



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig  
Freier Architekt und Stadtplaner dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel/Fax: 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

# 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 „An der Proraer Chaussee“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

## Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

### Satzung

01.02.2017  

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB zur  
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "An der Proraer Chaussee"**

Die Planung bezweckt geringe Korrekturen des rechtskräftigen B-Plans in folgenden Punkten

- Zulassen von Doppelhäusern gemäß Umgebungsbebauung,
- Anpassung der Baugebiete sowie der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) an die bestehenden Grundstücksgrenzen (Bereich der Flurstücke 186/19, 186/18,
- Ergänzende Darstellung der Bezugsflächen für die GR-Ausweisung („Knödellinie“),
- Streichung der allgemeinen Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Allgemeinen Wohngebiet zur langfristigen Sicherung des Gebietscharakters,
- Begrenzung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche im Sinne des § 19(4) BauGB auf 50% zur Sicherung der Wohnqualität und des Wasserhaushalts,
- Ergänzung hinsichtlich der Festsetzungen zu Anpflanzungen im Wohngebiet.

Die anfänglich beabsichtigte Beschränkung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten in Wohngebäuden wurde aufgegeben. Angesichts des eher untergeordneten Charakters der Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht betreffen, wurde die Planung im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht erstellt.

Seitens der Fachbehörden wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Seitens Öffentlichkeit wurde durch einen Grundstückseigentümer auf eine bereits vorliegende Hochbauplanung verwiesen. Da inzwischen die beantragte Baugenehmigung auf der Grundlage des Bebauungsplans (Stand 2. Änderung) erteilt wurde, sind die Befürchtungen über eine nicht nur unwesentliche Wertminderung der erworbenen Grundstücke gegenstandslos.

Ostseebad Binz 11.01.2011



Schaumbach

Bürgermeister

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze / Ausgangslage</b> .....	<b>2</b>
1.1) Umfang der Änderung.....	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung.....	3
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen.....	3
Festsetzungen des B-Plans Nr. 10.....	3
Eisenbahnanlagen.....	3
1.5) Abwägungsrelevante Belange.....	4
<b>2) Städtebauliche Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1) Nutzungskonzept.....	5
2.2) Erschließung.....	5
<b>3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt</b> .....	<b>5</b>
3.1) Allgemeines / Zusammenfassung.....	5

## 1) Grundsätze / Ausgangslage

### 1.1) Umfang der Änderung

Die 3. Änderung erstreckt sich vorwiegend auf das Wohngebiet an der Dollahner Straße und damit auf einen kleinen Bereich des Plangebiets (Flst. 186/18, 186/29 bis 186/32, 185/28, 204/3, 204/4, 205/1, 205/3, 205/4, 206/3, 207/1, 207/2, 208, 209/1, 209/2 zuzüglich der im B-Plan liegenden Anteile an den öffentlichen Verkehrsflächen). Zusätzlich wird das MI-Grundstück 186/19, 186/20 einbezogen.

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

- Zulassen von Doppelhäusern,
- Anpassung der Baugebiete sowie der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) an die bestehenden Grundstücksgrenzen (Bereich der Flurstücke 186/19, 186/18
- Ergänzende Darstellung der Bezugsflächen für die GR-Ausweisung („Knödellinie“).

In den Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden geändert:

- TF 1.1 Streichung letzter Satz (Die Ausnahme „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig),
- TF 2.2 (neu): „Im Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von den in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen um maximal 50% überschritten werden; weitere Überschreitungen sind unzulässig.“
- TF 5.1: Ergänzung hinsichtlich der Festsetzungen zu Anpflanzungen im Wohngebiet.

Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben gewahrt. Es wird daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Umweltprüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig.

## **1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung**

Mit der Planung soll die bauliche Struktur des durch Einfamilienhäuser geprägten Wohngebiets bewahrt und ein Umkippen in ein touristisch durch Ferienwohnungen (Kleinwohnungen) geprägtes Mischgebiet verhindert werden.

## **1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Ostseebad Binz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan stellt einen Teil des Planbereichs angrenzend an den Bahnhofsvorplatz als Wald dar; entlang der Dollahner Straße sind Wohnbauflächen dargestellt.

Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan wich von dieser Darstellung ab, indem er für die an den Bahnhofsvorplatz grenzenden Flächen ein Mischgebiet, für das Plangebiet selber eine öffentliche Grünfläche vorsah. Nach der 2. Änderung des BP Nr. 10 als Bebauungsplan der Innenentwicklung soll der Flächennutzungsplan gemäß den Inhalten des B-Plans berichtigt werden.

Für die 3. Änderung ergeben sich angesichts des geringen Planungsinhalts keine Vorgaben durch den Flächennutzungsplan.

## **1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen**

### Festsetzungen des B-Plans Nr. 10

Für den südlichen Abschnitt des Plangebiets gelten bisher die Festsetzungen der Ursprungsplanung (Satzungsbeschluss vom 29.04.2004), während für den nördlichen Abschnitt die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans (Satzungsbeschluss vom 25.09.2008) maßgeblich sind. Die 1. Änderung wurde nicht rechtskräftig.

Der rechtskräftige B-Plan sieht im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 bzw. einer absoluten GR von 200 qm vor. Nur im Nordwesten befindet sich ein Flurstück im Mischgebiet.

### Eisenbahnanlagen

Das Plangebiet (Änderung) berührt Flurstücke, die unmittelbar an die Strecke 6776 Lietzow (Rügen) - Binz grenzen. Gemäß Eisenbahnneuordnungsgesetz (ENeuOG) ist die Deutsche Bahn AG über Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn Verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile, über die die Deutsche Bahn AG Verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gem. Artikel 5 §18 ENeuOG als planfestgestellten Bahnanlage zu verstehen sind.

Das Vorhandensein von Kabeln und Versorgungsleitungen der Bahn im mittel- und unmittelbaren Bereich außerhalb der Eisenbahnflächen kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gem. § 6 der LBauO M-V kommt. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen. Ebenso ist die Zuwegung ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern. Weiterhin ist der § 5 LBauO M-V zu beachten. Die vorgesehene Bebauung darf Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinflussen.

Gem. Verkehrslärmschutzverordnung werden durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Das Errichten, Betreiben und der Abbruch baulicher Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik und unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften zu erfolgen. Für alle zu Schadenersatz verpflichtenden Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahnflurstücke und auf darauf befindliche Sachen auswirken, haftet der Bauwerber bzw. der Bauherr.

Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigten oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen muss für Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten für die Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG jederzeit zugänglich sein. Die Lagerung von Baumaterial, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten und Betreiben von baulichen Anlagen ist auszuschließen. Ausnahmen dazu bedürfen der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Deutsche Bahn AG. Der ungehinderte Zugang von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist jederzeit zu gewährleisten. Der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn AG müssen grundsätzlich gewährleistet werden.

Schadenersatzansprüche an DB AG für den Fall, dass dem Antragssteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seine jeweiligen Form Schäden an Eigentums- und Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche. Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i.V. mit § 906 BGB sowie dem BimSchG, die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlaßt werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten.

### **1.5) Abwägungsrelevante Belange**

Angesichts des vergleichsweise geringen Umgriffs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf öffentliche Belange hervorzurufen. Die Planung dient der Absicherung der bisherigen Planungsziele (allgemeines Wohngebiet).

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).

Bei der Bewertung des Vertrauensschutzes ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass zur Sicherung der Gebietscharakteristik des Wohngebiets die Bauordnungsbehörde auch derzeit bereits nach § 15 BauNVO aufgefordert und befugt war, auch entgegen dem Katalog zulässiger baulicher Nutzungen die Errichtung von Beherbergungsbetrieben zu untersagen, „wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets (allgemeines Wohngebiet) widersprechen.“

Auf die Erteilung einer Genehmigung für die Überschreitung der GRZ für wasserdurchlässige Nebenanlagen (Stellplätze) besteht kein Rechtsanspruch, zumal nachbarliche (Lärmschutz) und umweltrechtliche Aspekte einer regelmäßigen Zulassung einer Überschreitung im Wege stehen dürften. Der Ausschluss einer über das ausgewogene Maß des § 19(4) hinausgehenden Überschreitung zieht keine „nicht nur unwesentliche Wertminderung“ der Grundstücke im Plangebiet nach sich.

## 2) Städtebauliche Planung

### 2.1) Nutzungskonzept

Das von der Gemeinde verfolgte Ziel einer in die Umgebung eingepassten Wohnbebauung gerät angesichts unmaßstäblicher Neubauten in Gefahr. Dazu trägt nicht zuletzt die generelle Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes bei. Weder der Erhalt des Gebietscharakters als Wohngebiet noch der Erhalt der Wohnqualität ist ohne einen Ausnahmeverbehalt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes gewährleistet.

Um dieser Fehlentwicklung (Verlust der Gebietscharakteristik) vorzubeugen, soll gemäß der Standardfestsetzung zum WA nach § 4 BauNVO die Zulässigkeit der Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise möglich sein. Durch den Ausnahmeverbehalt kann die Genehmigungsbehörde zusammen mit der Gemeinde sichergestellt, dass die Gebietscharakteristik nicht „kippt“.

Die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes (bzw. als Ferienhäuser / Ferienwohnungen) wird in der Praxis dadurch erleichtert, dass die für solche Anlagen angesichts des hohen Stellplatzbedarfs in der Regel notwendige Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO bei entsprechenden Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (wasserdurchlässige Befestigung) erteilt wird. Die Einschränkung der GRZ auf das gesetzliche Maß und damit auf die ursprünglich vorgesehene Versiegelung ist zur Sicherung der Wohnqualität geboten. Größere Stellplatzanlagen, die angesichts der Grundstückszuschnitte nur in den rückwärtigen, vom Straßenlärm geschützten ruhigen Gartenbereichen angeordnet werden können, bergen ein hohes Störungspotenzial, zumal die Baugenehmigungsbehörde auch bei gewerblicher Nutzung häufig auf den Nachweis nach TA Lärm verzichtet. Zudem wird bei der Überschreitung der Grundfläche mit wasserdurchlässigen Befestigungsarten übersehen, dass das Grundwasser im Plangebiet aufgrund der sandigen Bildungen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt mit durchschnittlich  $> 1.000 < 10.000$  m<sup>3</sup>/d dabei eine hohe Bedeutung; die Grundwasserneubildung wird sogar mit 4 (sehr hohe Bedeutung) bewertet (Gutachterliches Landschaftsprogramm 2003, Karte Grundwasserneubildung).

### 2.2) Erschließung

Die Dollahner Straße einschließlich der wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden im Frühjahr 2009 erneuert. Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich durch die 3. Änderung keine geänderten Aussagen.

## 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. Die Versiegelung wird wirksam auf das ursprünglich angenommene Maß begrenzt.

Die Aussagen des Umweltberichts der Ursprungsplanung bleiben weiterhin gültig.

Ostseebad Binz, Juli 2009