

## **Zusammenfassende Erklärung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Abschnitt des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ und damit den größten Teil des Flurstücks 5/204 der Flur 7, Gemarkung Prora mit insgesamt gut 4,9 ha. Um die Verkehrsführung anzupassen, werden Teile der Proraer Allee einschließlich des straßenbegleitenden Radwegs in die Planung einbezogen. Im Geltungsbereich werden die bisherigen Festlegungen vollständig ersetzt. Der bislang unbebaute Bereich soll als neues Quartier mit gemischter Nutzung entwickelt werden.

Entstehen sollen u.a. gewerbliche Angebote wie ein Großparkhaus für Tagesgäste / Pendler als Abschirmung entlang der Proraer Allee, Wohnungen in verschiedenen Wohnformen einschließlich Pflegewohnen und Altenpflege für rund 250 Einwohner sowie Stadtvillen mit bis zu 90 Ferienwohnungen. Mit der Entwicklung werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung,
- Ausbau der (touristischen) Infrastruktur,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Innenentwicklung (Nutzung und Verdichtung vorge nutzter Siedlungsbereiche).

Die 3. Änderung des B-Plans kann nicht nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) abgeleitet werden. Dieser wird im Parallelverfahren den neuen Planungszielen angepasst (3. Änderung des FNP).

Entlang der Proraer Allee werden im Süden ein Abschnitt gewerblicher Nutzung sowie zwei größere Geschosswohnungsblöcke in drei- bis viergeschossiger Bauweise vorgesehen. Zusätzlich wird ein kleiner Platz ausgebildet, an dem ergänzende Versorgungseinrichtungen konzentriert werden. Auf der östlichen Seite begleiten die großen Blöcke eine neue verkehrsberuhigte Erschließungsstraße, die die Achse der Dollahner Straße in das Gebiet hinein nach Norden verlängert. Mit einer Bebauung aus Stadthäusern und kleineren Appartementshäusern soll hier die Möglichkeit zur Eigentumsbildung für Binzer Bürger eröffnet werden.

In Richtung Küste löst sich die Blockstruktur zugunsten freistehender Einzelhäuser auf. Zwischen Wohngebiet und Küstenwald wird eine Ferienwohnbebauung mit rund 90 Nutzungseinheiten vorgesehen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde die gewerblich genutzte Bebauung kleinteiliger gestaltet.

Der neue Entwicklungsschwerpunkt liegt angrenzend an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschule, Sporthalle mit Vereinsnutzung) und verfügt über Anschluss an den örtlichen ÖPNV (Bushaltestelle auf Proraer Allee in Höhe des Plangebiets). Durch die Entwicklung eines neuen Quartiers erhält der bisher randlich gelegene Schulstandort eine städtebauliche Integration. Da sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Binz befinden, kann die jeweils unterschiedliche wohnungswirtschaftliche Ausrichtung bei der Grundstücksvergabe abgesichert werden.

Der **Landkreis Vorpommern-Rügen** stellte in seiner Stellungnahme fest, dass im Rahmen der gesonderten Betrachtung zum Immissionsschutz die Verträglichkeit mit anderen Nutzungen als dem Wohnen nicht abschließend (z.B. gesunde Arbeitsverhältnisse in den dort zulässigen Geschäfts- und Bürogebäuden) geprüft wurde. Zudem müsse der der Gebietsversorgung dienende Anlieferverkehr sowohl

bei der Verkehrslenkung als auch bei der Immissionsprognose mit betrachtet werden. Die Gemeinde verweist dies bezüglich auf die getroffenen Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet wie auch auf die Berücksichtigung der Anlieferverkehre im Rahmen der Planung. Die Emissionspegel der planinduzierten zusätzlichen Verkehre wurden im Schallgutachten berücksichtigt, sie liegen jedoch um mehr als 10 dB(A) unterhalb der Emissionspegel ohne planbedingten Zusatzverkehr und sind damit nicht in der Lage, die Berechnungsergebnisse zu beeinflussen. Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach TA-Lärm bei der Errichtung des Parkhauses soll abschließend unter Berücksichtigung der konkreten baulichen Spezifikation im Baugenehmigungsverfahren geführt werden. Dem Rat, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Landesstraße hin zu erweitern und den Knotenpunkt neu zu regeln, wollte die Gemeinde nicht folgen, da die Knotenplanung keine Voraussetzung für die Planänderung ist.

Der Immissionsschutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschemissionen sei nicht gewährleistet. Das betreffe sowohl den Außenbereich als auch den Wohnbereich wegen der fehlenden Festsetzung von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen in Wohn- und Schlafräumen. Hier wurde seitens der Gemeinde auf die Festsetzungen zu den Grundrisslösungen bzw. auf festgesetzte passive Schallschutzmaßnahmen hingewiesen.

Weiter sei nicht ersichtlich, wie der Rückstau ins Parkhaus geregelt wird. Hier wurde dargestellt, dass es sich bei der Planung um eine Angebotsplanung handelt. Maßnahmen zur Vermeidung eines Rückstaus in den Kreuzungsbereich hinein können in der Erschließungs- und Hochbauplanung berücksichtigt werden.

Mit der Planung wurden 15 bereits festgesetzte Straßenbäume entfernt. Dies war notwendig geworden, da der Zweckverband auf die Lage der vorhandenen Trinkwasserhaupt- und -versorgungsleitungen in diesem Bereich hinwies. Innerhalb der neu festgesetzten Grünfläche ist eine mit den Belangen des Leitungsschutzes kompatible Bepflanzung vorzunehmen.

Die zum Thema Fledermäuse pauschale Verschiebung der Kontrolle von Bäumen auf die tatsächlichen Fällarbeiten und dann möglicherweise notwendige Festlegung von Maßnahmen unmittelbar vor der Fällung sei naturschutzrechtlich nicht zulässig. Dem konnte seitens der Gemeinde nicht gefolgt werden, da im Hinblick auf das geringe Risiko vorhandener Habitate in den zu fällenden Bäumen die Maßnahme als angemessen betrachtet wird. Darüber hinaus konnten weitere Einschätzungen zu Wirkungsbereichen und das Vorhandensein geschützter Arten im Plangebiet seitens der Gemeinde geklärt bzw. redaktionell korrigiert werden.

Die Hinweise des **Zweckverbandes** zu Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung wurden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist das Plangebiet erschlossen. Insbesondere bezüglich der Niederschlagswasserentwässerung wurde auf die nachfolgende Planumsetzung verwiesen. 15 in der Ursprungsplanung festgesetzten Baumstandorte wurden an anderer Stelle nachgewiesen, da die ursprünglichen Standorte im Bereich der Hauptwasserleitung liegen.

Für den Bereich der 3. Änderung wurden eine Aufforstungs- und eine Umwandlungsgenehmigung sowie eine Umwandlungserklärung durch das **Forstamt Rügen** und somit grundsätzlich das forstbehördliche Einvernehmen erteilt.

Seitens der **Deutschen Bahn AG** wurde auf die einzuhaltenden Abstandsflächen sowie die zu erwartenden Emissionen hingewiesen.

Seitens **privater Einwandgeber** wurde die Rechtmäßigkeit der Ausweisung als Urbanes Gebiet bezweifelt, da es sich bei dem Plangebiet mangels städtisch geprägter Umgebung und der randlichen Lage nicht um eine urbane Situation handle. Seitens der Gemeinde wurde darauf verwiesen, dass der Gebietscharakter des urbanen Gebiets in einer Nutzungsmischung mit hoher baulicher Dichte besteht. In diesem Zusammenhang wurde auf die Planungsziele sowie die Festsetzungskriterien der BauNVO für Urbane Gebiete verwiesen. Die seitens der Einwandgeber benannte erdrückende Wirkung des Parkhauses konnte entkräftet werden, da das Parkhaus zu weit entfernt zu den Standorten des Einwandgebers liegt. Auch wurde ein entsprechendes Lärmgutachten eingeholt, um die Verträglichkeit des Parkhauses mit der Umgebung nachzuweisen.

Binz, den 24.02.2021



Siegel

A handwritten signature in black ink, reading 'K. Schneider'.

Karsten Schneider  
Bürgermeister