

**lars hertelt |**  
Stadtplanung und Architektur

Dipl.-Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel. 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel. 03831 203496

hertelt@hertelt-stadtplanung.de



Ostseebad Binz, 09.09.21

## **Gemeinde Ostseebad Binz**

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans  
mit örtlichen Bauvorschriften

### **Nr. 40 „Granitzhof“**

nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht

**Satzungsfassung**

# 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 40 „Granitzhof“, Gemeinde Ostseebad Binz

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung .....	2
1.1) Grundsätze .....	2
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes .....	2
1.2) Notwendigkeit der Planung.....	3
1.3) Ziel der Planung .....	3
1.4) Planerische Vorgaben .....	3
1.4.1) Erfordernisse der Raumordnung .....	3
1.4.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
1.5) Zustand des Plangebietes.....	4
1.5.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes .....	4
1.5.2) Schutzgebiete .....	4
2) Städtebauliche Planung .....	5
2.1) Nutzungskonzept .....	5
2.2) Festsetzungen.....	5
2.3) Flächenbilanz.....	5
2.4) Erschließung .....	5
2.4.1) Verkehrliche Erschließung.....	5
2.4.2) Ver- und Entsorgung .....	5
3) Auswirkungen .....	6
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	6
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	6

## 1) Grundlagen der Planung

### 1.1) Grundsätze

#### 1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit folgenden Flurstücken ganz od. teilweise: 33, 34, 45/1, 45/2 (teilw.) und 46/2 der Flur 2, Gemarkung Granitz. Die Plangebietsfläche beträgt ca. 0,35 ha.

Als Planungsgrundlage dient der Ortsplan des Vermessungsbüros Krawutschke Meißner Schönmann mit Stand Juni 2013. Die Darstellung der Flurstücke wurde auf Aktualität hin überprüft und soweit erforderlich fortgeschrieben.

Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung hat die Planung keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt

wird.

## **1.2) Notwendigkeit der Planung**

Der Planbereich ist bebaut mit einem Doppelhaus, das in seiner konstruktiven Struktur und historischen Nutzung jedoch ein Einfamilienhaus darstellt. Das Gebäude ist vor über 100 Jahren als Einfamilienhaus erbaut und bis zur Zwangsenteignung auch so genutzt worden. Erst danach wurde es als Doppelhaus genutzt. Es existieren weder eine Brandschutzmauer noch ein notwendiger Schallschutz. Auch gibt es keine sonstige Trennung zwischen den Wohneinheiten. Durch das Alter und die bautechnischen/statischen Abhängigkeiten stellt sich eine Sanierung/Modernisierung des Hauses als äußerst schwierig dar. Zum Zeitpunkt der Erstellung des ursprünglichen B-Plans sind diese Informationen nicht eingeflossen. Wären die baulichen Probleme im Bestand zum Zeitpunkt der Aufstellung bekannt gewesen, wären sicherlich ähnliche planerische Überlegungen schon damals angestellt worden, wie sie jetzt mit der Änderung verfolgt werden.

## **1.3) Ziel der Planung**

Mit der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans soll die Umsetzung der ursprünglichen Planungsziele erleichtert werden (planungsrechtliche Absicherung der Wohnnutzung). Die Gemeinde verfolgt folgende Planungsziele:

- Auflösung der ausschließlichen Konzentration auf das bestehende Doppelhaus durch Ergänzung um ein zweites Baufenster auf Fl.-St. 33 bei gleichzeitiger Reduzierung des Baufeldes auf den Altbestand der Haushälfte auf dem Fl.-St. 33.
- Ausweisung eines neuen Baufensters (143 qm), das nur unwesentlich größer ist als die wegfallende überbaubare Fläche (137 qm). Der für eine bauliche Nutzung zugelassene Bereich (d.h. Baufenster und Fläche für Nebenanlagen) ebenso wie die zulässige Grundfläche (GRZ) verändert sich nicht.
- Die Anpassung erfordert, dass die Bauweise Einzelhaus und Doppelhaus (E / D) differenziert festgesetzt wird, um die bisherige Grenzständigkeit der beiden historischen Doppelhaushälften zu sichern. Auch die Anzahl der zulässigen Wohnungen / Wohngebäude soll in diesem Zusammenhang angepasst werden.

Mit der Änderung wird eine vor dem Hintergrund des bestehenden baulichen Misstands (keine Schalldämmung, kein Brandschutz, keine funktionale Trennung) zeitgemäße Wohnnutzung im Bestand erleichtert.

Im Rahmen der Planaufstellung zum Änderungsverfahren wurde auf Grund zusätzlich vorliegender Bauanträge eine zusätzliche räumliche Erweiterung bzw. Ergänzung des B-Plangebiets diskutiert. Die Gemeinde kam jedoch zu der Überzeugung, dass eine Änderung des Umgriffs mit den zusätzlichen Nutzungen nicht mehr den ursprünglichen Zielen entspräche und damit die Grundzüge der Planung berührt wären. Für eine über die vorliegenden Inhalte hinausgehende Änderung sieht die Gemeinde derzeit jedoch keinen Handlungsbedarf.

## **1.4) Planerische Vorgaben**

### **1.4.1) Erfordernisse der Raumordnung**

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) ist die Gemeinde Binz als Grundzentrum eingestuft. Das Planungsgebiet ist als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Binz als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Die Ortslage liegt eng umgeben vom Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, welches sowohl die Granitz im Osten des Ortes als auch den Schmachter See sowie das westlich anschließende Hügelland umfasst.

Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung (d.h. bei Beibehaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung) sind die Belange der Raumordnung nicht betroffen. Die Bestandsentwicklung bestehender Ferienggebiete entspricht zudem den Grundsätzen 3.1.3(4) und 4.1(6).

#### 1.4.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz stellt für das Planungsgebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO dar. Die angrenzende Kleingartenanlage sowie der geplante Golfplatz sind als Grünflächen in der Planzeichnung berücksichtigt.

Die Ausweisung eines WA (Allgemeines Wohngebiet) bleibt für das Plangebiet der vereinfachten Änderung erhalten, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt ist.

### 1.5) Zustand des Plangebietes

#### 1.5.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Für den Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.40 „Granitzhof“. Das Plangebiet war zum Zeitpunkt der Erstaufstellung geprägt durch das historische Wohnhaus des Granitzhofs sowie den ergänzenden Nebenanlagen. Dies ist auch weiterhin der Fall. Das südlich gelegene bebaute Flst. 43/1 nimmt nicht Teil am Änderungsverfahren.

Das Gebiet wird über die Gemeindestraße erschlossen, die im Osten auf die Bahnhofstraße L 29 mündet.



#### 1.5.2) Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst tangiert als Teil der langjährig genutzten Siedlungs- und Verkehrsflächen keine Schutzgebiete. Schutzgüter befinden sich erst in einem größeren Umfeld.

- In einem Abstand von rund 150 m nördlich bzw. 300 m östlich des Plangebiets liegen das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „Granitz“ sowie überlagernd das FFH-Gebiet DE 1647-303 „Granitz“. Die Natura 2000 Schutzgebiete sind bei im Detail leicht abweichender Abgrenzung auch Bestandteil des Biosphärenreservats „Südost-Rügen“.
- Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope oder Geotope. Der südöstlich angrenzende Feuchtbereich (Röhrichtbestände und Riede) wird als Biotop RUE06141 *Feuchtgrünland; aufgelassen; Phragmites-Röhricht* im Biotopverzeichnis geführt.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der bestätigten Wasserfassung „Am alten Sportplatz“ Binz (1647-1). Dieses Schutzgebiet wurde mit Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13.03.1974 festgelegt. In der TWSZ III sind zur Grundwasserreinhaltung sowie zur Sicherung der Grundwasserneubildung Auflagen bei der Ausföhrung zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Abb.1: Planzeichnung des rechtskräftigen BP 40 Granitzhof

## **2) Städtebauliche Planung**

### **2.1) Nutzungskonzept**

Mit der Planung soll die Wohnnutzung im Plangebiet weiterhin planungsrechtlich abgesichert und nunmehr leichter umsetzbar werden. Es ist die Absicht, einen Neubau im Bereich der im rechtskräftigen Plan als Fläche für Nebenanlagen ausgewiesenen Fläche zu errichten. Dieser soll als Wohngebäude genutzt werden. Zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Planung nicht ausgewiesen. Derzeitig bestehende Nebenanlagen auf dem Grundstück sollen entfallen.

Des Weiteren ist geplant, den Anbau am Bestandshaus abzureißen und die alte Kubatur des Hauses wiederherzustellen.

Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet bleiben die üblichen Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen weiterhin zum Teil auch verfahrensfrei zulässig (vgl. § 61 LBauO M-V).

### **2.2) Festsetzungen**

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend den Planungszielen angepasst. Im Nordwesten des Plangebiets wird ein separates Baufenster ausgewiesen. Das bisherige bestehende Baufenster wird entsprechend der Bestandsbebauung angepasst.

Die Flächen, in denen Nebenanlagen zugelassen werden können, werden ebenfalls entsprechend angepasst. Zusätzlich überbaubare Grundstücksfläche entsteht durch die Änderung nicht.

#### Bauweise

Die Anpassung erfordert, dass die Bauweise Einzelhaus und Doppelhaus (E / D) differenziert festgesetzt wird. Auf Grund des isolierten Standortes wird das zusätzliche Baufenster für eine Einzelhausbebauung normiert.

#### Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten ist Strukturmerkmal der Art der baulichen Nutzung. In der Summe bleibt die Anzahl der Wohneinheiten gleich zur rechtskräftigen Planung. Mit der Ausweisung eines neuen Baufensters verteilen sich die bisherigen 2 Wohneinheiten auf der westlichen Seite des Baufensters auf zwei Bereiche mit je einer Wohneinheit.

Alle übrigen Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Grünordnung sowie zur Gestaltung werden unverändert beibehalten.

### **2.3) Flächenbilanz**

Die 1. vereinfachte Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz nicht aus, da die Grundflächenzahl nicht verändert wird.

### **2.4) Erschließung**

#### **2.4.1) Verkehrliche Erschließung.**

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegende Gemeindestraße (Granitzhof). Eine Änderung der Verkehrsfläche wird mit der 1. Änderung nicht vorgenommen.

#### **2.4.2) Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist medientechnisch erschlossen. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans erfordert grundstückbezogen eine geänderte Lage der Erschließung.

### **3) Auswirkungen**

#### **3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung**

Die in der Begründung zur Ursprungsplanung aufgeführten abwägungsrelevanten Belange bleiben weiterhin gültig. 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).

Angesichts der Geringfügigkeit des Änderungsumfangs wirkt sich die Planung nicht erheblich auf öffentliche Belange aus.

Die Planung wurde seitens der privaten Grundstückseigentümer beantragt.

#### **3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Angesichts der Geringfügigkeit des Änderungsumfangs wirkt sich die Planung nicht erheblich auf Natur und Umwelt aus, so dass die Aussagen zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt, die in der Begründung des Ursprungsplans enthalten sind, weiterhin Gültigkeit behalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten. Aus der Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche entstehen keine zusätzlichen Eingriffe, da auch bisher bauliche Anlagen (nach TF I.2.1, Nebenanlagen als Nebengebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze) nur innerhalb der festgesetzten Baufenster / Überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 3 BauGB) zulässig sind.

Grundsätzlich unterliegt der Baumbestand im Plangebiet der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, die nach § 2 der Satzung auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen anzuwenden ist. Da sich der Status der Grundstücke durch die Planung nicht ändert (Hausgarten), wirkt sich die Planung nicht auf den Baumschutz aus.

Die Belange des Artenschutzes unterliegen nicht dem Abwägungsgebot. Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen weiterhin zu prüfen, ob durch die Umsetzung der 1.Änderung Verbotstatbestände entsprechend §44 BNatSchG eintreten können. Der artenschutzrechtliche Hinweis wird in der Planung ergänzt.

Zum Schutz des Brutgeschehens sind Baumfäll- und -pflgearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Ostseebad Binz, April 2021