

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  
Fax 0721 56888881  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel. 03831 203496  
Fax 03831 203498  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

## **Gemeinde Ostseebad Binz**

# **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 12**

## **„Landseitiges Gewerbegebiet Prora“**

### **Satzungsfassung**

17.08.2016  

## **Begründung**

### **Inhalt**

1. Ziele und Grundlagen der Planung.....	2
1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen .....	2
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung .....	3
1.2.1) Planungsziele.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	3
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan .....	3
1.4) Bestandsaufnahme.....	3
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet .....	3
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
1.5) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	4
2. Planung.....	5
2.1) Festsetzung und Städtebauliche Planung.....	5
2.2) Flächenbilanz .....	5
2.3) Erschließung .....	5
3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	5

## **1. Ziele und Grundlagen der Planung**

### **1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen**

Das Plangebiet (Geltungsbereich der 1. Änderung) umfasst das südlich im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12 liegende ehemalige Forstamt, welches nun das Museum „Experimenta“ beherbergt mit den Flurstücken 9/1 und 6/17 (teilweise). Das Plangebiet (Änderungsbereich) umfasst ca. 0,65 ha.

Die Planung erstreckt sich auf einen räumlich vergleichsweise kleinen Teilbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr 12. Geändert wird in der Planzeichnung (Teil A) das bestehende Baufenster in seiner Ausdehnung zur Straße; dieses wird der vorliegenden Hochbauplanung angepasst; dabei wird der Abstand zur Landesstraße gegenüber dem Bestandsgebäude auf ca. 13,5 m deutlich vergrößert. Die Darstellung des von Bebauung freizuhaltenden Bereichs sowie die Erhaltungsgebote für Bäume werden angepasst.

Sämtliche übrigen Festlegungen, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise, bleiben unverändert bestehen.

Die Textlichen Änderungen bleiben unverändert bestehen.

Die Planzeichnung der Änderung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans, die in der Abbildung 1 nachrichtlich abgebildet wird. Für das Plangebiet wurde eine

aktualisierte Aufnahme des Vermessungsbüros Geodesia Ingenieur Consult Büro GmbH vom August 2015 unterlegt.

## **1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung**

### **1.2.1) Planungsziele**

Ziel der Planung ist die Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten für den Neubau des privaten Museums „Experimenta“. Gleichzeitig soll der Abstand zur Straße durch den geplanten Rückbau des bestehenden Gebäudes in diesem Bereich vergrößert werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen, da die Grundzüge der Planung erhalten bleiben. Die Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan, einschließlich des Umweltberichts, bleiben gültig.

## **1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen**

### **1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Binz liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der den Bereich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausweist. Der Bebauungsplan Nr. 12 sowie die 1. Änderung sind somit aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

## **1.4) Bestandsaufnahme**

### **1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet**

Der Standort Prora entstand im Zusammenhang mit dem Bau des KdF-Bades Prora in den 40er Jahren des letzten Jahrhunderts und wurde bis nach der Wende militärisch genutzt. Nach der Wende wurden die militärischen Nutzungen aufgegeben und die vorhandenen Gebäude zivil umgenutzt. Zur Sicherung der zivilen Nutzung wurde der Bebauungsplan Nr. 12 aufgestellt, der den Bereich als Gewerbegebiet ausweist. Zugelassen ist eine zweigeschossige Bebauung mit GRZ 0,4 in abweichender Bauweise, bei der Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen eine maximale Länge von 80m haben dürfen.

Im Plangebiet ist das Wissensmuseum „Experimenta“ angesiedelt, welches bisher das Gebäude des früheren Militärforstamts nutzt.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im nördlichen Teil des Gewerbegebietes Betriebe der Baubranche, verschiedene Strandkorbverleih- und -reparaturbetriebe sowie ein kleinerer Einzelhandelsbetrieb („Fundgrube“). Des Weiteren befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 eine Hundestaffel des Zolls.

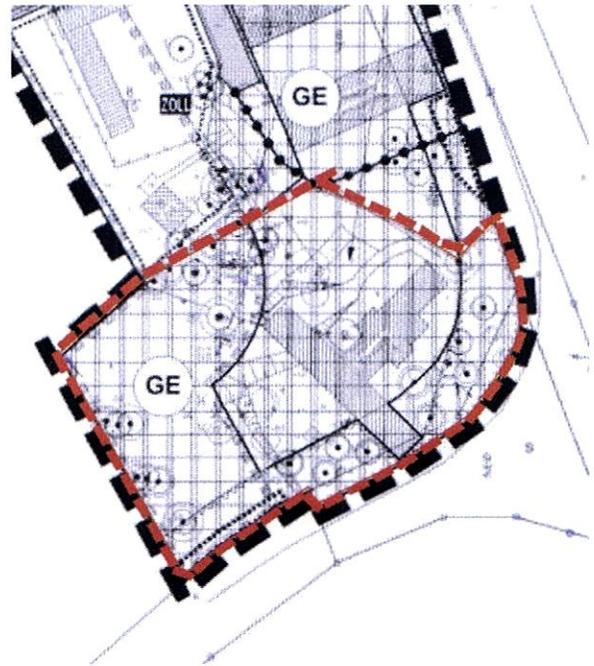


Abbildung 1: Ursprungsfassung mit Lage des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)



Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplan

Größere Flächen westlich angrenzend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden als Erd-/Bauschuttlager ebenfalls gewerblich genutzt. Westlich des Plangebiets grenzt eine Waldfläche an (Flst. 6/24), der 30 m Waldabstandsbereich wurde in der Ursprungsplanung berücksichtigt.

Das Plangebiet wird über eine ausgebaute Zufahrt von der Landesstraße aus erschlossen. Die innere Erschließung des Gewerbegebiets wurde in den letzten Jahren erneuert. Es besteht ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Oberflächenwasser kann aufgrund günstiger Bodenverhältnisse versickern.

Wohnbebauung befindet sich in südöstlicher Richtung in rund 550 m Entfernung, so dass keine Nutzungskonflikte durch die gewerbliche Nutzung zu befürchten sind.

#### 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

##### Natura 2000 Gebiete

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 270 m

- zum FFH-Gebiet „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinsel und Schmäler Heide“ FFH DE 1547-303 sowie
- zum Europäischen Vogelschutzgebiet (Neumeldung 2008) „Binnenbodden von Rügen“ SPA DE 1446-401 (ehem. SPA 29)

##### Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt östlich an das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen an. Dieses wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 gemäß § 2 und § 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz der DDR) vom 04.08.1954 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt. Es erstreckt sich über eine Fläche von ca. 47.500 ha. und umfasst die Fläche zwischen der östlichen Ostseeküste und einer Linie Kap Arkona-Bergen auf Rügen- Wreecher See d.h. die östliche Hälfte der Insel Rügen.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wird als nicht erheblich auf das Landschaftsschutzgebiet eingeschätzt, da weder Art noch Maß der baulichen Nutzung verändert werden.

##### Biotop nach §20 LNatG M-V

In dem Plangebiet sind keine Biotop bzw. Geotope gemeldet.

##### Wald gem. LWaldG M-V

Der westlich angrenzende Wald ist Wald nach § 2 LWaldG M-V und unterliegt damit einem besonderen Schutz. Nach § 20 LWaldG M-V i.V.m. Waldabstandsverordnung M-V ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m Wald einzuhalten, der durch die Baufenster des Ursprungsplans berücksichtigt wurde.

#### **1.5) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung**

Angesichts des geringfügigen Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf öffentliche Belange hervorzurufen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Flächen sind angesichts der Beibehaltung von Art noch Maß der baulichen Nutzung nicht zu erkennen.

Die *Belange des überörtlichen Verkehrs* müssen aufgrund der Nähe zu der Landesstraße L29 in besonderem Maße berücksichtigt werden. Das bestehende Gebäude des ehemaligen Forstamtes ragt tief in den Abstandsbereich zur Landesstraße von 20 m gemäß § 32 (1) StrWG M-V hinein; der Abstand zur Straße beträgt derzeit gerade einmal wenige Meter. Durch die Veränderung des Baufensters wird erreicht, dass dieser Abstand auf 13,5 m deutlich vergrößert werden kann, auch wenn der gesetzliche Abstandsbereich von 20 m immer noch nicht gänzlich freigehalten werden kann.

Die *privaten Belange* sind angemessen zu berücksichtigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine angemessene Grundstücksnutzung erreicht wird.

## **2. Planung**

### **2.1) Festsetzung und Städtebauliche Planung**

Mit der Planung soll die Neubebauung im Bereich des ehemaligen Forstamtes gemäß dem Hochbautentwurf des Museums „Experimenta“ gesichert werden. Angestrebt wird der Abriss des Bestandsgebäudes und ein Neubau mit kompakter Grundrissfigur. Dabei kommt es nur in einem kleinen Bereich zu einer Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen, insgesamt aber kann das Baufenster durch den Verzicht auf den südlichen Gebäudeflügel des Forstamtes verkleinert werden.

Durch die Reduzierung des Baufensters wird der Abstand der Bebauung zur Straße deutlich vergrößert, wenn auch ein Abstand von 20 m gemäß § 32 (1) StrWG M-V nicht ganz erreicht wird. Während das in der Ursprungsplanung durch Baufenster gesicherte Bestandsgebäude derzeit bis auf knapp 5 m an die Landesstraße heranreicht, wird zukünftig ein Abstand von mindestens 13,5 m freigehalten und als nicht von Bebauung freizuhaltender Bereich gesichert. Mit der Planung wird die Situation entlang der Landesstraße vor allem im Kurvenbereich verbessert.

### **2.2) Flächenbilanz**

Durch die Planung verändert sich die Nutzung im Plangebiet nicht. Auf die Flächenbilanz des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 hat die Änderung keine Auswirkungen.

### **2.3) Erschließung**

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt von der Landesstraße L29 aus erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen liegen aufgrund der bereits bestehenden Gewerbebetriebe an. Die Wegeflächen wurden bereits innerhalb des Gebietes erneuert.

Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist in Höhe des sogenannten Grundschatzes von 48m<sup>3</sup>/h über 2h möglich. Hierfür ist ein entsprechender Hydrant im Umkreis zum Plangebiet vorhanden.

Die Änderung wirkt sich nicht auf die Anforderungen an die medientechnische Erschließung aus.

## **3. Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Die 1. Änderung erstreckt sich auf eine bebaute Fläche nach § 30 BauGB.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind nicht erkennbar. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen wird übernommen.

Die grundsätzlichen Aussagen des ursprünglichen Bebauungsplans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben gültig.

Ostseebad Binz,  
März 2016