

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB zur 6. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 7/8 „Neu-Binz“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht der Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Die 6. Änderung erstreckt sich auf einen kleinen, nur 1.772 qm großen Teilbereich des Sondergebiets des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“, bestehend aus den Flurstücken 47, 48, 49 der Flur 2, Gemarkung Binz.

Im Zentrum der Änderung stehen die Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die daraus folgende Anpassung der Baufenster. Der bisherige Bebauungsplan erzwingt eine flächige Bebauung (Zweigeschossigkeit und eine GRZ von 0,4), die eingeklemmt zwischen den großen Baukörpern von Hotel Arkona (6 Vollgeschosse zuzgl. Staffelgeschoss) und Strandhotel Rugard (5 Vollgeschosse zuzgl. Staffelgeschoss) steht. Durch die niedrige Bebauung würde die Dominanz der unmaßstäblich großen Hotelgebäude verstärkt. Aufgrund der hohen GRZ würde der größte Teil des Grundstücks versiegelt und der prägende Baumbestand vollständig verloren gehen.

Ziele der Änderung sind die Überarbeitung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Wegfall des straßenseitigen Baufensters und Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Reduzierung der GRZ für die Hauptanlage von derzeit GRZ 0,4 auf zukünftig 0,3 sowie die Anhebung der Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen auf 4 Vollgeschosse zuzüglich eines zurückspringenden Staffelgeschosses sowie Festsetzung eines Flachdachs statt eines Satteldachs. Ergänzend sollen prägende Einzelbäume durch Festsetzung erhalten sowie angesichts der Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen der Nutzungsartenkatalog erweitert werden.

Das Plangebiet ist über die Proraer Straße erschlossen. Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich durch die 6. Änderung keine geänderten Aussagen.

Zu der Planung gingen u.a. folgende Stellungnahmen ein:

Da sich der Wirkungskreis der Änderungen nicht auf den restlichen Geltungsbereich des Ursprungsplans vom 24. Oktober 2000 erstreckt, sei es für den **Landkreis Vorpommern-Rügen** fraglich, ob es sich bei der Planung um eine Gefälligkeitsplanung handle. Dies ist jedoch vor dem Hintergrund aktueller Erkenntnisse nicht der Fall, da das Ortsbild, der Qualitätsanspruch für Nutzung und der Erhalt der Gehölze nach gemeindlicher Überprüfung als zu ändern erkannt wurden. Zudem widerspreche -so der Landkreis- die aktuelle Ergänzung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Verbindung mit der bestehenden Festsetzung zum zulässigen Dauerwohnen der geltenden Rechtsprechung. Ein Urteil, das die Unverträglichkeit einer ergänzenden Wohnnutzung in einem Sondergebiet – Fremdenverkehrseinrichtungen mit vorwiegend Beherbergungsbetrieben einschließlich Ferienwohnungen behauptet, gibt es allerdings nicht. Das angesprochene Urteil hat ein Wochenendhausgebiet zum Inhalt und ist daher nicht auf einen zentralen Bereich im Ostseebad Binz übertragbar.

An der nordöstlichen Plangrenze befindet sich eine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Allee. Der Landkreis wies darauf hin, dass die Beseitigung von Alleeen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten sind. Tatsächlich befindet sich jedoch die Allee außerhalb des Plangebietes, Baufenster bestehen in einer Entfernung von 8,00 m zur Strandpromenade und die Erschließung erfolgt von der Proraer Straße.

Das **Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern** stellte fest, dass die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben durch die Änderungen nicht berührt werden.

Eine Stellungnahme der **Öffentlichkeit / Nachbarschaft** bemängelte den nunmehr eingeschränkten Blick von bestehenden Hotelzimmern aus auf die Binzer Bucht bis zum Kurhaus. Dementgegen hat das Bundesverwaltungsgericht allerdings mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von benachbarten Häusern gibt. Weiterhin wird seitens der Einwandgeber angeführt, dass, sollte die Neubebauung vier Geschosse erhalten, das bestehende „Kinderspatzennest“ extrem verloren wirken und die jetzige Symmetrie der 4 Häuser hinfällig wäre. Planungsrechtlich genießt das sog „Kinderspatzennest“ lediglich Bestandsschutz; der Bebauungsplan sieht gemäß 1. Änderung hier eine Parkpalette mit einer Grundfläche von 600 qm und einer Höhe (über Gehweg) von bis zu 6,0 m vor. Bislang wurde der Gemeinde nicht angezeigt, dass der Einwandgeber von dieser ursprünglichen Konzeption abzuweichen gedenkt.

Angesichts des geringen Planungsumfangs ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich nachteilig auf Natur und Umwelt auszuwirken. Das Maß der baulichen Nutzung wird reduziert. Angesichts der Vielgeschossigkeit der Nachbarbebauung wird der Neubau auch zukünftig innerhalb des durch die Umgebung geprägten Maßstabes bleiben, so dass keine negative Veränderung des Landschaftsbilds zu befürchten ist. Der rechtswirksame Bebauungsplan enthält im Geltungsbereich der 6. Änderung keine Festlegungen zum Baumschutz. Die Ersatzpflanzungen sowie deren Standorte sind im Rahmen der Fällgenehmigung in einer Einzelfallbetrachtung festzulegen. Die aus städtebaulichen Gründen als zu erhaltend bewerteten Bäume werden im Zuge der 6. Änderung mit Erhaltungsgebot belegt. Der verbesserte Baumschutz wird vor allem durch die geringere Gebäudegrundfläche und den Wegfall des straßenseitigen Baufensters ermöglicht.