raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

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 37 85 64
Tel: 0721 56 8888 81
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

4. Änderung
des
Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 7/8
„Neu-Binz“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzung

GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ 3

01.07.2013

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage **2**
1.1) Umfang der Änderung 2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung 2
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan 3
1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen 3
1.5) Erschließung 3
1.6) Abwägungsrelevante Belange 4

2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt **4**
2.1) Allgemeines / Zusammenfassung 4

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 4. Änderung erstreckt sich auf einen kleinen Teilbereich des Sondergebiet, bestehend aus den Flurstücken 31, 30 (teilw.), 15/2 (teilw.)und 135/34 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Binz.

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

- die Art der baulichen Nutzung (sonstiges Sondergebiet in Allgemeines Wohngebiet),
- die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen,
- die bisherige Festlegung zur Dachform wird gestrichen,
- die Festsetzungen zu Pflanzbindungen (ergänzende Pflanzbindungen zum Erhalt von Ge - hölzen).

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden nicht geändert und gelten unverändert fort.

Die Planzeichnung der 4. Änderung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebau - ungsplans. Für das Plangebiet wird eine detaillierte topographische Vermessung sowie das aktu - elle Kataster hinterlegt.

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Der Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich der Änderung ein Sondergebiet Fremdenver - kehr für eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 bei gleichzeitig kleinem Baufens - ter vor. Die Diskrepanz zwischen der üppigen Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung und dem kleinen Baufenster macht eine Umsetzung schwierig; zudem entspricht das ursprüngliche Planungsziel (weiterer Ausbau der Beherbergungskapazität in Neu-Binz) nicht mehr den gegen - wärtigen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde.

Mit der Änderung soll die Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks für eine hochwertige Wohnbe - bauung unter weitgehender Beachtung des Baumbestands verbessert werden. Entstehen soll ein Einfamilienhaus mit großem Garten, das die Bebauung an der Dollahner Straße adäquat fort - setzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden übernommen, Aussagen zur Dachform (Satteldach) können angesichts der heterogenen Umgebung entfallen, zumal da die

örtlichen Bauvorschriften keine detaillierten Angaben z.B. zur Dachneigung enthalten.

Zum Ausgleich für die Erweiterung des Baufensters werden prägende Bäume zukünftig mit einer Pflanzbindung belegt.

Die Änderung dient einer auch zukünftig zweckmäßgen Nutzung des bereits bebauten Grund - stücks und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Umwelt- prüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig.

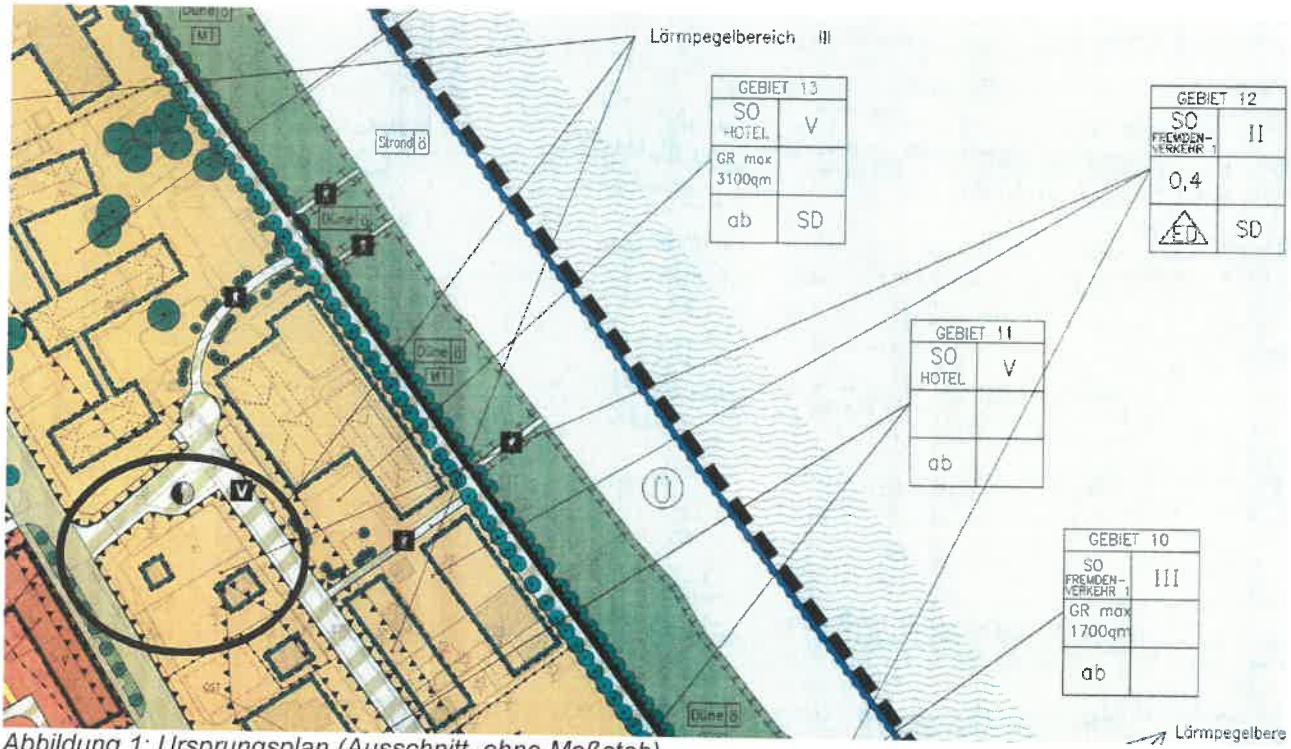

Abbildung 1: Ursprungsplan (Ausschnitt, ohne Maßstab)

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Binz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flä- chennutzungsplan stellt den Planbereich als sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehrseinrichtun - gen dar. Derzeit wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt, dabei wird der Bereich großflä - chig als sonstiges Sondergebiet Tourismus dargestellt, wobei angesichts der bestehenden Nut - zungsmischung die Wohnnutzung untergeordnet ausdrücklich zugelassen werden soll.

Die räumlich eng auf ein einzelnes Grundstück begrenzte Planung wird damit aus dem neu auf - gestellten Flächennutzungsplan entwickelt sein.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Der bestandskräftige B-Plan Nr. 7/8 sieht für den Bereich der 4. Änderung ein sonstiges Sonder - gebiet mit einer GRZ von 0,4 in zweigeschossiger Bauweise vor. Das Baugebiet ist angesichts der Lärmbelastung durch die umliegenden Gemeindestraßen als Bereich für Vorkehrungen ge - gen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmpegelbereich III) gekennzeichnet. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich keine Vorgaben zum Erhalt von Bäumen vor.

Im Plangebiet besteht ein kleines Einfamilienhaus im westlichen Bereich an der Dünenstraße, das jedoch aufgrund der Topographie von der Dollahner Straße aus erschlossen wird.

1.5) Erschließung

Das Plangebiet ist über die anliegenden Gemeindestraßen erschlossen. Hinsichtlich der Erschlie - ßung ergeben sich durch die 4. Änderung keine geänderten Aussagen.

1.6) Abwägungsrelevante Belange

Angesichts des vergleichsweise geringen Umgriffs und Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf öffentliche Belange hervorzurufen. Die Förderung der Innenentwicklung entspricht den gesetzlichen Vorgaben (vgl. § 1a (2) BauGB).

In der direkten Umgebung des Plangebiets der 4. Änderung liegen sowohl Wohn- als auch Be - herbergungsnutzungen, so dass der Bereich auch zukünftig keinen Fremdkörper darstellen wird. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen. Dazu gehört auch die Beibehaltung der bisher mit der Bebauung verbundenen Belastungen (erkennbare Kosten für Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen).

Aus öffentlichen Belangen unbegründete Einschränkungen / Belastungen privater Bauherren sind zu vermeiden (Baufreiheit nur durch Sozialbindung des Eigentums eingeschränkt).

2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

2.1) Allgemeines / Zusammenfassung

Angesichts des geringen Planungsumfangs ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich nachtei - lig auf Natur und Umwelt auszuwirken. Die Versiegelung (GRZ 0,4) bleibt auf das ursprünglich festgesetzte Maß begrenzt.

Im Zuge der Umsetzung wird es jedoch zu Eingriffen in den Baumbestand kommen. Der B-Plan enthält hierzu keine Festsetzungen, der Schutz des Baumbestands regelt sich ausschließlich nach der gemeindlichen Baumschutzsatzung.

Bereits im Vorfeld der Änderung wurde der Gehölzbestand auf dem Grundstück erfasst und be - wertet.

Baum-Nr.	*Baumart '*	*Stammdurch- messer in cm*	*Bemerkungen*
1	Pinus sylvestris	45/40	Wassertasche
2	Quercus robur	28	Kronentotholz
3	Quercus robur	32	Kronentotholz
4	Quercus robur	35	Kronentotholz
5	Quercus robur	28	ab Höhe Im 2-stämmig, keine Kronen
6	Quercus robur	38	Totholz
7	Quercus robur	18	Totholz
8	Quercus robur	20	Totholz
9	Quercus robur	30	Totholz
10	Pinus sylvestris	38	
11	Quercus robur	19	Krone einseitig nach außen
12	Quercus robur	20	Totholz
13	Quercus robur	28	Totholz
14	Quercus robur	28	Krone einseitig nach außen
15*	**Pinus sylvestris**	**35**	Totholz
16	Pinus sylvestris	48	Totholz
17	Quercus robur	23	Totholz
18	Queraas robur	23	mit seitlichem Wuchs, im Bestand unterdrückt
19	Quercus robur	29	mit seitlichem Wuchs, im Bestand unterdrückt
20	Quercus robur	9	mit seitlichem Wuchs, im Bestand unterdrückt
21	Populus tremula	18	mit seitlichem Wuchs, im Bestand unterdrückt
22	Pinus nigra nigra	23	Krone verwachsen, Triebe in 4 m Höhe gekappt
23	Pinus nigra nigra	24	Krone verwachsen
24	Populus tremula	9	keine Krone, liegend in Sträuchern

25	Populus tremula	9	keine Krone, liegend in Sträuchern
26	Quercus robur	23	2 Triebe, gekappt in 4 m Höhe
27	Populus tremula	9/12/15	
28	Quercus robur	18/20	2 Stämme zusammengewachsen, Totholz
29*	**Pinus sylvestris**	**65**	
30	Betula Pendula	28	
31	Quercus robur	24	
32	Pinus sylvestris	35	
33.	Quercur robur	30/28/36	3 Grundtriebe, Totholz
34	Quercur robur	19	
35	Pinus sylvestris	35	
36	Quercur robur	30/28/29	3 Grundtriebe
37	Pinus sylvestris	20	fast tot
38	Pinus sylvestris	55	Säbelwuchs, Stammmorschung
39	Quercur robur	30	Krone nach außen
40*	**Fagus sylvatica**	**41**	**Kronendurchmesser etwa 4 m**
41	Quercur robur	24	Krone nach außen
42	Quercur robur	21	Krone nach außen
43*	**Pinus sylvestris**	**53**	
44	Populus tremula	18	Krone nach außen
45	Populus tremula	13/18	2 Grundtriebe

*) unbedingt zu erhaltender Baum
Aufgenommen am 21.04.2009 durch OBER FREIRAUM Planung / Matthias Ober Landschaftsarchitekt

Abbildung 2: Baumkartierung

Die als unbedingt zu erhaltend bewerteten Bäume werden im Zuge der 4. Änderung mit Erhal - tungsgebot belegt.

Eingriffsregelung

Die gemeindliche Baumschutzsatzung gilt im gesamten Gemeindegebiet einschließlich der Geltungsbereiche der Bebauungspläne. Nach Satzung geschützte Bäume sind Laub- und Nadelgehölze mit einem Stammumfang ab 50 cm in 1 m Höhe. 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.

Die Satzung findet keine Anwendung für Naturdenkmale, Alleen und einseitigen Baumreihen sowie gesetzlich geschützte Bäume nach § 26a LNatG M-V. Nach dem aktuellen § 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 jedoch u.a. nicht für Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen.

Demnach sind im Ergebnis sämtliche Bäume über 50 qm Stammumfang mit Ausnahme der Eichen mit Stammumfang über 100 cm nach der gemeindlichen Baumschutzsatzung geschützt.

Von den Verboten des § 4 der Baumschutzsatzung können insbesondere auf Antrag Ausnahmen zugelassen, wenn 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 oder wenn die Erhaltung des Baumes für die bewohnten Gebäude auf dem Grundstück oder auf dem Nachbargrundstück mit unzumutbaren Nachteilen verbunden ist und auf zumutbare Weise keine Abhilfe geschaffen werden kann.

Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich nach dem Stammumfang des geschützten Baumes, wobei Vitalitätszustand und Standort des Baumes zu berücksichtigen sind. Hierbei sind folgende Richtwerte zu beachten:

- Stammumfang 50 bis 80 Zentimeter: ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe,

- Stammumfang 80 bis 110 Zentimeter: zwei Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 Zentimetern in 1,00 Meter Höhe,

- Stammumfang über 110 Zentimeter: für jeweils weitere 30 Zentimeter Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 Zentimeter in 1,00 Meter Höhe.

Die Ersatzpflanzungen sind vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Arten auszuführen.

Für die Baufeldfreimachung (Baufenster) müssen voraussichtlich mindestens folgende Bäume gefällt werden:

Baumumfang	Baumnummern	voraussichtliches Ausgleichserfordernis
50-80 cm StU	7,8,12,34,41	5
80 – 110 cm StU	9,13,36*	10
>110 cm StU	1, 6	-

* 3 Grundtriebe

Baum Nummer 1 (Kiefer, 125/140 cm StU) 6 (Eiche, 120 cm StU) unterliegen dem gesetzlichen Schutz des § 18 NSchAG M-V, der jedoch unmittelbar keine Kompensationsverpflichtung enthält. Der Baumschutzkompensationserlass ist im vorliegenden Fall nicht anzuwenden, es heißt in § 1.1 ausdrücklich: „Der Baumschutzkompensationserlass ist grundsätzlich für durch Rechtsvorschriften geschützte Einzelbäume, Alleen, Baumreihen sowie Baumgruppen, bei denen entweder die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung direkt anwendbar ist oder die zu Grunde liegende Schutzvorschrift hinsichtlich der Kompensationsmaßnahme auf § 15 Abs. 4 bis 6 des Landesnaturschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. I), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.Juli 2006 (GVOBl. M-V S.560) geändert worden ist, verweist." § 15 Abs. 4 bis 6 ist eine Präzisierung zu § 8 Abs. 2, 3 und 9

BNatSchG in der damaligen Fassung.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung jedoch nicht einschlägig. Es hieß im damaligen BNatSchG unter § 8a Verhältnis zum Baurecht:

- „(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleit - plänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Er - satz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

- (2) Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden; ...“

Der rechtswirksame Bebauungsplan enthält im Geltungsbereich der 4. Änderung keine Festle - gungen zum Baumschutz, demnach muss eine Fällung als bereits ausgeglichen angenommen werden. Auszugleichen sind demnach nur noch die dem Schutz der gemeindlichen Baumschutz - satzung unterliegenden Gehölze.

Die Standorte der zu erwartenden Ersatzpflanzungen ist im Rahmen der Fällgenehmigung festzu - legen.

Ostseebad Binz, Mai 2013