

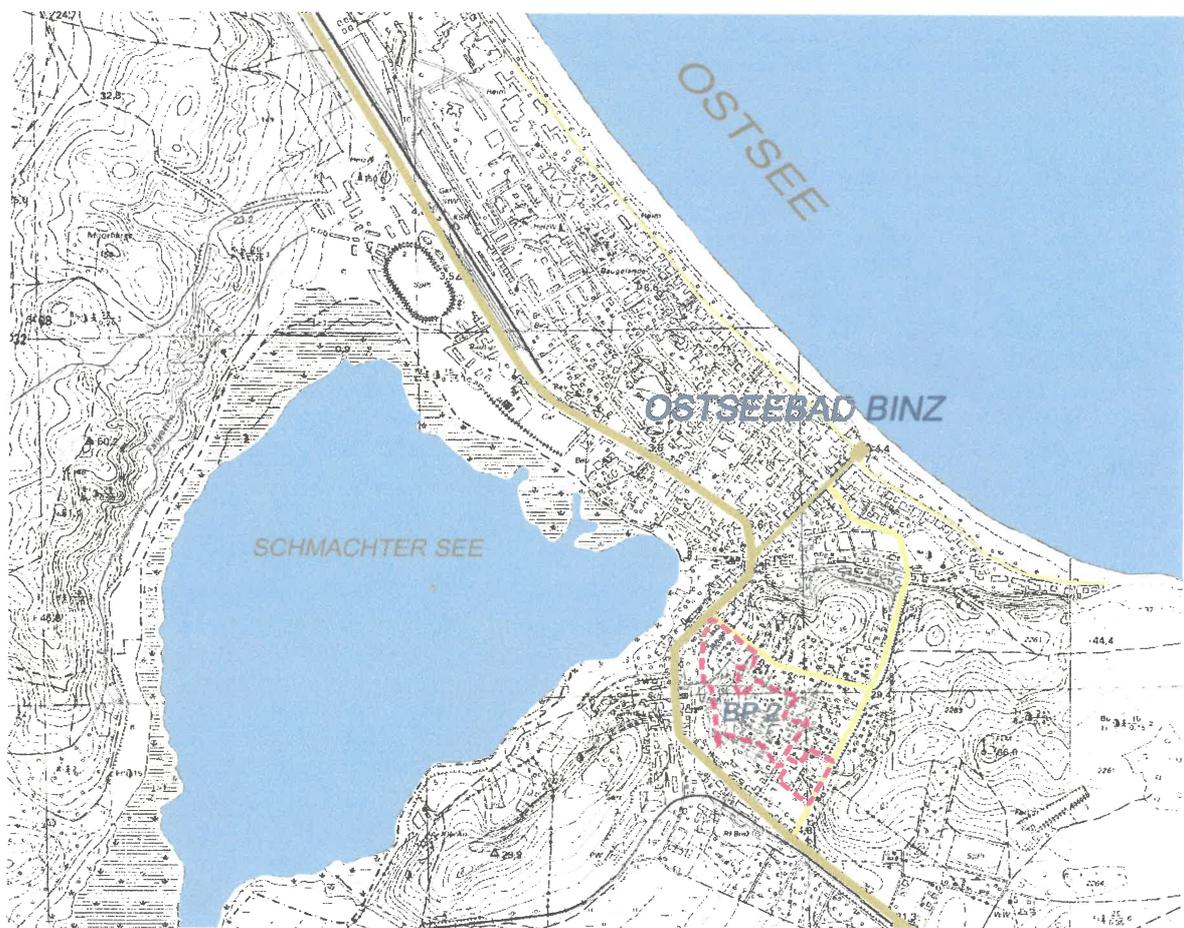
---

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß §10 Abs.4 BauGB

---

## zum Bebauungsplan Nr.2 „Zinglingsberg“ DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ



## **Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 „Zinglingsberg“ liegt ca. 400 Meter südlich des Zentrums von Binz zwischen dem Schmachter See im Westen und der Granitz im Osten.

Das topographisch stark bewegte Gelände mit einer Höhendifferenz von bis zu ca. 10,0 m umfasst ein Gesamtareal von ca. 6,04 ha.

Der Planung liegt der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz in der Fassung vom 24.10.2000 zugrunde. Die Wohnbaugebiete am Zinglingsberg sind hier als Wohnbauflächen dargestellt und entwickeln sich somit entsprechend den Erfordernissen des §8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Auf einer Fläche von ca. 0,6 ha hat sich entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan zwischenzeitlich eine Fremdenverkehrsnutzung mit Ferienwohnungen entwickelt, die in die aktuelle Planung integriert wurde. Gemäß §13a Abs.2 Nr.2 erfolgt eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche für Tourismus.

Gemäß der im Planverfahren erteilten Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 dem Teil B – Text, dem Teil C – Örtliche Bauvorschriften sowie der Begründung mit integriertem Umweltbericht und Anlagen.

## **Planungsziele**

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits dicht besiedelt und von einer gemischten Struktur aus Wohnen, Beherbergung und kleingewerblicher Nutzung sowie durch die Kleingartennutzung (Alter Schulgarten, Südhang und Kleingärten am Kleinbahnhof) geprägt.

Für die Baugebiete sollen über die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Wesentlichen die Entwicklungsziele sowohl für die zur Zeit bestehenden Quartiere, als auch für die in der jüngeren Vergangenheit nur noch teilweise mit Nutzungen belegten bzw. brachliegenden Flächen verbindlich definiert werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein verträgliches Miteinander der Nutzungen für die betreffenden Baugebiete zu gewährleisten. Dabei sollen insbesondere vorhandenen Flächenreserven aktiviert, um dem Bedarf an individuellem Wohnraum Rechnung tragen zu können.

## Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung Binz hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2 mit der Beschluss-Nr. 4105-91, Änderungsbeschluss-Nr. 91-7-92 in ihrer Sitzung am 16.07.1991 beschlossen.

Nach Auswertung der im Jahr 1999 stattgefundenen 4. öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Planverfahren geruht.

Im I. Quartal 2002 erfolgte die Überarbeitung der Planunterlagen und eine Anpassung der Planung an die aktuellen Anforderungen und Gegebenheiten, für die im II. Quartal 2002 die erneute Auslegung und TöB-Beteiligung durchgeführt wurde.

Nicht zuletzt wegen der schwierigen Erschließungssituation stagnierte die weitere Umsetzung des Vorhabens. Im Oktober 2005 wurde dann vom StAUN Stralsund für die Erschließungsplanung der Neubaugebiete die Genehmigung erteilt.

Im Frühjahr 2007 erfolgte eine erneute Anpassung der Bauungskonzeption für die Neubaugebiete und auf der Grundlage des an das Europarecht angepassten BauGB 2004 die Vorlage des Entwurfs nach §4 Abs.1 BauGB bei den betroffenen Trägern öffentlicher Belange zur Abfrage der Umweltbelange.

Äußerungen von Bürgern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB wurden der Gemeinde nicht vorgelegt.

Nach Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und TöB erfolgten eine Verkleinerung des Geltungsbereiches und eine erneute Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes, der nun im Wesentlichen die Neubaugebiete umfasst. Aufgrund fehlenden konkreten Bedarfs wird die Planung für die herausgelösten Baugebiete bzw. Gebietsteile zum Teil auf einen späteren Zeitpunkt verschoben bzw. sollen Vorhaben in den bereits bebauten Bereichen nach §34 BauGB geprüft und entschieden werden.

Aufgrund der städtebaulichen Zielstellung der wieder Nutzbarmachung von Flächen in innerörtlichen Lage und der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung auf einer Grundfläche von ca. 19 500 qm entspricht die Planung den Kriterien des §13a BauGB. Das Planverfahren wurde daher auf dessen Grundlage als beschleunigtes Verfahren fortgesetzt.

Die Erschließungsplanung der Neubaugebiete ist an den geänderten Entwurf anzupassen.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Mit der Planung ist zu gewährleisten, dass die Potentiale des Naturhaushaltes trotz der geplanten Bebauung und Nutzung soweit wie möglich erhalten bleiben bzw. entwickelt werden, um damit dem Gebot der Vermeidung und Minimierung zu entsprechen.

Die Begründung zum Bebauungsplan enthält eine Betrachtung sämtlicher von der Planung betroffenen Schutzgüter, Schutzobjekte und Schutzgebiete. In deren Auswertung wurden, um den jeweiligen Schutzziele zu entsprechen, grünordnerische Maßnahmen entwickelt.

Mit dem Konzept des Grünordnungsplanes (GOP), der als Anlage 1 Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, wird für die Bebauung und die Gestaltung der Freiflächen das Ziel verfolgt, die vorhandenen Potentiale des Naturhaushaltes trotz der geplanten Bebauung soweit wie möglich zu erhalten und zu entwickeln.

Neben dem Erhalt und der Pflege der bestehenden Grünstrukturen und den Festlegungen zur Pflanzenverwendung und Gestaltung auf der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche sind auch Festsetzungen für die grünordnerische Gestaltung der privaten Grundstücke getroffen worden.

Schwerpunkte der städtebaulichen Überlegungen sind die grünordnerische Aufwertung der Baugebiete und die Erhaltung und Verknüpfung von Freiflächen bzw. bestehenden Grünflächen.

Mit dem GOP werden Eingriff vermeidende, Eingriff minimierende sowie Eingriff kompensierende landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt und als grünordnerische Festsetzungen und Hinweise in den Teil B Text des Bebauungsplanes übernommen.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe können damit unter Einhaltung der vorgesehenen Maßnahmen und Hinweise zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft als zulässig betrachtet werden.

Bezüglich des im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes sind die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz vom 25.05.2000 und das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V - §26a) zu berücksichtigen.

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Der Landkreis Rügen weist in seiner Stellungnahme vom 12.02.2008 zu den Städtebaulichen und planungsrechtlichen Belangen darauf hin, dass die textliche Festsetzung TF Nr. 1.1 widersprüchlich ist und einer Überarbeitung bedarf. Gemäß Fickert /Fieseler §3 Rdnr. 19.3 gehören Ferienwohnungen zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Gemäß TF Nr. 1.1.3 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des B-Planes, obwohl Ferienwohnungen laut TF Nr.1.1.2 zulässig sind. Somit verstößt der B-Plan gegen das Bestimmtheitsgebot.

### *Ergebnis:*

*Die Festsetzung entspricht nach Auffassung der Gemeinde dem Bestimmtheitsgebot.*

*1.1.2 Sofern in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zwei Wohnungen errichtet werden, ist es zulässig eine (1) der Wohnungen als Ferienwohnung, zu nutzen. Ist keine Ferienwohnung geplant, darf nur eine (1) Wohnung errichtet werden.*

*1.1.3 In allen allgemeinen Wohngebieten sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausgenommen davon ist gemäß §1 Abs.9 BauNVO die Nutzung nach Pkt. 1.1.2 im Zusammenhang mit einer eigengenutzten Dauerwohnung.*

*Mit der Festsetzung verfolgt die Gemeinde das Ziel, einerseits die Entstehung von Beherbergungsbetrieben auszuschließen und andererseits den Eigenheimbesitzern die Vermietung einer Einliegerwohnung für Ferienzwecke im Sinne einer kleinteiligen individuellen Vermietung zu ermöglichen.*

Der Landkreis Rügen weist in seiner Stellungnahme zu den Verkehrlichen Belangen auf die Klarstellung der Ausbauplanung der Wohnstraßen hin. Für die Ausführungsplanung sollte umgesetzt werden, dass die Bereiche der Wohnstraßen als Mischverkehrsflächen in einer Breite von 4,75m bis max. 5,00m gebaut werden.

### *Ergebnis:*

*Im Rahmen der Ausbauplanung, die vom Vorhabenträger durchzuführen bzw. zu beauftragen ist, sind die verkehrsrechtlichen Bedingungen zu berücksichtigen und mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Dies wird mit dem städtebaulichen Vertrag gesichert.*

Der **Fachbereich Naturschutz** beim **Landkreis Rügen** teilt in seiner Stellungnahme mit, dass zur Planung keine Bedenken bestehen.

Das **Landesamt für Umwelt und Natur** weist in seiner Stellungnahme vom 18.02.2008 darauf hin, dass die Unterlagen keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten enthalten, damit jedoch nicht ausgeschlossen ist, dass die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt und die Bauleitplanung in eine Befreiungslage hineinführt, die eine gesetzeskonforme Realisierung auf der Grundlage der zugelassenen Bauleitplanung in Teilen bzw. ganz unmöglich macht.

Es wird angeführt, dass im Rahmen der zukünftigen Bebauung die Hinweise aus der faunistischen Potentialanalyse (Anlage zur Begründung) zu beachten sind und falls Vorkommen von geschützten Arten vor Durchführung der Baumaßnahmen bekannt werden sollten, hierfür eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bzw. eine Befreiung erforderlich ist.

*Ergebnis:*

*Mit den Vorgaben der Planung bezüglich des Artenschutzes, die in der Begründung und deren Anlagen erläutert werden hat die Gemeinde die notwendigen Voraussetzungen geschaffen, dass dem Artenschutz im Rahmen der Baumaßnahmen Rechnung getragen werden kann.*

*Die erforderlichen Anträge auf naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen bzw. Befreiungen sind vor Durchführung der Baumaßnahmen vom Vorhabenträger/Bauherren zu stellen.*

Das **Amt für das Biosphärenreservat Südost-Rügen** weist in seiner Stellungnahme vom 25.02.2008 darauf hin, dass der Geltungsbereich des B-Planes Nr.2 „Zinglingsberg“ der Gemeinde Ostseebad Binz außerhalb des Biosphärenreservates Südost-Rügen und in einem geringeren Abstand als 300m zu den Natura 2000 Gebieten SPA Nr.30 „Granitz“ und FFH-Gebiet Nr. DE 1647-303 „Granitz“ liegt. Die beiden Natura2000-Gebiete liegen innerhalb des Biosphärenreservates Südost-Rügen.

*Ergebnis:*

*Die Durchführung der notwendigen Vorprüfung für das FFH-Gebiet Nr. DE 1647-303 „Granitz“ wurde von einem Fachplaner durchgeführt. Diese ist in der Anlage zur Begründung dokumentiert.*

*Die Lage des SPA 30 „Granitz“ zum Plangebiet gestaltet sich wie folgt:*

*Das SPA 30 „Granitz“ mit einer Größe von 1.108ha erstreckt sich in seiner Gesamtausdehnung auf Gebiete der Gemeinde Ostseebad Binz sowie Mönchgut Granitz. Das SPA 30 liegt östlich des Geltungsbereiches und reicht außerhalb der süd-östlichen Plangebietsgrenze mit seinem Waldbestand bis an die hier angrenzende vorhandene Bebauung. Der südöstlichste Planabschnitt mit dem Verlauf der Straße „Klünderberg“ als Gebietsabschluss hat einen Abstand von im Mittel*

ca. 40m zur Schutzgebietsgrenze, der sich jedoch aufgrund der Plangebietsausrichtung von hier nach Nord-West in Richtung Ortskern auf einen Abstand von ca. 500 Meter vergrößert. Der Geltungsbereich ist allseitig von vorhandener Bebauung umgeben. Auswirkungen auf das Schutzgebiet durch die Planung sind daher nicht zu erwarten.

Der **Fachbereich Wasserwirtschaft** des **Landkreises Rügen** weist in seiner Stellungnahme auf die noch zu regelnde Regenwasserableitung aus den Neubaugebieten hin.

Der **Wasser- und Bodenverband „Rügen“** hat Bedenken zur Planung und weist in seiner Stellungnahme vom 12.02.2008 darauf hin, dass keine weitere Abstimmung bezüglich der Erschließungsplanung für das Niederschlagswasser aus dem B-Plangebiet erfolgt ist und dass eine Ableitung des Niederschlagswassers in die Verbandsgräben 06/01 und 06/04 nur möglich wird, wenn das Grabensystem bis zum Schmachter See ausgebaut und alle Durchlässe erneuert wird.

### *Ergebnis*

*Die Gemeinde regelt dies zum Erlass der Satzung in einem Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger.*

*Damit kann davon ausgegangen werden, dass das für das Baugebiet notwendige Entwässerungssystem zum Zeitpunkt der Fertigstellung der nach Plan zulässigen baulichen Anlagen in den Neubaugebieten tatsächlich vorhanden und funktions-tüchtig sein wird.*

Das **Amt für Raumordnung und Landesplanung** gibt in seiner Stellungnahme vom 19.02.2008 zur Kenntnis, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Eine Bürgerin gibt zu Bedenken, dass die Festsetzungen des B-Planes keine wirtschaftliche Bebauung eines betroffenen Grundstücks zulässt.

Zwei weitere Betroffene äußern Bedenken in Bezug auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft.

**Ergebnis:**

*Es erfolgte die eingehende Prüfung der Möglichkeiten zur Änderung der Festsetzungssystematik. Diese hat jedoch ergeben, dass es aus städtebaulichen Gründen bei den derzeitigen Festsetzungen verbleibt. Die Begründung geht aus den Abwägungsprotokollen der Gemeindevertretung hervor und ist den Betroffenen zugestellt worden.*

**Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine in Betracht kommende Alternative zur vorliegenden Planung wäre lediglich der Verzicht auf das Vorhaben.

Der Regelungsbedarf im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Bedarf an Wohnbauland im touristisch geprägten Binz rechtfertigt aus Sicht der Gemeinde die Entwicklung und Nachverdichtung der Wohnbauflächen und damit die Festsetzung der Baugebiete im Bebauungsplan Nr.2 „Zinglingsberg“.

Der Bürgermeister