



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“

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

Gemeinde Binz

Satzungsfassung

Binz, 07.12.2018

Inhalt

<u>1) Grundsätze</u>	2
1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets	2
1.2) Ziele der Planung	2
1.3) übergeordnete Planungen	3
1.3.1) Raumordnung und Landesplanung	3
1.4) Flächennutzungsplan	3
1.5) Zustand des Plangebiets	4
1.5.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets	4
1.5.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet	5
<u>2) Städtebauliche Planung</u>	6
2.1) Änderung und Ergänzung	6
2.2) Flächenbilanz	7
2.3) Erschließung	7
<u>3) Auswirkungen</u>	7
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	7

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets

Das Plangebiet der 1. Änderung erstreckt sich maßgeblich auf die Verkehrsflächen im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans und umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Betroffen sind die Flurstücke 11/90, 11/94 sowie 11/106 der Flur 6, Gemarkung Prora.

Die Planung dient der Verbesserung der Erschließungssituation im Bereich der neuen Mitte Prora.

Da es sich um eine bereits früher bebaute und gemäß Ursprungsplan auch derzeit nach § 30 BauGB bebaubare Siedlungsfläche handelt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird schon aufgrund der Größe des Änderungsgebiets nicht erreicht. Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von der geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt; die Aussagen im Umweltbericht des Ursprungsplans zu den umweltrelevanten Auswirkungen, darunter auch zur Verträglichkeit mit den umliegenden Natura 2000-Gebieten, bleiben weiterhin in vollem Umfang gültig. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans. Der Ursprungsplan beruht auf einer topographischen Vermessung des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann vom März 2015. Die Darstellung des Katasterbestands wurde zum Stichtag Juni 2018 fortgeschrieben.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung sollen die inneren Verkehrsflächen entsprechend der inzwischen vorliegenden Aus-

führungsplanung angepasst und neu als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Die Genehmigung nach § 10 StrWG M-V (Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern) für den Bau der öffentlichen Straßen wurde durch den Landkreis Vorpommern-Rügen bereits erteilt.

Durch den veränderten Zuschnitt der Verkehrsflächen entsteht in kleineren Teilbereichen zudem das Erfordernis geringfügiger Anpassungen (z.B. Baugebietsfläche, Baugrenzen) sowie redaktioneller Ergänzungen (z.B. Zuordnungspfeile, Beschriftungen).

1.3) übergeordnete Planungen

1.3.1) Raumordnung und Landesplanung

Im seit dem 20.09.2010 rechtskräftigen Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist Binz als Grundzentrum ausgewiesen. Darüber hinaus ist das Gemeindegebiet von Binz außerhalb der Schutzgebiete (Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege) als Tourismusschwerpunktraum dargestellt.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Nach 3.1.3(4) stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Dies wird in der Ursprungsplanung durch die Entwicklung des Zentrums Prora mit einem Nutzungsschwerpunkt auf Einrichtungen der touristischen Infrastruktur berücksichtigt.

Da durch die Änderung die Art der baulichen Nutzung insgesamt unverändert beibehalten wird, sind die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht erneut betroffen.

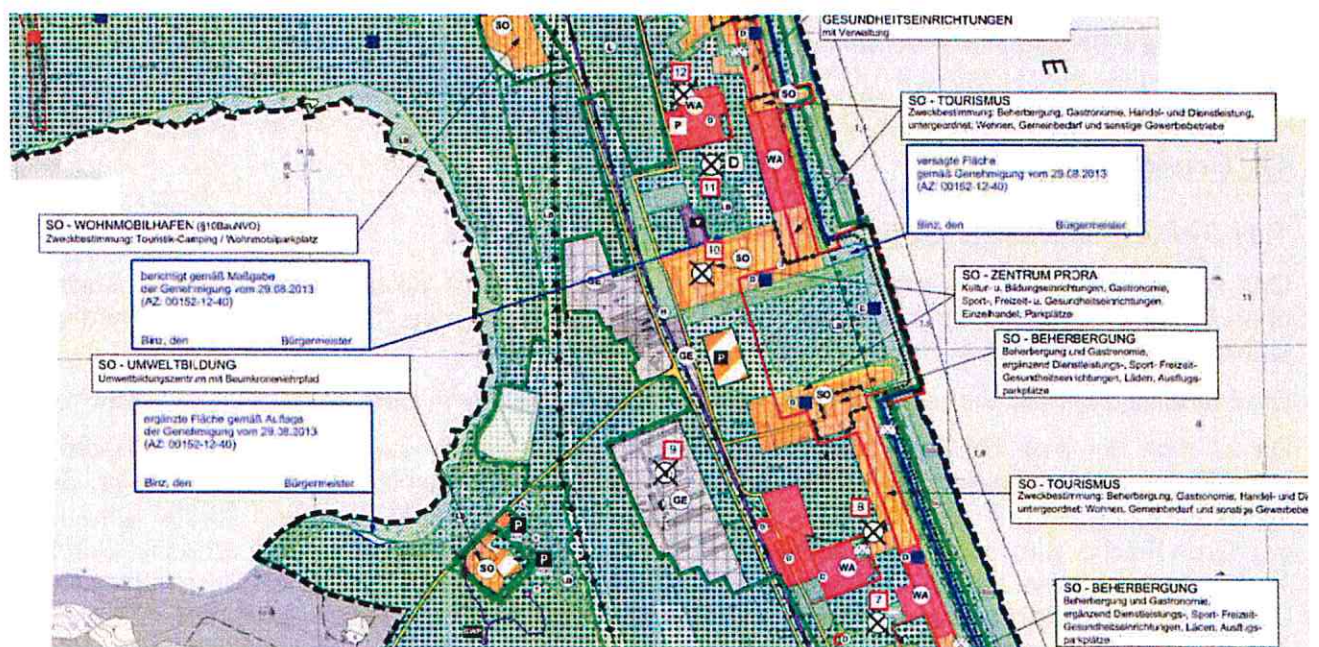


Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz, unmaßstäblich

1.3.2) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich in Übereinstimmung mit dem Ursprungsplan als sonstiges Sondergebiet Zentrum Prora für Nutzungen wie Kultur, Gastronomie, Sport, Freizeit, Gesundheit, Einzelhandel und Parken aus.

Da sich die Änderung nicht auf die Art der baulichen Nutzung erstreckt, sind für die Planung keine Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten.

1.5) Zustand des Plangebiets

1.5.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Der Änderungsbereich betrifft die innere Erschließung des geplanten Zentrumsbereichs, der sich zwischen Poststraße / Mukraner Straße im Westen und den denkmalgeschützten Beherbergungsbauten des ehem. KdF-Bades im Osten erstreckt. Die vormals militärisch genutzte Fläche wurde nach In-Kraft-Treten des Ursprungsplans bereits teilweise beräumt, mit der Erschließung soll zeitnah begonnen werden.

Der Zentrumsbereich wurde im Ursprungsplan als sonstiges Sondergebiet Zentrum Prora festgesetzt. Das Sondergebiet dient der privaten und öffentlichen Infrastrukturausstattung des Ortsteils Prora, dementsprechend wurden im Ursprungsplan für das Sondergebiet folgende Nutzungen zugelassen:

- gewerbliche Anlagen und Einrichtungen für Sport, Spiel, Körpererleichterung, Freizeitvergnügen und Ausstellungen,
- Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten, ausgenommen solche mit sexuellem Charakter
- Räume und Gebäude für freie Berufe, - Anlagen für soziale, kulturelle, kirchliche und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Parkplätze,



Abbildung 2: Planzeichnung Ursprungsplan, Ausschnitt ohne Maßstab

Wie bei der Entwicklung des ehemaligen KdF-Bades allgemein praktiziert, sieht der Ursprungsplan auch für den Zentrumsbereich eine innere Erschließung ausschließlich über private Verkehrsflächen vor (vgl. Abbildung 2). Lediglich die Mukraner Straße / Poststraße als öffentliche Haupterschließungsstraße des Ortsteils Prora wurde als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Bei den privaten Verkehrsflächen wurde zwischen Fußgängerverkehr (einschließlich Radverkehr) und Kfz-Verkehr unterschieden:

Der Zentrumsbereich soll für den Kfz-Verkehr ausgehend von der Mukraner Straße / Poststraße nur über eine durchgehende private Stichstraße im Süden des Gebiets erschlossen werden, die im Osten an die als privater verkehrsberuhigter Bereich dargestellte Promenade entlang der denkmalge-

schützten Unterkunftsgebäude anschließt und damit auch die Erschließung der an den Zentrumsbereich angrenzenden Wohn / Ferienwohnnutzungen sicherstellt. Im Übergangsbereich zum verkehrsberuhigten Bereich sieht die Ursprungsplanung eine Wendemöglichkeit vor, um den gewerblichen Verkehr auf den Zentrumsbereich zu begrenzen. Die kleinteilige Binnenerschließung einzelner Nutzungen sollte über die privaten Grundstücksflächen erfolgen. Eine Sicherung der Binnenerschließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wäre dabei nur erforderlich geworden, wenn die bisher ungeteilten Grundstücksflächen im Rahmen einer Realteilung geteilt würden.

Im Norden ist im Ursprungsplan ergänzend ein privater Fußgängerbereich vorgesehen, der in Verlängerung der Zufahrt von der Landesstraße (Bahnübergang) in den Zentrumsbereich hineinführt und neben dem Zentrumsbereich perspektivisch auch das angrenzende Eisenbahn & Technik Museum erschließen soll.

1.5.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt eingebettet in einem heterogen bebauten Siedlungsbereich im Ortsteil Prora, der sich küstenparallel über mehrere Kilometer erstreckt.

Schutzgebiete:

Westlich, in einer Entfernung von gut 370 m zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet DE 1547-303 „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmäler Heide“. Das Gebiet ist im entsprechenden Bereich mit im Wesentlichen gleicher Abgrenzung überlagernd als EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-„Binnenbodden von Rügen“ ausgewiesen. Angesichts der vergleichsweise großen Abstände sowie der trennenden Wirkung der angrenzenden Verkehrsstrassen (Landesstraße, Bahnlinie) waren für die Ursprungsplanung keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar.

Die Siedlungsflächen in Prora liegen als Insel allseitig umschlossen vom Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“, das mit Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 gemäß § 2 und § 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatischen Natur (Naturschutzgesetz der DDR) vom 04.08.1954 ausgewiesen wurde. Das Plangebiet selber ist nicht Bestandteil des LSG.



Abbildung 3: LSG (grün), VSG (braun), GGB (blau gestreift)

Geschützte Biotope

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich gesetzlich geschützte Biotope. Dabei handelt es sich

- seeseitig angrenzend an das Plangebiet um das Biotop RUE05929 „Graudüne mit Kiefernwald vor Prora“ (Dünen), übergehend in die Biotope RUE05936, RUE05932, RUE05930, RUE05933 „Küstendüne vor Prora“ (Dünen).
- landseitig angrenzend um das Biotop RUE05928 „Kiefernwald auf einer Küstendüne bei Prora“ mit 26.347 qm als Rest einer Küstendüne.
- südlich angrenzend um das Biotop RUE05927 „Küstendüne vor Prora“ mit 16,8 ha.

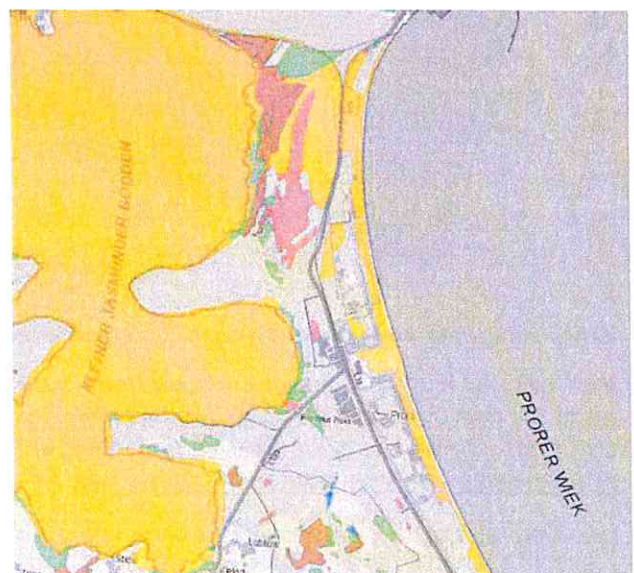


Abbildung 4: Gesetzlich geschützte Biotope

Die Biotope wurden in der Ursprungsplanung berücksichtigt und - soweit innerhalb des Geltungsbereichs gelegen - nachrichtlich übernommen.

Wald nach § 2 LWaldG M-V

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich Waldflächen, die nach § 2 LWaldG M-V einem besonderen Schutz unterliegen. Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V i.V.m. der Waldabstandsverordnung M-V ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Ausnahmen können nach §§ 2, 3 WAbstVO M-V für Nebenanlagen sowie für Bebauung in bestandsgeprägten Situationen gestattet werden. Als Waldabstand zu den bestehenden denkmalgeschützten Gebäuden wurde durch das zuständige Forstamt in Entsprechung zu den bisherigen Planungen für das ehem. KdF-Bad (Block I-II, Block IV) 20 m festgelegt.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Änderung und Ergänzung

Mit der Planung sollen die innere Erschließung des Zentrumsbereichs um zusätzliche Verkehrsflächen ergänzt und die Verkehrsflächen insgesamt erstmals als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Mit der öffentlichen Widmung der Verkehrsflächen nach dem StrWG M-V wird der Anspruch des Zentrumsbereichs als Ortsteilzentrum für ganz Prora unterstrichen. Die öffentliche Infrastruktur verbessert die Voraussetzung für eine robuste Entwicklung mit zukünftig auch unterschiedlichen Eigentümer und vielfältigen Nutzern. Zudem entzieht die öffentliche Widmung die Flächen dem Zugriff der privaten Grundstückseigentümer und sichert damit langfristig für die Nutzer den öffentlichen Charakter.

Die öffentliche Widmung impliziert auch, dass das innere Erschließungsstraßennetz vollständig als Verkehrsfläche ausgewiesen werden muss. Anders als bisher können Verkehrsanlagen nicht mehr als Nebenanlagen verfahrensfrei (§ 61 (1) Nr. 8 LBauO M-V) errichtet werden; die öffentliche Widmung schließt zukünftig eine Überlagerung mit dem Status als Baugebiet aus. Im Zuge der Änderung wird das innere Erschließungsnetz daher kleinteilig ergänzt. Dabei wird insbesondere

- im Nordosten eine ergänzende Erschließungsstraße vorgesehen, die für die Erschließung der (unverändert belassenen) Baufenster in diesem Bereich erforderlich ist und gleichzeitig die Fußgängerpromenade nach Osten Richtung Strand verlängert,
- im Südwesten eine zweite Anbindung an die Poststraße vorgesehen, um auch im Havariefall am Hauptknoten eine Erreichbarkeit des Siedlungsbereichs zu gewährleisten,
- die Poststraße zulasten des bisherigen Baugebiets verbreitert, um auf der Straße zusätzliche Linksabbiegestreifen anordnen zu können.

Am östlichen Übergang in die weiterhin private Promenade entlang der denkmalgeschützten Unterkunftsgebäude des ehem. KdF-Bades werden Wendemöglichkeiten für den Pkw-Verkehr vorgesehen (in der insgesamt mind. 9,5 m breiten Verkehrsfläche enthalten). Die Weiterfahrt für den allgemeinen Verkehr in den verkehrsberuhigten Bereich wird durch versenkbare Poller unterbunden. Schwerverkehr jedoch kann ohne Wenden über die Promenade wieder aus dem Baugebiet herausgeführt werden.

Der weitere Ausbau der inneren Erschließungsstraße gliedert sich in getrennte Fußgänger und Verkehrsflächen; dabei wird allgemein eine Fahrbahnbreite von 6,5 m bei einseitig mind. 2,7 m Gehweg berücksichtigt. Bei Planstraßen B, D und E wird auf einen separaten Gehweg verzichtet, da es sich hierbei nur um untergeordnete Zufahrten handelt. Die innere Gliederung wird im Plan nachrichtlich dargestellt, ist jedoch nicht im Sinne einer Festsetzung verbindlich.

In die öffentlichen Verkehrsflächen wird gemäß vorliegendem Gestaltungskonzept abschnittsweise ein straßenbegleitender Pflanzstreifen (Verkehrsgrün) einbezogen, so dass in der Planzeichnung insgesamt eine unregelmäßige Flächenabgrenzung entsteht.

Abschnittsweise sollen zur Minimierung der versiegelten Flächen die privaten Stellplätze direkt von den öffentlichen Straßen aus erschlossen werden, wobei ein flächiges Überfahren des Fußgängerbereichs aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zur Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität zu vermeiden ist. Folglich werden entweder Gehweg und Stellplätze durch einen asymmetrischen Querschnitt auf unterschiedliche Straßenseiten verteilt oder die privaten Stellplätze zwischen Geh-

weg und Verkehrsfläche angeordnet (z.B. Planstraße A und C). Die Anordnung der privaten Stellplätze ist durch die schmalen Streifen Sondergebietsfläche dabei im Einzelfall bereits festgelegt.

Der veränderte Zuschnitt der Verkehrsflächen und vor allem deren nunmehr trennende Wirkung machen redaktionelle Anpassungen der Planzeichnung auch in benachbarten Bereichen der Baugebiete erforderlich, um weiterhin eine im Gesamten sinnvolle und vollzugsfähige Planung zu behalten. Die redaktionellen Anpassungen betreffen zum Einen die Baugrenzen, zum Anderen die Abgrenzungen unterschiedlicher Teilflächen des Sondergebiets. Soweit für das Verständnis erforderlich, wurden auch die Zuordnungspfeile und Beschriftungen für die nunmehr vereinzelt Baugebietsflächen ergänzt.

2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Ursprungsplan*			1. Änderung		
	Fläche	zulässige Grundfläche Gebäude	zulässige Versiegelung	Fläche	Δ zul. Grundfläche Gebäude	Δ zul. Versiegelung
Verkehrsflächen	6.472 qm	--	5.828* qm	13.866 qm	--	+6.654 qm*
SO Zentrum Prora	8.549 qm	5.129 qm	7.694** qm	1.155 qm	-3.697 qm	-6.654 qm
Gesamtgebiet Änderung	15.021 qm	5.129 qm	13.522 qm	15.021 qm	-3.697 qm	--

* Versiegelungsgrad für die öffentlichen Verkehrsflächen wird aufgrund der in der Fachplanung vorgesehenen Grünflächen mit ca. 90% angesetzt.

**gem. TF I.2.1 ist im SO eine Überschreitung der GRZ nach §19(4) BauNVO) bis 0,9 zulässig

Durch die Änderung werden die Verkehrsflächen deutlich gegenüber der ursprünglich ausgewiesenen Fläche ausgeweitet. Die Zunahme erfolgt ausschließlich zulasten des SO Zentrum Prora; damit reduziert sich die zulässige Grundfläche (Hauptanlage) rechnerisch um 3.697 qm.

Hinsichtlich der maximalen Versiegelung wirkt sich die Änderung jedoch nicht aus, da der zulässige bzw. absehbare Versiegelungsgrad nahezu unverändert bleibt. Auch für das bisherige SO Zentrum Prora war im Ursprungsplan eine maximale Versiegelung von 90% zugelassen (Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO bis GRZ 0,9). Für die neu geplanten Verkehrsflächen kann angesichts der geplanten Pflanzstreifen ebenfalls von einem Versiegelungsgrad von rund 90% ausgegangen werden.

2.3) Erschließung

Das Plangebiet ist über die Poststraße / Mukraner Straße erschlossen. Durch die Änderung wird die innere Erschließung zur öffentlichen Fläche und ist somit dauerhaft gesichert. Durch die Änderung entsteht kein zusätzliches Verkehrsaufkommen, da die zulässigen baulichen Nutzungen (als ausschließlicher Verursacher des Ziel- und Quellverkehrs im Plangebiet) unverändert beibehalten werden.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

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 des begrenzten Änderungsumfangs sind in der Abwägung v.a. zu berücksichtigen:

- Die Belange des Waldes sind durch die Lage der neu ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen teilweise innerhalb des 30 m Waldabstands berührt. Betroffen ist im Süden ein bisher als Fläche b, im Nordosten ein als Fläche c gekennzeichnete Bereich. Nach I.3.1 wurden auf diesen Flächen im Waldabstand bisher private Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen für Caravane und Wohnmobile und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten zugelassen. Durch die neue Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen in diesen Bereichen werden die Belange des Waldes nicht anders berührt als durch die bisherigen Festsetzungen.

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs sind weitere öffentliche Belange durch die Planung nicht erheblich betroffen. Die Planung wirkt sich auf die Verkehrserzeugung nicht aus. Angesichts der im Wesentlichen gleichbleibenden Versiegelung sind die naturschutzfachlichen Belange durch die Änderung von privaten auf öffentliche Verkehrsflächen nicht betroffen.

Die öffentlichen und die privaten Belange sind gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die privaten Belange des Eigentumsrechts sind durch die erstmalige Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen betroffen, da es zu einem Entzug von privatem Bauland kommt. Der private Flächeneigentümer hat die für die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Flächen auf freiwilliger Basis bereits an die Gemeinde Ostseebad Binz abgegeben und unterstützt den öffentlichen Ausbau einschließlich der anschließenden öffentlicher Widmung nach dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V). Die Änderung hat auf die Nutzung der verbleibenden privaten Baugebietsflächen keine negativen Auswirkungen.

Gemeinde Ostseebad Binz
September 2018