Baufensterausweisung auf dem Flurstück 9/1 südlich zur hier vorliegenden 3. Änderung bestätigt wurde.

Diese vormalige Änderung bewirkt, dass der nördliche Änderungsbereich der hier vorliegenden Änderung keinen unmittelbaren Anschluss mehr an die Grünfläche (Pufferzone) zum Schmacher See besitzt. Eine Ausdehnung der Bauflächen oder bebauungsakzessorischer Flächen in Richtung des Schmacher Sees ist daher mit der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht verbunden.

Der für eine zusätzlichen Bebauung vorgesehene Bereich nimmt die hintere Baulinie in der Schmacherseestraße auf und hält somit die notwendigen Abstandsregelungen zu den Nachbargrundstücken ein.

Das zusätzliche Gebäude kann entsprechend dem festgesetzten Nutzungskatalog des Bebauungsplans genutzt werden. Vorgesehen ist z.Z. eine Wohnnutzung für Familienangehörige zur Unterstützung auch des familieneigenen Betriebs.

Die Örtlichen Bauvorschriften – Teil C werden grundsätzlich im Rechtsstand der 2. Änderung beibehalten, allerdings werden die gestalterischen Vorgaben eines geneigten Daches bei Gebäuden mit einer Hauptnutzung auch auf das Baugebiet 10 übertragen. Dies ergibt sich im Grunde bisher schon über das Einfügegebot, jedoch ist es der Gemeinde wichtig, dies zweifelsfrei und verbindlich darzulegen. Die Klarstellung betrifft lediglich den nördlichen Bereich der Änderung, für den südlichen gilt als Teilbereich des Baugebiets 11 die Errichtung eines geneigten Daches bereits.

Bereich Süd

Im Bereich der Änderung befindet sich bereits ein Baufeld (in zweiter Reihe), das schon bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 Berücksichtigung gefunden hatte. Später wurde der Bebauungsplan im nördlich angrenzenden Bereich verändert, um eine Bebauung in der zweiten Reihe und in Zusammenhang damit eine ansprechende Hofsituation zwischen erster und zweiter Reihe zu ermöglichen.

Da der Geltungsbereich der 1. Änderung unmittelbar nördlich endet, wurde das hier vorliegende Plangebiet nicht erfasst, was zum einen bedeutete, dass die überbaubare Grundstücksfläche an der Grenze zum nördlichen Grundstück einfach endete und zum anderen für den Planbereich keine nutzbare Hofsituation geschaffen wurde.

Die 3. Änderung nimmt die nördliche hintere Baugrenze auf und passt sich somit städtebaulich der 1. Änderung an. Das rechtskräftige Baufenster der Ursprungsfassung wird geringfügig gekürzt. Die nunmehr als überbaubar gekennzeichnete Fläche ist bebauungsakzessorisch bereits in Nutzung. Es findet keine Ausweisung zusätzlicher Bauflächen in Richtung Schmacher See statt.

Ein zusätzliches Gebäude kann entsprechend dem festgesetzten Nutzungskatalog des Bebauungsplans errichtet werden.

Somit unterstützt die Planung folgende allgemeine Ziele:

Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien und Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstruktur

Nachverdichtung bestehender bereits bebauter und erschlossener Gebiete und damit einen schonenden Umgang mit Grund und Boden.

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) ist die Gemeinde Binz als Grundzentrum eingestuft. Das Planungsgebiet ist als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Binz als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Die Ortslage liegt eng umgeben vom Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, welches sowohl die Granitz im Osten des Ortes als auch den Schmachter See sowie das westlich anschließende Hügelland umfasst.

Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung (d.h. bei Beibehaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung) sind die Belange der Raumordnung nicht betroffen.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Binz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar. Die Planung ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans abgeleitet.

1.3.4) Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst tangiert als Teil der langjährig genutzten Siedlungsflächen keine Schutzgebiete. Schutzgüter befinden sich erst in einem größeren Umfeld, teilweise jenseits der Ortslage.

- In einem Abstand von rund 450 m nördlich bzw. 550 m östlich des Plangebiets liegen das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „*Granitz*“ sowie überlagernd das FFH-Gebiet DE 1647-303 „*Granitz*“. Die Natura 2000 Schutzgebiete sind bei im Detail leicht abweichender Abgrenzung auch Bestandteil des Biosphärenreservats „*Südost-Rügen*“.
- In einem Abstand von rund 120 m westlich des Plangebiets liegen das Landschaftsschutzgebiet L81 Ostrügen sowie in 330m Entfernung das Naturschutzgebiet Nr. 292 „Schmachter See und Fangerien“
- Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope oder Geotope.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Im Plangebiet sind aktuell keine Bodendenkmale bekannt. Die Bebauung in der Schmachterseestraße und der rückwärtigen Bahnhofstraße sind von der Kennzeichnung als Denkmalbereich, die ansonsten für die vordere Bahnhofstraße gilt, ausgenommen.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Bereich Nord



Abb. 1: Bestandssituation



Abb.2: B-Plan in der Fassung der 2. Änderung

Der rechtskräftige B-Plan wurde im Plangebiet einmal geändert. In der Fassung der 1. Änderung sieht er ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 in zweigeschossiger offener Bauweise vor (Gebiet 10). Die zweite Reihe ist in der Planzeichnung als eingeschossig gekennzeichnet. Das Plangebiet ist aktuell im Bestand nahezu vollständig durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeverbindungen in Nutzung und versiegelt.

Bereich Süd



Abb. 3: Bestandssituation



Abb.4: B-Plan in der Ursprungsfassung

Der rechtskräftige B-Plan in der Ursprungsfassung sieht ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 in zweigeschossiger offener Bauweise vor (Gebiet 11). Für die Bebauung in der zweiten Reihe ist in der Planzeichnung eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Der B-Plan wurde in diesem Bereich bislang nicht geändert. Das Plangebiet ist aktuell im Bestand nahezu vollständig durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeverbindungen in Nutzung und teilweise versiegelt.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Die Planung sieht entsprechend der Planungsziele eine Neuausweisung für ein Baufenster (ca.80 m²) im Norden sowie die Verschiebung und (Teil-)Verschmelzung von zwei bestehenden Baufenstern im Süden vor. Die Überbaubare Grundstücksfläche im Süden vergrößert sich um c. 75 m² (von 236 m² auf 311 m²).

Die übrigen Festsetzungen für den Änderungsbereich bestehen weiterhin fort. Somit gilt auch für diesen Teilbereich des Plangebiets eine Mischgebietsausweisung, eine eingeschossige Bebauung in der zweiten Reihe, eine GRZ von 0,6 sowie eine Einzelhausbebauung.

In diesem Zusammenhang werden die bisher versiegelten Flächen teilweise zu entsiegeln und gärtnerisch anzulegen sein (s.a. § 8 LBauO MV), um eine GRZ von 0,6 einhalten zu können.

Da die Änderungsbereiche auch bisher an einer Bauflächenausweisung teilnehmen, sind sie als Teilflächen mit Anlagen im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO bebaubar bzw. bereits bebaut. Die Neubebauung tritt anstelle der bestehenden Überbauung / Nutzung durch Nebenanlagen.

2.2) Erschließung

Die Grundstücke einschließlich des Geltungsbereichs entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gelten als erschlossen. Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich durch die 3. Änderung keine geänderten Voraussetzungen oder Aussagen.

2.3) 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).

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Allgemeines / Zusammenfassung

Angesichts des geringen Planungsumfangs ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich nachteilig auf Natur und Umwelt auszuwirken. Das Maß der zulässigen Versiegelung bleibt auf der Basis des ursprünglich festgesetzten Maßes bestehen. Eine grundsätzliche Ausweitung des Baugebiets über die bestehenden baulichen vorgeprägten Bereiche in Richtung Schmachter See in bislang ungenutzten Bereich findet nicht statt. Die Aussagen des Umweltberichts der Ursprungsplanung bleiben weiterhin gültig.

Ostseebad Binz, März 2023