

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 27 „Mittelstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Der Geltungsbereich, umfassend den durch die folgenden Straßen Hans-Beimler-Straße, Dünenstraße, Goethestraße, Dollahner Straße eingefassten Bereich und ist von diesen auch erschlossen. Er liegt zwischen dem historischen Zentrum von Binz und Neu Binz. Mit der Planung werden mehrere Ziele verfolgt:

- die Sicherung der Wohnnutzung (Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung) gegenüber ökonomisch durchsetzungsfähigeren touristischen Nutzungen,
- der Stopp der voranschreitenden baulichen Verdichtung sowie der Erhalt der verbleibenden privaten Freiflächen,
- Sicherung der Kleinteiligkeit der Bebauung (Maßstäblichkeit),
- Formulierung gestalterischer Festlegungen zum Schutz des Orts- und Straßenbilds sowie deren Unterstützung durch planungsrechtliche Festlegungen z.B. für Nebenanlagen.

Für den Geltungsbereich wird in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll die bestehende prägende Wohnnutzung gegenüber einer weiteren Nutzungsverschiebung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden.

Abweichend von § 4 BauNVO werden Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die im Plangebiet bereits bestehende betriebliche Fremdenbeherbergung ist zukünftig nur ausnahmsweise zulässig. Vorherrschend sind Wohngebäude mit kombinierter Wohnnutzung und Fremdenbeherbergung (als Privatzimmer oder wechselnd vermietete Einliegerwohnung). Damit ist das Wohnen qualitativ vorherrschend, so dass der Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebiets gegeben ist und die Ausnahmeregelung für Beherbergung nicht überstrapaziert wird. Da Ferienhäuser und Betriebe des Beherbergungsgewerbes oft nicht anhand der baulichen Anlagen, sondern nur in Kenntnis des Betriebskonzepts und damit der spezifischen Nutzung unterschieden werden können, wird für möglicherweise bestehende Ferienhäuser eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO mit erweitertem Bestandsschutz festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Bestandssituation differenziert für die einzelnen Teilbereiche festgesetzt. Dabei werden ergänzend auch die bestehenden planungsrechtlichen Festlegungen für angrenzende Bereiche in die Abwägung einbezogen.

Mit der Behördenbeteiligung wurde seitens des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ auf die notwendige Ableitung des Regenwassers verwiesen. Hier sollte vom Misch- auf das Trennsystem umgestiegen werden. Seitens der Gemeinde wurde darauf verwiesen, dass das Plangebiet ausreichend erschlossen ist und ein Ausbau der Erschließungsanlagen nicht Voraussetzung für die Bebauung.

Das LUNG stellte fest, dass soweit die Prognose des Eintretens der Verbotstatbestände auf einer Potentialabschätzung beruhe, bestehe die Möglichkeit zwar artenschutzrechtlich, vor Durchführung der konfliktartigen Maßnahme selbst die konkrete Erfassung nachzuholen. Die zur Planrechtfertigung erforderliche Rechtssicherheit über die Vollzugsfähigkeit der Planung ist damit zum Erlasszeitpunkt jedoch nicht gegeben. Da es

sich bei der Planung um ein bebautes, nach § 34 BauGB bebaubares Gebiet handelt, ist bereits heute Vollzugssicherheit gegeben. Nur die artenschutzrechtlichen Auseinandersetzungen zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse beruht auf einer Potenzialabschätzung. Angesichts des Siedlungsbestands kann es sich hierbei nur um Gebäudebewohner oder um sog. Kulturfolger handeln, für die entsprechende Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion bereitstehen (z.B. Nist-/Fledermauskästen). Darauf wurde im Umweltbericht ausdrücklich hingewiesen.

Seitens des Landkreises wurden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Anwendung des § 13a BauGB angemeldet, die jedoch mit der allgemein anerkannten Kommentarlage beseitigt werden konnten.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern bat um die Mitteilung der Kapazitätsangaben. Da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, werden keine weiteren Beteiligungsrunden erforderlich. Angesichts der bestandsorientierten Festlegungen ist jedoch davon auszugehen, dass es keine erheblichen Veränderungen hinsichtlich des WE-Bestandes geben wird. Einzelne Lückenschlüsse auf un- / untergenutzten Grundstücken oder Ergänzungsbebauungen in 2. Reihe waren auch nach § 34 BauGB vor Planaufstellung zulässig.

Von Privaten wurden die Planungsziele teilweise bestätigt. Im Einzelnen wurden als Kritik folgende Punkte vorgebracht:

Die Mittelstraße sollte Sackgasse bleiben. Dies ist auch Planungsziel, lediglich eine Öffnung für Versorgungsunternehmen ist vorgesehen.

Es wurde um die Möglichkeit gebeten, einen Carport zu errichten. Nebenanlagen sind mit der Planung jedoch bereits zulässig.

Es wurde um die Möglichkeit gebeten, ein zusätzliches Gebäude zu errichten. Die entsprechenden Baugrenzen wurden unter Berücksichtigung der bestehenden Regelungen (Hintere Baugrenze) berücksichtigt.

Die Umweltbetrachtung kommt zu dem Schluss Der Bebauungsplan Nr. 27 „Mittelstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung als umweltverträglich einzustufen. Durch Umsetzung der Planung für den bereits bebauten Bereich werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Ostseebad Binz, 06.11.2012


Bürgermeister

