



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
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. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Wohnmobilhafen Prora“

im vereinfachten Verfahren  
nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

## Gemeinde Ostseebad Binz

### Satzungsfassung

*Ostseebad Binz, 04.05.2021*

# Begründung zur vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Wohnmobilhafen Prora“, Gemeinde Ostseebad Binz

## Inhalt

<u>1) Grundsätze</u> .....	2
1.1) Umfang der Änderung / Verfahren nach § 13 BauGB.....	2
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1) Raumordnung und Landesplanung .....	3
1.3.2) Flächennutzungsplan.....	4
1.4) Zustand des Plangebiets .....	4
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets.....	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet.....	5
<u>2) Städtebauliche Planung</u> .....	6
2.1) Nutzungskonzept .....	6
2.2) Begründung weitereer Änderungen.....	7
2.3) Flächenbilanz.....	8
2.4) Erschließung.....	9
<u>3) Auswirkungen</u> .....	9
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung.....	9
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	9

### 1) Grundsätze

#### **1.1) Umfang der Änderung / Verfahren nach § 13 BauGB**

Das Plangebiet der 1. Änderung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans und umfasst eine Fläche von gut 3,8 ha.

Mit der Planung sollen einzelne Änderungen v.a. in der Planzeichnung (Teil A) vorgenommen werden. Betroffen sind im Einzelnen u.a.:

- Ergänzung der zentralen Einrichtungen um ein Baufeld für eine der Versorgung der Anlage dienende Gaststätte im Süden, sowie um einen Betriebshof im Norden (Werkstattbereich mit Unterstand und Entsorgungsanlage für Chemietoiletten) sowie Zulassen einer Erweiterung der bestehenden Sanitäreanlagen durch Vergrößerung des Baufensters,
- Anpassen der zulässigen Grundfläche an den vorstehend beschriebenen Ausbau der Versorgungsgebäude,
- Anpassung der Waldgrenze nach erfolgter Waldumwandlung und aktualisierter Waldfeststellung durch das Forstamt Rügen,
- Ausweitung der Sondergebietsfläche sowie der Fläche für Standplätze bis zum neuen Waldabstand auf den bisherigen Verkehrsflächen (insb. Stellplatzflächen),
- Anpassung der Lage der Fläche für den Lärmschutzwall an die hergestellte, vorhandene Anlage,
- Anpassung der Verkehrsfläche (Buswendestelle) an die tatsächlich genutzten Flächen.

Angeichts der Änderungen mussten die Abgrenzung der Grünflächen sowie der diese überlagern-

den Festsetzungen (Flächen mit Pflanzbindung, teils. Maßnahmeflächen) im Detail geringfügig angepasst werden.

In den textlichen Festsetzungen musste zudem im Abschnitt I.1.2 die zulässige Grundfläche für die Versiegelung an die veränderten Flächen (SO-Gebiet statt Verkehrsfläche) angepasst werden.

Da die generelle Nutzung der Anlage als Wohnmobilplatz sowie die Größe der Siedlungsflächen (als Summe von Sondergebiet und Verkehrsfläche) im Wesentlichen beibehalten wird, sind die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht betroffen.

Die Planung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Anlage 1 zum UVGP Nr. 18.2.2 besteht für den Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Stellplatzzahl von 50 bis weniger als 200 die Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 (1) Satz 1 UVPG. Diese Vorprüfung wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans als Umweltprüfung nach § 2 BauGB durchgeführt und seinerzeit im Umweltbericht als Abschnitt 3.3 der Begründung dokumentiert. Die Ursprungsplanung ging dabei von 100 regulären Standplätzen zuzüglich randlicher Parkplätze für den Kurzaufenthalt (Übernacht-Parken zur Wiederherstellung der Fahrtüchtigkeit) aus. Da mit der Änderung keine erhebliche Flächenveränderung verbunden ist, sind die Ergebnisse des damaligen Umweltberichts zur Umweltverträglichkeit der Gesamtanlage weiterhin gültig.

Von der geringfügigen Änderung werden die Belange des Natur- und Umweltschutzes nicht erheblich berührt. Die Verträglichkeit mit den umliegenden Schutzgebieten wurde im Zuge der zeitgleich zur Ursprungsplanung erfolgten 15. Änderung des Flächennutzungsplans bestätigt. 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 (vgl. Abbildung 1). Dabei wurde die damalige Plangrundlage ausgetauscht und durch eine aktuelle topographische Vermessung des Vermessungsbüros Krawutschke, Bergen auf Rügen, zum Stand Ende Januar 2019 mit Darstellung des inzwischen bestehenden Wohnmobilplatzes ersetzt.

## **1.2) Ziele der Planung**

Mit der Planung soll vor allem der weitere qualitative Ausbau der Anlage abgesichert werden. Vorgesehen sind zusätzliche Bauflächen für zentrale Einrichtungen, die sowohl den Ausbau der gastronomischen Versorgung als auch der technischen Infrastruktur umfassen. Zudem sollen kleinere Anpassungen vorgenommen werden, die v.a. aufgrund geänderter äußerer Umstände sinnvoll erscheinen bzw. erforderlich wurden.

## **1.3) übergeordnete Planungen**

### **1.3.1) Raumordnung und Landesplanung**

Im seit dem 20.09.2010 rechtskräftigen Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Planungsregion Vorpommern ist die Gemeinde Ostseebad Binz als Grundzentrum ausgewiesen. Darüber hinaus ist das Gemeindegebiet 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) RREP stehen in den Tourismusschwerpunkträumen die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund. Nach 3.1.3(14) RREP ist in Tourismusräumen sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung von Camping- und Wohnmobilplätzen anzustreben. Allerdings sollte in Naturräumen die Erhöhung der Qualität von Camping- und Wohnmobilplätzen Vorrang vor der Vergrößerung der Quantität haben. Die Neuord-

nung bestehender Plätze hat Vorrang vor der Neuausweisung von Standorten. Bestehende Plätze sind landschafts- sowie bedarfsgerecht, entsprechend den nationalen Standards auszubauen. Die Bewirtschaftung der Camping- und Wohnmobilplätze sollte umweltgerecht erfolgen. Es sind überwiegend Stellplätze für einen wechselnden Besucherverkehr anzubieten. Mit dem Ausbau des bestehenden Platzes innerhalb der bisherigen Grenzen werden die Vorgaben der Raumordnung umgesetzt.

### 1.3.2) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich in Übereinstimmung mit dem Ursprungsplan als Sondergebiet „Wohnmobilhafen“ aus.

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

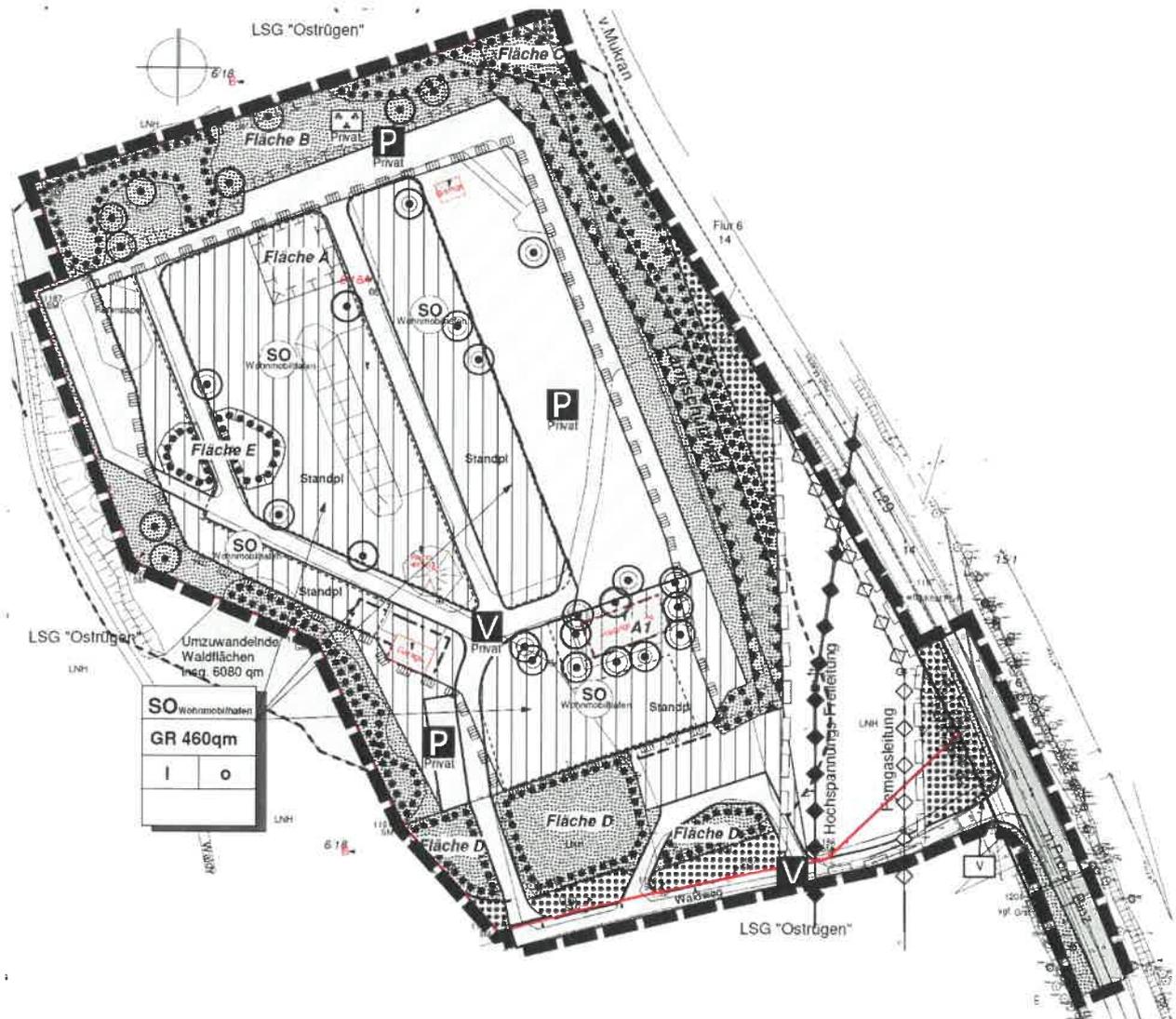


Abbildung 1: Planzeichnung Ursprungsplan ohne Maßstab

## 1.4) Zustand des Plangebiets

### 1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets

Der Wohnmobilplatz Prora wurde ab 2009 auf der Grundlage der Ursprungsplanung durch Umnutzung der früheren Militäranlage errichtet und in den Jahren 2019 nach einem Wechsel der Eigentümer umfangreich aufgewertet. Insgesamt bestehen in der Anlage rund 150 Standplätze für Wohnmobile, die durch rund 550 m Heckenpflanzungen sowie gut 50 Baumpflanzungen gegliedert wer-

den. Die Anlage verfügt über eine kleine Rezeption, ein rund 220 qm großes Sanitärgebäude mit Betreiberwohnung /-büro sowie über eine als Zeltkonstruktion errichtete gastronomische Versorgungseinrichtung. Im Norden wurde 2019 eine neue Entsorgungsstation für Chemietoiletten angelegt.

Angesichts der klaren betrieblichen Ausrichtung auf Wohnmobilsten (ohne klassisches Touristik-Camping für Wohnwagen) erreicht die Anlage eine gute Auslastung bis weit in die Vor- bzw. Nachsaison hinein. Bei rund 150 Standplätzen besteht eine rechnerische Übernachtungskapazität von 400 bis 450 Personen (bei 2,7 bis 3,0 Personen / Wohnmobil).

Der Bereich des Wohnmobilplatzes wurde im Ursprungsplan als Sondergebiet „Wohnmobilhafen“ für die Errichtung von Standplätzen zum Zwecke des Touristik-Campings mit mobilen Freizeitunterkünften festgesetzt. Ergänzend wurden Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sonstige Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, berücksichtigt. Zulässig sind demnach: Standplätze für Zelte, Caravans, Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte, die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für die Verwaltung der Anlage, Sanitärgebäude, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie für die sonstige Freizeitgestaltung, Betriebswohnungen für Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen, Stellplätze für Wohnmobile sowie PKW-Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf. Der Bebauungsplan sieht für die hochbaulichen Anlagen zwei Baufelder mit einer zulässigen Grundfläche von insg. 460 qm vor. Die Gebäude sind in eingeschossiger offener Bauweise zu errichten. Insgesamt dürfen im SO-Gebiet mit Standplätzen, Wegen sowie sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, bis zu 8.000 qm Grundfläche versiegelt werden. Hinzu kommen die festgesetzten Verkehrsflächen, die insb. die randlichen Parkplätze für den Kurzaufenthalt beinhalten (Übernacht-Parken zur Wiederherstellung der Fahrtüchtigkeit).

Im Ursprungsplan wurden die Bereiche für die Standplätze flächenscharf bezeichnet, damit die Einhaltung des Waldabstands nachgewiesen werden konnte. Die Grundstruktur (innere Erschließung, Brandschutzschneisen) wurde gemäß den aus der Vorgängernutzung übernommenen bestehenden Wegen entwickelt.

Die Vorschläge des Artenschutzgutachtens insb. betreffend die Maßnahmeflächen zum Erhalt der Population der Schlingnatter wurden in die Ursprungsplanung übernommen und, soweit ersichtlich, bei der Umsetzung berücksichtigt.

#### 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. in Nähe zum Plangebiet

##### Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Unmittelbar westlich an das Plangebiet grenzt das Gebiet mit Gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1547-303 „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalen Heide“ an. Überlagernd wurde der Bereich zudem mit im Detail leicht abweichender Abgrenzung als Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ ausgewiesen.

Die Verträglichkeit des Wohnmobilhafens mit den Natura 2000 Gebieten wurde im Rahmen der vorhabenbezogenen 15. Änderung des Flächennutzungsplans untersucht. Als Fazit wurde festgehalten: Vorhabenbedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der FFH-Lebensraumtypen bzw. der FFH-Arten verursacht. Die intensivere Nutzung des



Abbildung 2: GGB (blau) und VSG (braun), Quelle: Umweltkarten M-V

Geländes durch eine begrenzte Anzahl an Besuchern wird sich innerhalb des Plangebietes konzentrieren. Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH-Gebietes sowie des geplanten SPA 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ zu beeinträchtigen. Das Vorhaben wird als mit den Schutzziele der Gebiete von europäischer Bedeutung

verträglich eingestuft.

### Landschafts- und Naturschutzgebiete

Das Plangebiet liegt eingeschlossen von den Flächen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Ostrügen“. Das LSG „Ostrügen“ 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. Mit der 44. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das LSG „Ostrügen“ vom 25. Juni 2008 wurde das Plangebiet aus dem LSG herausgenommen.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzend liegen keine Naturschutzgebiete (NSG). In der weiteren Umgebung mit einer Entfernung von 1.500 m nördlich befindet sich das NSG „Steinfelder in der Schmalen Heide“.

### Biotope nach § 20 LNatG M-V

Innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend befinden sich keine Biotope gem. § 20 NatSchAG M-V.

### Wald gem. LWaldG M-V

Die das Plangebiet umgebenden Flächen sind Wald nach § 2 LWaldG M-V und unterliegen damit einem besonderen Schutz. Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V i.V.m. Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V) ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Bei Anlagen, die Wohnzwecken oder dem dauerhaften bzw. vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sollen nach § 3 WAbstVO M-V keine Unterschreitungen des Waldabstands genehmigt werden. Ausnahmen können nach § 2 WAbstVO M-V insb. für 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 zugelassen werden.

Im Zuge der Umsetzung der Ursprungsplanung wurden kleinere Waldflächen umgewandelt und nach entsprechendem Ausgleich aus dem Waldstatus entlassen. Der Waldabstand wird damit eingehalten.

## **2) Städtebauliche Planung**

### **2.1) Nutzungskonzept**

Mit der Planung soll vor allem der qualitative Ausbau der Anlage abgesichert werden. Vorgesehen sind zusätzliche Bauflächen für zentrale Einrichtungen, die sowohl den Ausbau der gastronomischen Versorgung als auch der technischen Infrastruktur umfasst.

Im Süden wird ein zusätzliches Baufeld für den Ausbau der gastronomischen Versorgung ergänzt. Nach dem Ursprungsplan war nur eine vergleichsweise kleine Versorgungseinrichtung vorgesehen, die im räumlichen Anschluss an die Rezeption entstehen sollte. Angesichts einer Übernachtungskapazität von 400 bis 450 Personen (bei 2,7 bis 3,0 Personen / Wohnmobil) sind die bisherigen Einrichtungen jedoch unzureichend, so dass für die Gaststätte ein neues Gebäude südlich des Sanitärgebäudes entstehen soll. Dabei wird von folgendem Flächenbedarf für eine für die Versorgung des Wohnmobilplatzes angemessene Gaststätte ausgegangen:

- 170 qm Gastraum für 60 Plätze mit Theke und kleinem Kioskbetrieb (z.B. Brötchenservice, Getränkeverkauf),
- 30 qm Küche, 40 qm Lager, 20 qm Sanitärbereich für Mitarbeiter.

Für das Gebäude wird ein rund 30 / 12 m großes Baufeld vorgesehen, um einen gewissen Spielraum für die spätere Einordnung zu erhalten. Die Gebäudegröße ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche, die für den Bereich der zentralen Einrichtungen um 100 qm angehoben wird. Die nunmehr insgesamt zulässige Gebäudegrundfläche von 560 qm verteilt sich vorr. auf 230 qm Sanitärgebäude im Bestand zuzüglich ca. 20 qm Erweiterung, ca. 50 qm Rezeption im Bestand sowie 260 qm Gaststätte.

Östlich der neuen Gaststätte verbleibt ausreichend Fläche für einen Biergarten, der zum Platz hin durch das bestehende Sanitärgebäude abgeschirmt ist. Aufgrund der einheitlichen Betreuung von Wohnmobilplatz und Gaststätte (mit entsprechend auf die Ruhezeiten abgestimmten Öffnungszeiten der Gaststätte) kann ein störungsfreier Betrieb gewährleistet werden.

Im Norden des Wohnmobilhafens soll zusätzlich ein Betriebshof mit Werkstatt, Sozialräumen für Mitarbeiter (Umkleide, Sanitäreinrichtung) und Unterstellmöglichkeiten für Technik und Gerätschaften entstehen. Insgesamt werden für die beiden Gebäude des Betriebshofs max. 300 qm Grundfläche veranschlagt. Bereits errichtet wurde in dem Bereich eine Entsorgungsstation für Chemietoiletten.

Der vorgesehene Bereich des Betriebshofs wird als Fläche W (Wirtschaftshof) hinsichtlich der Festsetzung der zulässigen Grundfläche als eigener Bereich gefasst und in TF I.1.1 ergänzend festgelegt, dass in der Fläche W (Wirtschaftshof) nur Gebäude zur Verwaltung und technischen Betreuung der Anlage zulässig sind. Damit soll ausgeschlossen werden, dass weitere notwendige Nutzungen (wie z.B. Sanitäranlagen) hier entstehen und die im Süden so gewonnene Fläche für eine weitere Vergrößerung der Gaststätte verwendet wird. Bei einer größeren Gaststätte als für den Ausbau veranschlagt wäre der Bezug auf die Versorgung der Anlage evtl. nicht mehr gegeben, so dass durch den Betreiber in größerem Umfang externe Gäste angesprochen werden müssten, wodurch zum Einen zusätzlicher Verkehr angezogen würde, zum Anderen aber vergleichbare Einrichtungen im gerade entstehenden Zentrum Prora (vgl. u.a. Bebauungsplan Nr. 23B „Block IV Südwest“) geschwächt werden könnten. Das neue Zentrum Prora ist, um sich dauerhaft etablieren zu können, auf eine hohe Besucherfrequenz angewiesen, die nur durch eine attraktive Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen einschließlich Gastronomie und kulturellen Einrichtungen zu erreichen ist.

Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind als Nebenanlagen in Baugebieten regulär zulässig. Nach § 61 (1) Nr. 12 LBauO M-V sind Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m verfahrensfrei, ansonsten allgemein Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 qm.

Der Aufstellung von Werbeschildern für den Wohnmobilhafen muss der Sichtbarkeit wegen von der L 29 aus vor dem Lärmschutzwall und damit außerhalb des festgesetzten Baugebiets erfolgen. Geplant ist eine Werbeanlage mit zwei verbundenen Tafeln / Ansichtsflächen (jeweils 3,0 / 2,0 m Ansichtsfläche im Querformat), die in einem Winkel von rund 90° zueinander stehen und damit für beide Fahrtrichtungen auf die im Plangebiet erbrachten Leistungen hinweisen. Grundsätzlich wären Werbeanlagen mit Bezug zur Stätte der Leistung dem beworbenen Betrieb zugeordnet und im Baugebiet als Nebenanlage nach § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig. Außerhalb des Baugebiets können Sie nur mit gesonderter Festsetzung zugelassen werden (als besonderer Nutzungszweck der Fläche). Da der in der Planzeichnung angegebene Standort im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung liegt, ist die Zustimmung des Leitungsträgers erforderlich (liegt mit Schreiben vom 19.12.2019 durch die E.DIS Netz GmbH als Leitungsträger vor).

## **2.2) Begründung weiterer Änderungen**

Weitere Änderungen umfassen vor allem kleinere Anpassungen, die aufgrund geänderter äußerer Umstände sinnvoll erscheinen bzw. erforderlich werden. Seit erstmaligem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans sind rund 10 Jahre vergangen.

- Mit der Neufeststellung der Waldflächen im Umfeld der Anlage ergibt sich die Möglichkeit, im Bereich der bisherigen Parkplätze (festgesetzt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) reguläre Standplätze auszuweisen. Der Bereich liegt, anders als in der Ursprungsplanung angenommen, nicht mehr im Bereich des 30 m Waldabstands.
- Nach dem Wegfall des Waldstatus können nun auch die Flächen zwischen der östlichsten Fahrgasse und dem Lärmschutzwall für eine bauliche Nutzung als reguläre Standplätze in Anspruch genommen werden. Der Streifen ist eingeebnet, baumfrei und war auch Bestandteil der Fläche des früheren Hebezeugplatzes (bzw. des zwischenzeitlich dort betriebenen Verkehrsübungsplatzes). Durch die Einbeziehung des rund 180 m langen und durchschnittlich gut 8 m tiefen Streifens entlang des Lärmschutzwalls in die Siedlungsflächennutzung im engeren Sinne (Summe aus Baugebiet und Verkehrsfläche) nimmt die Baugebietsfläche um

rund 1.500 qm zu.

- Wegen der Aufgabe des Waldstatus der kleinen Gehölzflächen v.a. südlich und östlich der Anlage musste die bisherige Festsetzung als Wald bestandsorientiert durch Darstellung als Grünfläche ersetzt werden. Die früheren Waldflächen werden dabei überlagernd als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt, um den Gehölzbestand auch ohne Waldstatus dauerhaft zu sichern.
- Der Lärmschutzwall entlang der der L 29 zugewandten Seite wurde abweichend von der Ursprungsplanung geradlinig entlang des Randes des früheren Hebezeugplatzes errichtet. Dabei wurden zum Teil ältere Verwallungen genutzt, die bereits in DDR-Zeit durch die Einebnung der Fläche entstanden waren. Die festgesetzte Fläche für Schallschutzmaßnahmen (nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB) wird bestandsorientiert dem errichteten Wall angepasst.
- Mit der Verlängerung der örtlichen Buslinie in den Ortsteil Prora und der Anbindung des Wohnmobilplatzes an den ÖPNV wurde südlich der Anlage auf der bestehenden Verkehrsfläche eine Buswendestelle mit Haltestelle und Parkplatz während der Pausenzeit des Fahrers eingerichtet. Ursprünglich sollte hier die Entsorgungsstation für Chemietoiletten der Wohnmobile sowie die zentrale Abfallsammelstelle eingerichtet werden, die neu im nördlichen Betriebshof vorgesehen sind. Angesichts der für den Linienbus erforderlichen Kurvenradien muss die Verkehrsfläche bestandsorientiert neu abgegrenzt werden. Die Vergrößerung der festzusetzenden Verkehrsfläche erfolgt v.a. zu Lasten des Sondergebiets, geringfügig auch zulasten der angrenzenden Grünflächen, bleibt jedoch ausschließlich auf Flächen, die bereits derzeit befahren werden.
- Der mit Leitungsrecht belastete Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung wird gemäß der Hinweise zur Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener 110-kV-Freileitungen (entspricht der früheren Dienstbarkeitsbewilligung) neu in vergrößerter Form nachrichtlich berücksichtigt. Im Bereich des Schutzstreifens entfallen die Festsetzungen zum Erhalt der Gehölze, da der Leitungsträger berechtigt ist, leitungsgefährdende Bäume und Sträucher entschädigungslos zurückzuschneiden. In der Regel gelten nur Gehölze bis 3,5 m Höhe als mit dem Betrieb der Leitung vereinbar.

### 2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz. Bei gleichbleibendem Gesamtgeltungsbe-  
reich nimmt die Summe der Siedlungsflächen im engeren Sinne (Summe aus Baugebiet und Ver-  
kehrsfläche) von 24.308 qm auf neu 25.829 qm um 1.521 qm geringfügig zu. Die Zunahme geht  
ausschließlich auf die Einbeziehung des rund 180 m langen und gut 8 m tiefen Streifens entlang des  
Lärmschutzwalls in das Baugebiet zurück. Zum Einen konnte in der Ursprungsplanung wegen der  
Lage innerhalb des Waldabstands für den Streifen keine bauliche Nutzung zugelassen werden. Zum  
anderen wurde der Lärmschutzwall vor allem im Norden und Süden abweichend von der Flächen-  
ausweisung im Ursprungsplan etwas östlich der ursprünglich vorgesehenen Lage errichtet.

Die rechnerische Ausweitung des Sondergebiets zulasten der Verkehrsflächen geht auf die neue  
Ausweisung der bisherigen randlichen Parkplatzflächen als Standplätze zurück und hat auf die Ge-  
samtfläche sowie die Kapazität keine Auswirkungen. Entsprechend wurde die im Bereich der entfal-  
lenden Verkehrsflächen mögliche Versiegelung als zusätzliche Grundfläche für flächige Versiege-  
lungen im SO-Gebiet neu zugelassen (Anpassung der GR nach TF I.1.2 von 8.000 qm auf 10.000  
qm).

	<i>Fläche gem. Ursprungsplan</i>	<i>Zul. Versiege- lung gem. Ur- sprungsplan</i>	<i>Fläche gem. 1. Änderung</i>	<i>Zul. GR gem. 1. Änderung</i>	<i>Zul. Versiegelung gem. 1. Änderung</i>
Sondergebiet	12.593 qm	8.000 qm	16.166 qm	860 qm	10.000 qm
Verkehrsflächen	11.715 qm	11.715 qm	9.663 qm	--	9.663 qm
Grünflächen	10.226 qm	--	10.092 qm	--	--

Wald	1.657 qm	--	40 qm	--	--
Schutzstreifen	2.099 qm		2.329 qm	--	--
<b>Gesamt</b>	<b>38.290 qm</b>	<b>19.715 qm</b>	<b>38.290 qm</b>		<b>19.663 qm</b>

Mit der Änderung wird die zulässige Grundfläche (Hauptanlage Gebäude) von 460 qm auf 860 qm ausgeweitet, davon entfallen 100 qm auf die zentralen Versorgungseinrichtungen sowie 300 qm auf den zusätzlichen Betriebshof. Insgesamt sinkt jedoch die zulässige Gesamtversiegelung geringfügig.

## **2.4) Erschließung**

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt von der nahen L 29 aus erreicht. Der Anschluss der Zufahrt wurde durch Einrichtung eines Aufstellbereichs normgerecht gemäß den Vorgaben des Ursprungsplans ausgebaut. Der Platz ist medientechnisch voll erschlossen. Es besteht Anschluss an die Trinkwasserversorgung sowie die zentrale Abwasserkanalisation des ZWAR.

Durch die Änderung entstehen keine geänderten Anforderungen an die Erschließung.

## **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 nach Vollzug der Waldumwandlung gemäß den Festlegungen des Ursprungsplans sowie der Neuabgrenzung der verbleibenden Waldflächen nicht erheblich betroffen. Der 30 m Waldabstand wird mit den bestehenden und geplanten Gebäuden sowie den als Standplätze vorgesehenen Bereichen des SO-Gebiets eingehalten.
- Die naturschutzfachlichen Belange sind durch die Änderung nicht erheblich betroffen (vgl. Abschnitt 3.2). Die Änderungen erstrecken sich auf Teilflächen innerhalb der bestehenden, regelmäßig intensiv genutzten Anlage. Die Planung wirkt sich auf die Verkehrserzeugung sowie die Beherbergungskapazität nicht erheblich aus. Angesichts der im Wesentlichen gleichbleibenden Versiegelung werden keine zusätzlichen Eingriffe zugelassen.

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs sind weitere öffentliche Belange durch die Planung nicht erheblich betroffen.

Öffentliche und die private Belange sind gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Die privaten Belange der Grundstückseigentümer werden nicht negativ betroffen. Das bestehende Baurecht wird berücksichtigt. Die Änderung wurde von den Eigentümern beantragt und hat auf die Nutzung der privaten Baugebietsflächen positive Auswirkungen.

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

Bei vereinfachten Bebauungsplanänderungen ohne Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung, da das Baurecht bereits besteht und die Umweltverträglichkeit bereits bei der Ursprungsplanung berücksichtigt wurde. Der Wohnmobilhafen wurde seinerzeit auf der Grundlage des Bebauungsplans errichtet und seitdem intensiv genutzt. Im Zuge einer Modernisierung der Anlage wurden die Standplätze jüngst durch rund 550 m Heckenpflanzungen sowie gut 50 Baumpflanzungen neu gegliedert.

Die Verträglichkeit des Wohnmobilhafens mit den Natura 2000 Gebieten wurde im Rahmen der vor-

habenbezogenen 15. Änderung des Flächennutzungsplans untersucht und nachgewiesen (vgl. Abschnitt 1.5.2).

Erhebliche durch die geringfügige Planänderung bewirkte Auswirkungen sind nicht zu erkennen, die Aussagen im Umweltbericht zur Ursprungsplanung gelten grundsätzlich fort.

Anlagebedingt sind durch die Änderung keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe zu erwarten (vgl. auch die Flächenbilanz in Abschnitt 2.3):

Durch die Änderung erhöht sich die zulässige Gebäudegrundfläche zwar um 400 qm, die zulässige Gesamtversiegelung bleibt jedoch praktisch unverändert (d.h. tatsächlich geringfügige Abnahme um 52 qm). Die zusätzlichen Baufelder liegen in Bereichen, in denen auch bisher bereits Versiegelungen durch Standplätze (als SO-Gebiet) bzw. Parkplätze (als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zulässig waren.



Abbildung 3: Luftbild 2007 mit aktuellen Flächenfestsetzungen gem. 1. Änderung

Die Summe der Siedlungsflächen im engeren Sinne (Summe aus Baugebiet und Verkehrsfläche) wird geringfügig um 1.521 qm von 24.308 qm auf neu 25.829 qm erweitert. Die Zunahme geht ausschließlich auf die Einbeziehung des rund 180 m langen und gut 8 m tiefen Streifens entlang des Lärmschutzwalls in das Baugebiet zurück, für den in der Ursprungsplanung wegen der Lage innerhalb des Waldabstands keine bauliche Nutzung zugelassen werden konnte und der daher als Grünfläche normiert wurde. Der Streifen war bereits Bestandteil auch des früheren Hebezeugplatzes und ist teilversiegelt. Die Änderung bewirkt damit keine Ausdehnung der Anlage in den umgebenden Landschaftsraum hinein (vgl. Abbildung 3 mit der Überlagerung des Luftbilds von 2007 mit den aktuellen Flächenfestsetzungen gemäß 1. Änderung, ergänzend siehe auch die Biotoptypenkartierung zur Ursprungsplanung). Die Einbeziehung der bisherigen Grünfläche in das SO-Gebiet hat keine Auswirkungen, solange die zulässige Grundfläche (als Maß der möglichen Standplätze und internen Verkehrswege) nicht zunimmt.

Die gemäß den Vorschlägen des Artenschutzgutachtens insb. zum Erhalt der Population der Schlingnatter in der Ursprungsplanung berücksichtigten Maßnahmeflächen werden durch die Änderung nicht grundsätzlich berührt.

Der Verzicht auf die Festsetzung der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung innerhalb des Leitungsschutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist durch die bestehenden (vorgängigen) Genehmigungen zur Pflege des Schutzstreifens bereits geltendes Recht und stellt daher keine keinen planbedingten Eingriff dar.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen, da eine grundsätzlich Nutzung in vergleichbarem Umfang bereits in der Ursprungsplanung vorgesehen war. Die Ursprungsplanung ging dabei von 100 regulären Standplätzen zuzüglich randlicher Parkplätze für den Kurzaufenthalt (Übernacht-Parken zur Wiederherstellung der Fahrtüchtigkeit) aus. In der Praxis der letzten Jahre konnten saisonal durch die entsprechende Nutzung der randlichen Stellplätze rund 150 Wohnmobile pro Tag bewältigt werden. Durch die Änderung entstehen keine zusätzlichen Beherbergungskapazitäten.

Durch den Ausbau der zentralen Versorgungsangebote (Gaststätte, Kiosk) entfällt für die Gäste die Notwendigkeit, die Anlage (z.B. für das Abendessen oder den morgentlichen Brötchenkauf) zu verlassen, so dass Verkehrsbewegungen vermieden werden.

Die baubedingten Auswirkungen sind zu vernachlässigen, da die Gesamtanlage insgesamt bereits errichtet und in Nutzung genommen wurde und im Zuge der Änderung nur einzelne geringere Ergänzungen im laufenden Betrieb zu erwartenden sind. Die Änderungen und damit auch die in Folge der Änderung zu erwartenden Baumaßnahmen erstrecken sich ausschließlich auf Teilflächen innerhalb der bestehenden, regelmäßig intensiv genutzten Anlage. Bei Baumaßnahmen sind grundsätzlich die geschuldeten Sorgfaltspflichten zu beachten (Schutz des Mutterbodens, Einhaltung artenschutzrechtlich gebotener Zeitfenster, u.s.w.).

Gemeinde Ostseebad Binz,  
Dezember 2020