



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

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Altes Heizwerk“

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzung

Binz, 07.12.2018

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung	2
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	2
1.2) Planungsziele	2
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4) Bestandsaufnahme	3
2. Städtebauliche Planung	4
2.1) Nutzungskonzept	4
2.2) Erschließung	6
3. Auswirkungen	6
3.1) Abwägungsrelevante Belange	6
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	7

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 „Sport“ im Südwesten des Plangebiets mit gut 0,7 ha, bestehend aus den Flurstücken 217/84 (teilw.), 217/88 (teilw.), 217/66 (teilw.), 217/94 (teilw.), 217/87, 217/79 (teilw.) der Flur der Flur 2, Gemarkung Binz.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Ursprungsplans mit Stand vom 16.03.2012 (vgl. Abbildung 1).

1.2) Planungsziele

Im Sondergebiet SO „Sport“ soll ein Vereinsgebäude mit Bowlingbahn für die derzeit 32 Binzer Vereine sowie ein Hostel zur Unterbringung von DLRG Rettungsschwimmern und Gästen ortsfremder Sportvereine errichtet werden. Mit der Änderung sollen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche an das vorgesehene Vorhaben angepasst werden.

Bereits im Ursprungsplan war für das Sondergebiet SO „Sport“ die Errichtung von Vereinsgebäuden einschließlich zusätzlicher (kommerzieller oder gemeindlicher) Sportangebote sowie ausnahmsweise auch die Ergänzung durch Unterkünfte für Rettungsschwimmer vorgesehen, so dass die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht in Frage gestellt werden und das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden kann.



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 ebenso wie die Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

1.4) Bestandsaufnahme

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

Sondergebiet **SO „Sport“** für die Errichtung baulicher Anlagen zur Sportausübung sowie für sportliche Zwecke einschließlich Vereinsheimen fest. Regulär zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für die Sportausübung sowie für sportliche Zwecke, Vereinsheime sowie Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf. Als ausnahmsweise zulässig wurden Unterkünfte für Rettungsschwimmer berücksichtigt. Errichtet werden kann befristet eine eingeschossige Bebauung mit GRZ 0,4 in offener Bauweise. Laut Begründung war im Sondergebiet angesichts der günstigen Lage (angebunden an Schmachter See Promenade / Radweg) die Errichtung von Vereinsgebäuden sowie zusätzlichen (kommerziellen oder gemeindlichen) Freizeit-/Sportangeboten wie z.B. Tennis- / Bowlinghalle, Minigolf vorgesehen.

Das sonstige Sondergebiet **SO „Sport“** grenzt im Osten an ein Mischgebiet, für das entgegen § 6(2) BauNVO Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen wurden. Zulässig ist nach den Festsetzungen eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise. Angrenzend an den Änderungsbereich besteht jedoch ein dreigeschossiger Plattenbau mit Kleinstwohnungen. Südlich schließen Sportanlagen an, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „An der Proraer Chaussee“ als Fläche für Sportanlagen gesichert sind.

Das Plangebiet liegt angrenzend an die Ortslage von Binz. Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V. Schutzgebiete befinden sich im näheren und weiteren Umfeld. Das Plangebiet liegt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiets *Ostrügen*. Umschlossen vom LSG *Ostrügen* liegt in einem Abstand von rund 90 m zum Plangebiet das seit 07.04.1994 festgesetzte NSG *Schmachter 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 Änderungsbereich angrenzenden Flächen sind Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) und unterliegen damit einem besonderen Schutz. Nach § 20 LWaldG M-V i.V.m. Waldabstandsverordnung (WAbstVO 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.

Denkmale oder archäologische Fundstätten sind im Plangebiet nicht bekannt und nach den erfolgten umfangreichen Erdarbeiten (Bau und Abriss des früheren Heizwerks) auch nicht zu vermuten. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Auf dem ehemaligen Gelände des Heizwerks wird die Errichtung eines Vereinsgebäudes zur Nutzung durch die derzeit 32 Binzer Vereine geplant. Neben den Vereinsräumen sollen auch zusätzliche Sportstätten (Schießstände, Bowlingbahn) sowie Funktionsräume (Sanitärbereich, Umkleiden, Schiedsrichterraum) für die bestehenden angrenzenden Sportplätze entstehen.

Mehrere Vereine benötigen die neuen Räumlichkeiten, um ihre Vereinstätigkeit weiter ausführen zu können, da leider einigen Vereinen keine festen Räume zur Verfügung stehen und der traditionsreiche Schützengilde Binz 1925/1991 e.V. in dem nächsten Jahr seine Vereinsräume verlieren wird.

Mit den Planungen des Vereinshauses soll zeitnah begonnen werden, damit im Dezember 2018 die Bauarbeiten erfolgen können. Die Bauzeit wird auf ca. 1 Jahr geschätzt. Die Gemeinde Ostseebad Binz hofft daher auf eine Berücksichtigung der Maßnahme in der Prioritätenliste für das Haushaltsjahr 2019.

Neben der Vereinsnutzung soll in dem Gebäude – entweder als eigenständiger Gebäudeflügel oder im ersten Obergeschoss - als zweiter Teilbereich ein Unternehmungsgebäude für die DLRG Rettungs-

schwimmer entstehen, das außerhalb der Badesaison auch als Hostel v.a. für Gäste ortsfremder Sportvereine dienen soll. Die Finanzierung des Gebäudeteils für die Rettungsschwimmer / Hostel wird durch den Eigenbetrieb Kurverwaltung erfolgen.

Für die Vereinsnutzung wurde folgender Raumbedarf ermittelt:

festen Nutzung	temporäre Nutzung	gemeinschaftliche Nutzung
- Ca. 20m Länge: Schießstände (Kellerbereich)	- Seminarräume	Gemeinnützige Lagerräume (Stühle, Beamer usw.)
- Ca. 30m Länge: 3-4 reihige Bowlingbahn	- Fachlager & Geräteräume	Veranstaltungsraum ca. 80qm (teilbar)
- 15 qm gesicherte Büro- und Lager- räume Schützengilde	- Clubraum	Gemeinschaftsküche
- 30 qm fester Vereinsraum der Schützengilde mit Küche	- 2-3 Musikräume (für Küstenkinder e.V. musikalischer Unterricht)	Außenbereich: Lagerfeuer & Grillplatz (teilweise überdacht)
- WC Anlagen (je Geschoss)		Ausstellungsbereich im Foyer & in den Fluren
- 4 x Umkleieräume (Fußball) mit Dusche & WC		
- 2x Schiedsrichterumkleide mit Du- sche & WC		
- spezifische Lager		

Ausgehend von dem Bedarf der ca. 40 Rettungsschwimmer wurde für die Hostelnutzung folgender Raumbedarf ermittelt:

- 10 Doppelzimmer,
- 7 Dreibettzimmer,
- 2 Vierbettzimmer,
- 2 Leiterzimmer,

sowie Gemeinschaftsküche, Fernsehraum sowie eine große Terrasse als gemeinschaftlicher Freibereich. Ergänzt wird die Nutzung des Unterkunftsflügels durch einige kleine Wohnungen für Aufsichtspersonen (Hausmeister) sowie evtl. auch saisonal bei der Gemeinde bzw. deren Eigenbetrieb beschäftigte Personen (z.B. Praktikanten, Projektmitarbeiter). Zudem sind rund 40 Parkplätze und 30 Fahrradstellplätze erforderlich.

Gemäß o.g. Vorhabenkonzept sind folgende Festsetzungen anzupassen:

- Die bisher nur ausnahmsweise zulässige Nutzung als Unterkunft für Rettungsschwimmer wird regulär zugelassen und um Unterkünfte für Vereine im Sinne eines Hostels ergänzt. Um die Wasserrettung der DLRG sicherstellen zu können, muss die Kurverwaltung saisonal geeignete Unterkünfte für Rettungsschwimmer zur Verfügung stellen. Außerhalb der Saison sollen die Unterkünfte ortsfremden Vereinen zur Verfügung gestellt werden. Grundsätzlich ist ein Hostel eine günstige Unterkunft mit einfacher Ausstattung, die neben Doppelzimmern vor allem auch günstige Mehrbettzimmer anbietet, welche oft aus Gründen der Raumökonomie Etagenbetten enthalten oder Bettenlagern ähneln. Angesichts der Ausrichtung auf Gruppen sowie des einfachen Standards sind Hostels auch für Vereine als Unterkunft geeignet. Zu der von der Kurverwaltung angestrebten Zielgruppe gehören hauptsächlich Vereine und Sportlergruppen, nicht zuletzt als Teilnehmer der von der Gemeinde bzw. der Kurverwaltung organisierten Events (z.B. Ironman, Schachturnier). Mit der ergänzenden Bezeichnung „Unterkünfte für ortsfremde Vereine“ sollen neben dem klassischen Hostel als gewerbliche Beherbergungseinrichtung solche Anlagen erfasst werden, die im Sinne eines Gästehauses nichtgewerblich betrieben werden und nur beschränkten Gruppen zur Verfügung stehen.

Neben den Unterkünften sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie

räumlich untergeordnet auch befristet in der Gemeindeverwaltung und gemeindlichen Eigenbetrieben beschäftigte Personen entstehen.

- Gemäß o.g. Raumprogramm erscheint eine dreigeschossige Bebauung mit flachem / flach geneigtem Dach (als zweigeschossig mit Staffelgeschoss / Dachterrasse) als wirtschaftlich sinnvoll. Die rechtliche Dreigeschossigkeit entspricht der Höhe der bestehenden Bebauung im angrenzenden Mischgebiet, auch die Gebäude in der nördlichen Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr werden aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorr. ein kubisch modernes Erscheinungsbild mit Flachdach oder flachem Pultdach erhalten.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach Osten hin ausgeweitet, um den Spielraum für die Anordnung von Vereinsgebäude und evtl. zukünftig noch zu errichtenden weiteren Sportgebäuden zu vergrößern. Es verbleibt jedoch ein Abstand zwischen Baufenster und angrenzendem Mischgebiet von 10,0 m, so dass der durch eine Baumreihe betonte Durchgang vom Parkplatz zum Sportplatz seine räumliche Ausprägung behält. Die Vergrößerung des Baufensters hat keine Auswirkungen auf die mögliche Größe der Bebauung; bei einer Sondergebietsgröße von 7.140 qm sind angesichts der beibehaltenen GRZ von 0,4 Gebäude bis zu einer Größe von 2.856 qm zulässig.

Die Änderung wirkt sich auf die Flächenbilanz des Ursprungsplans nicht aus.

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, die planungsrechtlich bis Ende 2021 befristet ist, wurde seinerzeit 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.

Die Vereinsnutzung wird gegenüber dem bisher umfangreichen Publikumsverkehr des saisonalen Sandskulpturenfestivals in der Spitze mit einer deutlichen Verringerung der bebauungsplaninduzierten Verkehrszahlen einhergehen. Da die Nutzungsaufnahme im Vereinsgebäude frühestens für Herbst 2019, evtl. auch erst Herbst 2020 zu erwarten ist, ist eine Doppelung (mit Ausnahme der ein oder zwei Jahre bis 2021) ausgeschlossen.

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 2. Änderung werden die Grundzüge der Planung angesichts der Geringfügigkeit der Änderung nicht betroffen, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. 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 sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung einschließlich der Belange von Sport und Erholung:* Durch das Vereinsgebäude soll das Vereinsleben in der Gemeinde unterstützt werden.
- *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 Bereitstellung von Sportanlagen auch die Durchführung geeigneter Veranstaltungen und die Organisation eines sicheren Badebetriebs (DLRG).
- *Die Belange des überörtlichen Verkehrs.* Die bestehende Zufahrt genießt Bestandsschutz im Rahmen der bisherigen Nutzung (qualitativer / quantitativer Umfang). Für die planungsrechtlich bis höchstens Ende 2021 befristete Festivalnutzung (Sandskulpturenfestival) wurde der Beibehaltung der bestehenden Zufahrt seitens des Straßenbauamts zugestimmt. Die Vereinsnutzung wird im Vergleich zum derzeit laufenden Sandskulpturenfestival mit bisher starkem Publikumsverkehr in der Spitze mit einer Verringerung der planinduzierten Verkehrszahlen einhergehen. Da die Nutzungsaufnahme im Vereinsgebäude frühestens für Herbst 2019, evtl. auch erst Herbst 2020 zu erwarten ist, ist eine Doppelung der Verkehre (mit Ausnahme der ein oder zwei Jahre bis 2021) ausgeschlossen.

Die Belange des Waldes wurden bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen in der Ursprungsfassung bereits abschließend berücksichtigt, der 30 m Waldabstandsbereich wurde bei der Abgrenzung des Baufensters ausgespart.

Die Belange des Naturschutzes sind durch die Änderung nicht betroffen, da durch die Änderung keine neuen oder zusätzlichen Eingriffe hervorgerufen werden. Die vorgesehenen Einzelbaumpflanzungen werden beibehalten.

Die Änderung wird sich auf das Emissionsverhalten der zulässigen Nutzungen nicht erheblich auswirken. Immissionskonflikte zum angrenzenden Mischgebiet sind nicht erkennbar, da sowohl die Nutzung als Vereinshaus als auch als Unterkunft für Rettungsschwimmer / Hostel auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnte.

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 Änderung keine neuen oder zusätzlichen Eingriffe zu erwarten, da die Abgrenzung des Sondergebiets sowie das Maß der zulässigen Grundflächen / Versiegelung beibehalten wird. Die vorgesehenen Einzelbaumpflanzungen werden beibehalten. Die Dreigeschossigkeit ist bereits im angrenzenden Mischgebiet vorhanden, so dass sich das Erscheinungsbild des Siedlungsbereichs nach Außen nicht erheblich verändert.

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 Wiedernutzbachmachung früher gewerblich genutzter Flächen dar (ehem. Heizwerk, Garagenhof). Durch die Beschränkung auf Siedlungsflächen wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme in bislang nicht für Siedlungszwecke beanspruchten Landschaftsbereichen vermieden.

Ostseebad Binz, September 2018