

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 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

2. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

Nr. 2

„Zinglingsberg“

Gemeinde Ostseebad Binz

Satzungsfassung



Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz

über die 2. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 „Zinglingsberg“.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 „Zinglingsberg“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Textlichen Festsetzungen im Stand der 1. Änderung werden in den Abschnitten 1.1.2 bis 1.1.4 und 2.1.1 wie folgt geändert, ansonsten unverändert beibehalten bzw. für den Ergänzungsbereich übernommen (Ergänzungen in ***Fett Kursiv***).

1.0) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 2a-1 ***und WA 2a-2*** (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. Nr.2 BauNVO zulässig

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke.

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2a-1 ***und WA 2a-3*** sind gem. § 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2a-1 ***und WA 2a-3*** sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2a-1 ***und WA 2a-3*** sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0) Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

2.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2a-1 sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. Staffelgeschosses dürfen nicht als Vollgeschosse errichtet werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2a-3 sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.



2. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 „Zinglingsberg“, Gemeinde Ostseebad Binz

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	4
1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets / Plangrundlage	4
1.2.) Ziele der Planung	4
1.3.) Übergeordnete Planungen	5
1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung	5
1.3.2.) Darstellung im Flächennutzungsplan	5
1.3.3.) Aussagen im Landschaftsplan	5
1.4.) Zustand des Plangebietes	6
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	6
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes	7
2.) Städtebauliche Planung	9
2.1.) Städtebaulicher Entwurf	9
2.2.) Begründung zentraler Festsetzungen	9
2.3.) Flächenbilanz	11
2.4.) Erschließung	11
2.4.1.) Verkehrliche Erschließung	11
2.4.2.) Ver- und Entsorgung	11
3.) Auswirkungen der Planung	11
3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	11

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets / Plangrundlage

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Binz und umfasst mit dem Änderungsbereich Teilflächen des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Zinglingsberg“ bzw. grenzt mit dem Ergänzungsbereich an diesen an. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 187/48 (teilw.), 187/82, 187/83, 187/133 (teilw.), 184/1, 185/1, 186 der Flur 1, Gemarkung Binz mit insgesamt 0,8 ha. Der Ergänzungsbereich (ca. 0,16 ha) umfasst davon nur die bisher nicht überplante Teilfläche des Flst. 187/133. Das Plangebiet ist mit Ausnahme des Wohnhauses *Bahnhofstraße* 17c sowie der alten Sporthalle unbebaut.

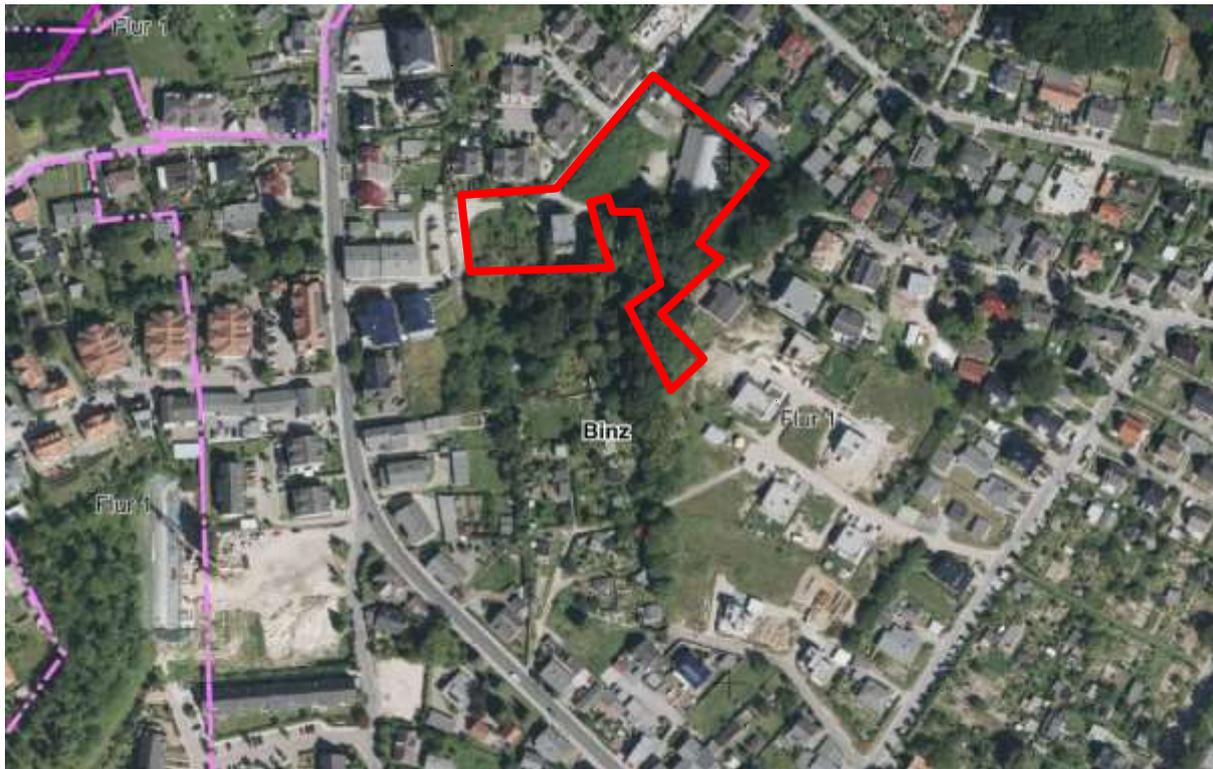


Abbildung 1: Luftbild mit Planungsumgriff

Als Plangrundlage dient die Planzeichnung des Ursprungsplans im Stand der 1. Änderung, das aktuelle Liegenschaftskataster wurde zum Stichtag Juni 2018 nachgetragen.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der 2. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden zwei Ziele verfolgt:

- Verbesserung der internen fußläufigen Vernetzung durch Ergänzung der Verkehrsflächen (Fußwege) als Verbindung zwischen den bislang unverbundenen Wendeanlagen sowie als Vorbereitung des Baus eines Fußweges zur *Bahnhofstraße*.
- Sicherung der bislang bestehenden Gehölz- und Freiflächen als Ergänzung und Verlängerung der im Bebauungsplan bereits enthaltenen privaten Grünflächen.

Da sich die 2. vereinfachte Änderung und Ergänzung nicht auf die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erstreckt und das städtebauliche Konzept grundsätzlich beibehalten wird, kann die Planung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.



Auf Grund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet kann davon ausgegangen werden, dass mit der Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete (in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b genannte Schutzgüter) sind nicht zu erkennen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.



Abbildung 2: RREP Vorpommern, Ausschnitt



Abbildung 3: FNP Binz, Ausschnitt ohne Maßstab

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Ostseebad Binz als Grundzentrum eingestuft. Das Planungsgebiet ist als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortes Binz als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Die Ortslage liegt außerhalb, jedoch eng umgeben von Vorranggebieten Naturschutz und Landschaftspflege, die sowohl die Granitz im Osten als auch den Schmachter See sowie das anschließende Hügelland im Westen umfassen. In Binz besteht Anschluss an das regionale Straßen-, das überregionale Schienen- und an das regional bedeutsame Radroutennetz.

Nach 4.1(3) RREP sollen die Zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenversorgung bilden und sich funktionsgerecht entwickeln. Grundsätzlich ist nach 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

1.3.2.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz stellt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Änderung wirkt sich nicht auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung aus.

1.3.3.) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Binz liegt kein Landschaftsplan vor.



1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt rückwärtig an die Bebauung entlang der *Bahnhofstraße* an, welche als L 29 die Hauptdurchfahrtsstraße von Binz darstellt. Während die *Bahnhofstraße* historisch den Ursprung des Ortes darstellt, ist die Bebauung am *Zinglingsberg* vergleichsweise jungen Datums. Nicht zuletzt aufgrund der Topographie blieb das Areal bis nach der Wende durch Gärten bzw. Kleingärten geprägt, die vor allem nach der Wende in mehreren Entwicklungsschüben durch eine reguläre Wohnbebauung ersetzt wurden.

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 2 im Stand der 1. Änderung (Abbildung 4) weist für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet aus. Zulässig ist im WA 2a-1 eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit 9,0 m Firsthöhe. Aus dem Nutzungsartenkatalog des § 4 BauNVO wurden Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Angesichts des In-Kraft-Tretens der 1. Änderung im März 2016 und damit vor der Baurechtsnovelle 2017 gelten Ferienhäuser als in Allgemeinen Wohngebieten auch ausnahmsweise nicht zu zulässig (vgl. Rechtsprechung des OVG Greifswald, Beschluss vom 14.04.2015, 3 M 86/14).

Nördlich und westlich grenzt das Plangebiet an bestehende Bebauung an. Bei den Gebäuden des nördlichen „Ferienwohnparks Stadt Hamburg“ handelt es sich um zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach. Der Bebauungsplan lässt hier eine Zweigeschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss bei Firsthöhen bis zu 12 m zu. Das in den Änderungsbereich einbezogene vereinzelte Wohnhaus *Bahnhofstraße 17c* (Flst. 187/83, erschlossen von der *Zinglingstraße*) weist drei Vollgeschosse auf und entspricht damit den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans von 2010, der hier eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung forderte. In der Fassung der 1. Änderung lässt der Bebauungsplan hier jedoch nur eine eingeschossige Bebauung zu.

Südlich des Änderungsbereichs wurde eine Bebauung mit der Beräumung der früheren Gärten und der Erschließung der Grundstücke vorbereitet, mit dem Bau erster Wohngebäude wurde begonnen.

Aufgrund unterschiedlicher Vornutzungen sowie damit einhergehend zeitlich gestaffelter Verfügbarkeit und in Folge auch unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse blieben die einzelnen Baukonzepte eng auf die jeweiligen Grundstücksflächen begrenzt. Der Bauungsplan sieht bisher keine interne Verbindung zwischen den von der *Zinglingstraße* bzw. von *Am Kleinbahnhof* kommenden Wohnstraßen vor.



Abbildung 4: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 2, Stand 1. Änderung, mit Darstellung des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Ergänzung



Der östlich und südlich an den Änderungsbereich anschließende Ergänzungsbereich ist unbebaut und besteht aus der randlichen Eingrünung der früheren Kleingartenanlage. Es handelt sich um zumeist steilere Böschungsbereiche, die nur mit erheblichen Eingriffen in die Topographie erschlossen und bebaut werden könnten.

Die bestehenden Gebäude *Bahnhofstraße 17c* und *Amselweg 25* entfalten derzeit für die dazwischenliegende Fläche im Plangebiet keine bauliche Prägung, schon weil zwischen den beiden bestehenden Gebäuden jegliche Sichtbeziehung fehlt.

Für die angrenzenden Flächen besteht Baurecht im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2, der jedoch in diesem Bereich noch nicht umgesetzt wurde und damit eine mögliche prägende Wirkung auf Flächen außerhalb seines Geltungsbereichs bislang nicht entfaltet. Denn bei der Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich geht es darum, inwieweit ein Grundstück zur Bebauung ansteht und sich aus den tatsächlich, d.h. mit dem Auge wahrnehmbaren Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung ein hinreichend verlässlicher Maßstab für die Zulassung weiterer Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche gewinnen lässt. Die (be-)wertende Betrachtung der konkreten tatsächlichen Verhältnisse kann sich angesichts dieser vom Gesetzgeber vorgegebenen Kriterien nur nach optisch wahrnehmbaren Merkmalen richten (BVerwG, Urt. v. 12.12.1990 - 4 C 40.87).

1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

Die Ortslage Binz ist umschlossen von einer vielfältigen Schutzgebietskulisse. Die maßgeblichen Schutzgebiete sind im Folgenden aufgeführt:

Schutzgebiete nach internationalem Recht

Das VSG-Gebiet DE 1647-401 *Granitz* mit einer Gesamtfläche von 1.110 ha befindet sich ca. 500 m südöstlich des Plangebietes.

Das FFH-Gebiet DE 1647-303 *Granitz* befindet sich mit seiner Gesamtfläche von 1.226 ha bei im Bereich der Ortslage Binz nahezu identischer Abgrenzung ebenfalls 500 m südöstlich des Plangebietes.

Schutzgebiete nach nationalem Recht

Das Landschaftsschutzgebiet *Ostrügen L81* umschließt die Ortslage Binz fast vollständig. Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von rund 300 m zur Schutzgebietsgrenze.

Das Biosphärenreservat BRN 1 *Südost-Rügen* beginnt ca. 400 m südöstlich des Plangebietes.

Das Naturschutzgebiet 292 *Schmacher See und Fangerien* mit einer Gesamtgröße von 262 ha liegt ca. 300 m westlich des Plangebietes. Das Naturschutzgebiet 188 *Granitz* mit einer Gesamtfläche von 1130 ha liegt ca. 400 m südöstlich.

Sonstiges

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.



Abbildung 5: EU-Vogelschutzgebiet-Gebiet (braun) und FFH-Gebiet (blau)

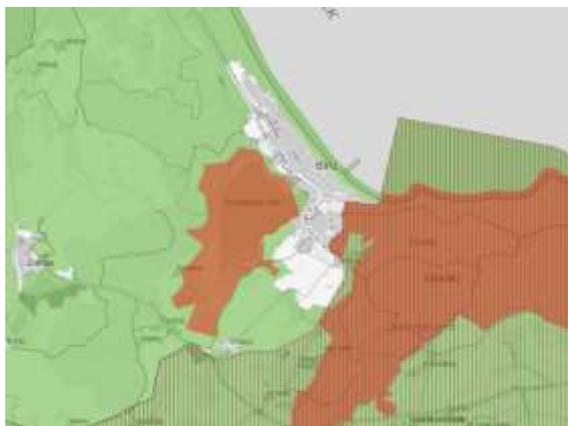


Abbildung 6: Naturschutzgebiete (rot) Landschaftsschutzgebiete (grün) Biosphärenreservat (gestreift)



Im Ergänzungsbereich besteht ein gesetzlich bzw. nach gemeindlicher Baumschutzsatzung geschützter Gehölzbestand, der Teil eines großen Laubbaumbestands ist, dessen Größe bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 im Jahr 2010 mit einer Größe von ca. 4.260 qm, davon ca. 200 qm innerhalb des Plangebiets, angegeben wurde. Der Gehölzbestand stellt eine wirksame Gliederung zwischen den einzelnen, unterschiedlich erschlossenen Bauabschnitten dar.

- Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für Bäume in Hausgärten (mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen), Obstbäume (mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie) sowie Pappeln im Innenbereich. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten Ausnahmen zuzulassen, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

- Nach der Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz (Baumschutzsatzung) sind Laub- und Nadelgehölze mit einem Stammumfang ab 50 cm in 1 m Höhe geschützt, sofern der gesetzlich Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V nicht gilt. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 50 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. Zudem sind Sträucher und Bäume jeglicher Art (außer amerikanischer Trauben-Kirsche und vorbehaltlich weiterer nichtheimischer Arten) geschützt, wenn sie Hangflächen mit über 10 Grad Neigung auf mehr als 100 qm bedecken. Es ist verboten, geschützte Bäume und Gehölze zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Von den Verboten sind auf Antrag Ausnahmen zuzulassen, wenn z.B. aufgrund von bauplanungsrechtlichen Vorschriften ein Anspruch auf Nutzung besteht und dieser Anspruch bei Erhaltung des Baumes nicht oder nur unter unzumutbaren Einschränkungen oder Veränderungen der Lage des Baukörpers verwirklicht werden kann.

Das Plangebiet liegt ausserhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und ist angesichts der Hanglage nicht von Hochwasserrisiko betroffen.

Das Plangebiet liegt 500 m nordwestlich Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Binz. Dieses Trinkwasserschutzgebiet wurde mit dem Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13.03.1974 festgelegt. Der Schutzstatus hat gemäß § 136 LWaG M-V weiterhin Bestand, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.



Abbildung 7: Luftbild 2018 mit weitgehend fertiggestellten Erschließungsarbeiten und ersten Baustellen von Wohngebäuden westlich der Erschließungsstraße



2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht die Stärkung übergeordneter Strukturen vor. Dabei handelt es sich

- um die interne wegemäßige Vernetzung der Baugebiete. Hierzu sollen die Fußwege zwischen *Zinglingstraße* und *Bahnhofstraße* im Westen bzw. *Am Kleinbahnhof* im Süden ausgebaut werden. Die Konzeption wird westlich im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 42 „Bahnhofstraße“ fortgeführt werden.
- um die Sicherung vorhandener Grünzäsuren zwischen den einzelnen Siedlungsbereichen. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah hierzu bereits eine private Grünfläche westlich der Villenbebauung am Zinglingsberg vor, die unterstützt durch die Erhaltungsgebote für den Gehölzbestand auch eine optische räumliche Trennung der verschiedenen Siedlungsbereiche bewirkte. Diese Grünzäsur soll durch Sicherung als Grün- / Gehölzfläche auch im weiteren Verlauf bis zur *Zinglingstraße* als Zäsur gesichert werden (mit Freihaltung von baulichen Anlagen und Erhalt des Gehölzbestands).



Abbildung 8: Städtebauliches Planungskonzept

Für den Änderungsbereich werden ergänzende öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und für die straßenseitigen Teilflächen zur Vereinheitlichung der Bebauung die Geschossigkeit angelehnt an die Umgebungsbebauung angepasst. Die bisher dargestellten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können mit der Ausweisung der ergänzenden Verkehrsflächen entfallen. Die Leitungsführung zur *Bahnhofstraße* ist zukünftig in den neu ausgewiesenen Verkehrsflächen möglich.

2.2.) Begründung zentraler Festsetzungen

Änderungsbereich

Für den Änderungsbereich werden ergänzende öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und für die straßenseitigen Teilflächen zur Vereinheitlichung der Bebauung die Geschossigkeit angelehnt an die Umgebungsbebauung angepasst. Die bisher dargestellten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können mit der Ausweisung der ergänzenden Verkehrsflächen entfallen. Die Leitungsführung zur *Bahnhofstraße* ist zukünftig in den neu ausgewiesenen Verkehrsflächen möglich.

Die Weiterführung der *Zinglingstraße* in Richtung *Bahnhofstraße* wird bis zur Grenze des Plangebiets als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Der Anschluss an die *Bahnhofstraße* (und damit die Entscheidung, ob eine durchgängige Befahrung möglich sein soll oder ob das letzte Stück als reiner Fußweg zu konzipieren ist) wird Gegenstand des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 42 „Bahnhofstraße“.

Ergänzend wird von der *Zinglingstraße* ein Fußweg in das südlich anschließende zukünftige Wohngebiet vorgesehen und damit eine Verbindung in Richtung *Am Kleinbahnhof* geschaf-



fen.

Die durch die Weiterführung funktional aufgewertete *Zinglingstraße* soll durch die straßenbegleitende Bebauung auf den Flurstücken 186 und 187/82 analog zur Umgebungsbebauung räumlich gefasst und als einheitlicher Straßenzug gestärkt werden. Hierzu wird entsprechend der prägenden Umgebungsbebauung bei Beibehaltung der zulässigen Firsthöhe eine Zweigeschossigkeit zugelassen. Sowohl die Gebäude des „Wohnparks Stadt Hamburg“ (*Zinglingstraße* 38 bis 43) im Norden als auch die unmittelbar westlich und östlich angrenzenden Gebäude *Bahnhofstraße* 17, 17a/b und 17c weisen jeweils mindestens zwei Vollgeschosse zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses auf, so dass durch die grundstücksbezogene Anpassung der Geschossigkeit eine übergreifend einheitliche Bebauung ermöglicht wird. Die Bebauung auf den Flurstücken 187/82 sowie 187/83 ist nicht Bestandteil des südlich angrenzenden, von *Am Kleinbahnhof* aus erschlossenen neuen Wohngebiets.

Da die Angaben zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als textliche Festsetzung gefasst wurden, wird das Allgemeine Wohngebiet für den Änderungsbereich in WA2a-1 und WA2a-3 differenziert. Für die unverändert beibehaltenen Festsetzungen wird die neue Bezeichnung des Teilbaugebiets redaktionell ergänzt.

Durch die Ergänzung der Verkehrsflächen wird im Zuge der Änderung die Baugebietsfläche auf Flst. 187/82 geringfügig um 162 qm reduziert.

Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert beibehalten. Angesichts des Zeitpunkts der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans (März 2016) gilt weiterhin die BauNVO 1990. Der erst mit der Baurechtsänderung 2017 eingefügte § 13a BauNVO, nachdem Ferienhäuser als nicht störende Gewerbebetriebe anzusprechen sind, ist folglich im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht anzuwenden.

Ergänzungsbereich

Im Ergänzungsbereich wird die im Ursprungsplan berücksichtigte private Grünfläche zwischen ehem. Kleingartenanlage und Bungalowsiedlung analog der ursprünglichen Konzeption nach Norden bis zur *Zinglingstraße* fortgeführt.

In der Begründung zur Ursprungsplanung 2010 wurde zu den privaten Grünflächen ausgeführt (S. 10): „Das Plangebiet soll zudem landschaftsgerecht gestaltet und erschlossen werden, um ein ansprechendes Wohnumfeld zu schaffen. Die im Plangebiet liegenden grünen Bereiche, Baumgruppen, Hecken und Gehölze sollen weitestgehend erhalten, entwickelt und wo möglich miteinander verknüpft und damit die landschaftliche Attraktivität des Wohnstandortes gehoben werden.“ Unter dem Aspekt der Grünordnung wird zur Festsetzung der privaten Grünfläche ausgeführt (S: 27 f.): „Die zwischen den Neubaugebieten ausgewiesene private Grünfläche mit Festsetzung zum Erhalt und zur Ergänzung des Baumbestandes dient der Gliederung der Baugebiete, der Erhaltung bzw. der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes und der Sicherung einer Aufenthaltsqualität.“

Im Rahmen des Ursprungsplans ging die Gemeinde davon aus, dass die zwischen Bebauungsplan und *Amselweg* liegende zusammenhängende Gehölzfläche, die für das Ortsbild besonders prägend, da auf dem Hang des Zinglingsbergs stockend weit sichtbar ist, angesichts ihrer Größe von gut 4.000 qm sowie der im Umfeld bestehenden Freiflächen nicht Bestandteil des Siedlungszusammenhangs ist und damit kein Planungserfordernis besteht.

Mit der nunmehr für die Zukunft erkennbaren Umsetzung der geplanten Wohnbebauung nimmt der Nutzungs- und Entwicklungsdruck auch auf diese Freifläche zu, so dass analog zu den bereits überplanten Grünflächen (P1, P2, P3) eine planungsrechtliche Sicherung als Grünfläche mit Erhaltungsgebot für den Baumbestand erfolgen soll.

Dabei wird im Norden eine Fläche von 236 qm, die bisher als Baugrundstück festgesetzt war, in die Grünfläche einbezogen, um dieser einen Anschluss an die *Zinglingstraße* zu sichern.



Die vorgesehene Bebauung auf Flst. 187/133 wird entsprechend dem bereits durchgeführten Straßenbau ausschließlich über *Am Kleinbahnhof* erschlossen und soll keine Zufahrt zur *Zinglingstraße* erhalten.

Die durch Baugrenze festgesetzte, überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der östlich angrenzenden Wohnbaufläche (Flst. 186) muss entsprechend der neuen Abgrenzung der Baugebietsfläche geringfügig angepasst werden. Aufgrund der Größe des verbleibenden Baufeldes sowie in Anbetracht der festgesetzten GRZ von 0,4 entsteht für die bauliche Nutzung des Bereichs keine Einschränkung.

2.3.) Flächenbilanz

Die Größe des Wohngebiets verringert sich durch die Ausweisung zusätzlicher Verkehrs- und Grünflächen von 5.318 qm auf 4.921 qm. Insgesamt sinkt die zu erwartende Gesamtversiegelung im Plangebiet geringfügig um 76 qm.

Nutzung	Fläche	GRZ	Zul. Grundfläche	Zul. Versiegelung	Zul. Versiegelung gem. 1. Änderung	Differenz
WA	4.921qm	0,4	1.968 qm	2.953 qm	3.191 qm	-238 qm
Priv. Grünfläche	1.869 qm	-	-	-	-	-
Verkehrsfläche	877 qm	-	-	877 qm	877 qm	-
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	411 qm	-	-	411 qm	249 qm	+162 qm
Gesamtgebiet	8.078 qm		1.968 qm	4.241 qm	4.317 qm	-76 qm

* gem. § 19 (4) BauNVO

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Verkehrliche Erschließung

Die Änderung und Ergänzung ermöglicht eine fußläufige Verbindung der geplanten inneren Erschließungsstraßen (Planstraße A und D). Zudem wird die Möglichkeit gesichert, eine fußläufige Verbindung zur *Bahnhofsstraße* anzulegen und damit die Vernetzung im Ort maßgeblich zu verbessern.

2.4.2.) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wurde entsprechend der Konzeption des Bebauungsplans erschlossen. Die Änderung wirkt sich nicht erheblich auf die Anforderungen an die medientechnische Erschließung aus. Die grundsätzlichen Aussagen in der Begründung zur 1.Änderung bleiben weiterhin grundsätzlich gültig.

Die Leitungsführung aus dem Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 zur *Bahnhofsstraße* ist zukünftig in den neu ausgewiesenen Verkehrsflächen möglich. Die bisher dargestellten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können folglich entfallen.

3.) Auswirkungen der Planung

3.1.) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt



werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Nach § 13 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Vor dem Hintergrund des Verfahrens als vereinfachte Änderung und Ergänzung sowie des folglich eingeschränkten Änderungsumfangs sind in der Abwägung keine öffentlichen Belange erheblich negativ berührt. Die Verbesserung der inneren fußläufigen Vernetzung ist als Beitrag zur Stärkung und Entwicklung vorhandener Siedlungsbereiche positiv zu sehen. Angesichts der Sicherung des Gehölzbestands und der geringfügigen Reduzierung der Versiegelung sind naturschutzfachliche Belange positiv betroffen. Negative Auswirkungen auf umweltrelevante Belange sind nicht erkennbar.

Durch die Ausweisung von Verkehrsflächen und Grünflächen zulasten von Baugebiet im Änderungsbereich werden private Belange berührt:

Für Flst. 187/82 wird durch die Aufgabe der ansonsten erforderlichen Leitungsrechte sowie die Angleichung der Geschossigkeit an die Nachbarbebauung ein angemessener Ausgleich vorgesehen. Im Fall Flst. 187/133 handelt es sich um die bisherige Zufahrt zur alten Sporthalle, die aufgrund der Topographie sowie des angrenzenden Gehölzbestands nur im Zusammenhang mit Flst. 186 baulich nutzbar wäre.

Aus der Anhebung der zulässigen Geschossigkeit erwachsen den Eigentümern angrenzender Baugrundstücke keine erheblichen negativen Auswirkungen. Zum ist das Flst. 187/83 bereits mit einem mehrgeschossigen Gebäude bebaut. Zum anderen ist das Heranrücken einer Bebauung des gleichen Baugebiets bei lediglich unterschiedlicher Baustruktur (wie bei einem reinen Wohngebiet mit villenartige Bebauung, an das ein Gebiet mit Geschosswohnungsbau heranrückt) hinsichtlich der Auswirkungen regelmäßig als geringfügig anzusehen (VGH Kassel, Urt. V. 07.04.2014 - 3 C 914/13.N -).

Durch die erstmalige Einbeziehung angrenzender Flächen (Teilflächen Flst. 187/133) als Grünfläche und die Sicherung des dort stockenden Gehölzbestands wird eine bauliche Entwicklung dieser Flächen dauerhaft ausgeschlossen. Auch derzeit besteht für diesen Bereich jedoch keine Bebauungsmöglichkeit nach § 34 BauGB, so dass es nicht zu einer Aufhebung einer zulässigen Nutzung der Fläche kommt. Hierzu fehlt es bereits an einer entsprechend prägenden Bebauung in der Umgebung.

Bei der Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs ist ausschlaggebend, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten einzelfallbezogen zu entscheiden (so BVerwG, B. v. 08.10.2015 - 4 B 28.15). Zu berücksichtigen sind dabei nur äußerlich erkennbare Umstände, d. h. mit dem Auge optisch wahrnehmbare Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländeverhältnisse wie trennende Böschungen oder Gehölzbestände (BVerwG, Urt. v. 12.12.1990 - 4 C 40.87).

Eine Anwendung dieser vom Bundesverwaltungsgericht in ständiger Rechtsprechung anzuwendenden Kriterien führt angesichts der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse in dem betref-



fenden Bereich ohne jeden Zweifel dazu, dass die in Rede stehenden Grundstücksbereiche keine Baulandqualität haben. Nähert man sich dem betreffenden Bereich von Süden her, also über die neue Erschließungsstraße bis zum Wendehammer, steht man vor einem Geländeversprung von mehreren Metern Höhe, an den sich eine „bewaldete“ Hangfläche anschließt. Derzeit befinden sich in dem westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet an besagter Erschließungsstraße lediglich zwei Vorhaben im Rohbau, und zwar westlich der neu errichteten Erschließungsstraße. Angrenzend an den neu ausgewiesenen Grünzug ist also hier gar keine Bebauung vorhanden, die einen Bebauungszusammenhang für diese Fläche überhaupt erst herstellen könnte.

Unabhängig hiervon stellt sich der vorbezeichnete Geländeversprung mit der sich anschließenden bewaldeten Hangfläche als markante Zäsur dar (vgl. Abbildung 7). Diese topographische Gegebenheit stellt sich als „trennendes Element“ dar und würde - das Vorhandensein einer zusammenhängenden Bebauung in diesem Bereich unterstellt - zu einer Unterbrechung dieses Zusammenhangs führen. Im südlichen Abschnitt wurde der Gehölzbestand auf den Flst. 187/96, 187/97, 187/107 bereits durch die entsprechenden Festsetzungen des Ursprungsplans dauerhaft gesichert (Grünfläche mit überlagertem Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher). Das BVerwG hat mehrfach entschieden, dass ein Grundstück nicht bereits deshalb unter § 34 (1) BauGB fällt, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt (BVerwG, Urt. v. 30.06.2015 - 4 C 5/14 -). „Geschlossenheit“ und „Zusammengehörigkeit“ sollen eine gewisse - trotz Lücken - bestehende räumliche Verklammerung kennzeichnen. Es soll damit zum Ausdruck gebracht werden, dass das unbebaute Grundstück gedanklich übersprungen werden kann, weil es ein verbindendes Element gibt, nämlich die Verkehrsanschauung, die das unbebaute Grundstück als eine sich zur Bebauung anbietende Lücke erscheinen lässt (OVG M-V, Urt. v. 09.08.2017 - 3 K 6/14 - unter Hinweis auf die insoweit ergangene Rechtsprechung des BVerwG).

Die Böschungs- und Gehölzfläche wurde damit in der Vergangenheit damit zurecht als nicht bebaubar angesehen. Dies wurde auch im Verkehrswertgutachten vom 14.10.2015 (Dipl.-Ing. Christian Lohmann), das die Gemeinde vor dem Verkauf der früher gemeindeeigenen Flächen in Auftrag gegeben hatte, wertmindernd berücksichtigt („Aufgrund der starken Hanglage sowie dem Baumbestand, ist auch für die Zukunft keine bauliche Entwicklung der Grundstücksfläche zu erwarten. Die Fläche ist dementsprechend geringwertiger.“). Ohne die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung entfaltet der Gehölzschutz durch § 18 NatSchAG M-V sowie die gemeindliche Baumschutzsatzung ihre volle, nicht durch Ausnahmemöglichkeiten geschmälerte Wirkung. Die dauerhafte Sicherung dieses Zustands durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie eines Erhaltungsgebots stellt damit keinen Eingriff in eine zulässige Nutzung und damit auch keine unverhältnismäßige Belastung dar.

Binz, November 2018