



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda
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
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Altes Heizwerk"

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzung

30.5.2017



Chunieder

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung	2
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	2
1.2) Planungsziele.....	2
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen	3
1.4) Bestandsaufnahme	3
2. Städtebauliche Planung	4
2.1) Nutzungskonzept	4
2.2) Erschließung	5
3. Auswirkungen	5
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	5
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	6

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4 „Altes Heizwerk“ umfasst den Bereich des früheren Heizwerks Binz mit einer Gesamtfläche von knapp 9,0 ha. Die Änderung erstreckt sich auf den Bereich des sonstigen Sondergebiets SO „Festival“ im Westen des Plangebiets mit knapp 2,9 ha.

1.2) Planungsziele

Im Geltungsbereich der Änderung findet seit einigen Jahren regelmäßig wiederkehrend das Sandskulpturenfestival statt. Das Plangebiet ist im Besitz der Gemeinde und wurde auf der Basis eines mehrjährigen Vertrages an den Betreiber des Sandskulpturenfestivals verpachtet. Die Nutzung wurde seinerzeit entsprechend des Pachtvertrages gemäß Ursprungsplan bis Ende 2016 befristet.

Aufgrund des bisher anhaltenden Erfolgs wurde der Pachtvertrag verlängert. Die jährliche Verlängerung des Pachtvertrags steht unter der Maßgabe, dass eine Baugenehmigung erteilt wird. In Entsprechung zum Pachtvertrag soll mit der Änderung daher die planungsrechtliche Grundlage für eine Verlängerung der befristeten Nutzung als SO „Festival“ geschaffen werden.

Da sich die Änderung nur auf das Datum der Befristung erstreckt, kann die Änderung als rein textliche Änderung durchgeführt werden. Die Festlegungen der Planzeichnung (Teil A) bleiben unverändert gültig.

Die Grundzüge der Planung sind von der geringfügigen Änderung nicht betroffen, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, die Aussagen in der Begründung des Ursprungsplans bleiben weiterhin gültig.



Abbildung 1: Planzeichnung Ursprungsplan, ohne Maßstab

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der den Bereich des Alten Heizwerks als sonstiges Sondergebiet Sport, Veranstaltung und Infrastruktureinrichtungen ausweist. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

1.4) Bestandsaufnahme

Der bestandskräftige Bebauungsplan (vgl. Abbildung 1) setzt im Änderungsbereich ein bis Ende

2016 befristetes sonstiges Sondergebiet **SO** „Festival“ für die Durchführung des Sandskulpturenfestivals fest. Zulässig sind Ausstellungsgebäude mit Schank- und Speisewirtschaften sowie Parkplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf. Errichtet werden kann befristet eine eingeschossige Bebauung mit GRZ 0,3 in abweichender Bauweise mit Gebäudelängen bis 130 m.

Als Nachnutzung nach Ablauf der Frist wird eine Grünfläche „Festplatz“ festgesetzt.

In der Begründung wurde die zeitlich befristete Festsetzung wie folgt erläutert: „Für den Bereich des Festplatzes wird überlagernd eine Festsetzung als Sondergebiet „Festival“, abgelöst durch eine Ausweisung als Grünfläche „Festplatz“ gewählt. Angesichts der langen Laufzeit und der dadurch stärker baulichen Prägung muss für das Sandskulpturenfestival ab 2012 befristet auf fünf Jahre ein Sonstiges Sondergebiet Festival mit umfangreichen Baufenstern für die jeweils von März bis November zu errichtenden Zelte ausgewiesen werden. Nach Ablauf des Festivals steht die Fläche für „normale“ Veranstaltungen (Kirmes, Flohmarkt, Konzerte) zur Verfügung, die angesichts ihrer jeweils kurzen Laufzeit keine bauliche Nutzung darstellen.“

In den letzten Jahren war das Sandskulpturenfestival in Binz ein großer Erfolg. Jeweils von Anfang März bis Mitte November werden rund 6.000 qm Zelte aufgebaut, in denen die Sandskulpturen beherbergt werden. Die Veranstaltung wurde jährlich mit wechselnder Themenstellung neu aufgebaut und ist von 31. März bis 02. November jeweils zwischen 10.00 und 18.00 Uhr, im Sommer bis 21.00 Uhr geöffnet. Die für die spätere Festplatznutzung geplanten Stellplätze sind auch für das Sandskulpturenfestival ausreichend.

Das Plangebiet liegt angrenzend an die Ortslage von Binz, Schutzgebiete befinden sich im näheren und weiteren Umfeld. Das Plangebiet liegt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiets *Ostrügen*. Südlich umschlossen vom LSG *Ostrügen* liegt das seit 07.04.1994 festgesetzte NSG *Schmacher See und Fangerien*, Nr. 292 mit einer Größe von 279 ha. Natura 2000 Gebiete liegen erst in einer Entfernung größer 1,6 km im Bereich Granitz bzw. 2,2 km im Bereich Prora.

Die westlich an das Plangebiet und damit auch an den Ämnderungsbereich angrenzenden Dünenbereiche sind Wald im Sinne des §2 LWaldG M-V und unterliegen damit einem besonderen Schutz. Nach §20 Landeswaldgesetz M-V i.V.m. Waldabstandsverordnung M-V ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Ausnahmen können nach § 2 WAbstVO M-V genehmigt werden insb. für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Angesichts des bisher großen Erfolgs soll das Sandskulpturenfestival um weitere fünf Jahre verlängert werden. Die Gemeindevertretung hat hierzu einer Verlängerung des Pachtvertrags bis Ende 2021 zugestimmt.

Die Sandskulpturenausstellung wird jährlich mit neuen Themen vollständig neu aufgebaut und hat damit den Charakter eines Events.

Nach Ablauf der Frist soll das Areal wie ursprünglich vorgesehen als zentraler Festplatz der Gemeinde Ostseebad Binz dienen. In der Gemeinde gibt es derzeit keine größere freie Fläche, die für temporäre Veranstaltungen wie Zirkus, Zelttheater, sonst. Veranstaltungen wie Kirmes oder Flohmärkte, einzelne Open Air Konzerte, etc. mit höherem Besucheraufkommen geeignet wäre (Flächengröße, Immissionskonflikte). Durch den direkten Anschluss an die Landesstraße ist die Fläche regional gut erreichbar, mit einem Abstand von rund 260 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Osten (Dollahner Straße) bestehen im Vergleich zu anderen möglichen Flächen in der Gemeinde geringere Immissionskonflikte. Die große, mit Schotterrasen befestigte Fläche wird bei Bedarf auch

als Großparkplatz für Veranstaltungen im Ort zur Verfügung stehen.

Die Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz des Ursprungsplans nicht aus. Für den Bereich der Änderung (Grünflächen / Festplatz, befristet Sondergebiet „Festival“) wurde in der ursprünglichen Flächenbilanz veranschlagt:

Art der Fläche	Größe		Versiegelung Gebäude	Versiegelung gesamt
Grünflächen / Festplatz	28.643 qm	Schotterrasen		
befristet Sondergebiet Festival		Temporäre Gebäude auf Schotterrasen	8.555 qm	12.833 qm

2.2) Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit von der L 29 aus über eine spitzwinklig abzweigende Zufahrt erschlossen. Die bestehende Zufahrt genießt Bestandsschutz, solange sich das Verkehrsaufkommen quantitativ und qualitativ nicht wesentlich verändert.

Für die temporäre Ansiedlung des Sandskulpturenfestivals wurde seitens des Straßenbauamts der Verkehrserschließung über die vorhandene Einmündung der Gemeindestraße in die L 29 unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

- Versetzen der Ortseingangstafel (zulässige Geschwindigkeit im Bereich der Abfahrt = 50 km/h).
- Verbot des Linkseinbiegens in die L 29 beim Ausfahren.

Das Straßenbauamt hat einer weiteren befristeten Nutzung der bestehenden Zufahrt zugestimmt.

Im Plangebiet bzw. in dessen näherer Umgebung stehen Anschlusspunkte für die Erschließung mit Trink-/Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation zur Verfügung.

3. Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurden die Auswirkungen der Planung umfassend untersucht und dargestellt. Im Verfahren der 1. vereinfachten Änderung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Grundzüge der Planung werden von der geringfügigen Änderung nicht betroffen. 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).

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- *Die Belange des Tourismus bzw. von Freizeit und Erholung:* Angesichts der Lage in einem ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum (vgl. RROP VP) genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen zentralen Stellenwert. Hierzu gehört neben der Durchführung geeigneter Veranstaltungen auch die Bereitstellung touristischer Infrastruktur (Parkplätze).
- *Die Belange des überörtlichen Verkehrs.* Die bestehende Zufahrt genießt Bestandsschutz im Rahmen der bisherigen Nutzung (qualitativer / quantitativer Umfang). Für die befristete Festivalnutzung wurde der Beibehaltung der bestehenden Zufahrt seitens des Straßenbauamts zugestimmt. Bei der Realisierung zusätzlicher Nutzungen ist wie in der Ursprungsplanung festgelegt

ein neuer Knoten anzulegen.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Bei vereinfachten Bebauungsplanänderungen ohne Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung, da die Umweltverträglichkeit bereits bei der Ursprungsplanung berücksichtigt wurde. Erhebliche durch die geringfügige Planänderung bewirkte Auswirkungen sind nicht zu erkennen:

- *Anlage-, betriebs- sowie baubedingt* sind durch die Verlängerung der befristeten Festivalnutzung gegenüber den letzten Jahren keine neuen oder zusätzlichen Eingriffe zu erwarten.

Grundsätzlich stellt sich die Planung insgesamt durch die Beschränkung auf Siedlungsbereiche (Gebiete mit Baurecht nach § 30(1) BauGB) als Vermeidungsmaßnahme dar. Bereits der Ursprungsplan stellte eine Wiedernutzbarmachung früher gewerblich genutzter Flächen dar (ehem. Heizwerk). Durch die Beschränkung auf Siedlungsflächen wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme in bislang nicht für Siedlungszwecke beanspruchten Landschaftsbereichen vermieden.

Erhebliche, der Planung (Änderung) zuzurechnende Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

Ostseebad Binz, Februar 2017