Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB zum Bebauungsplan

Nr. 5 „ Wohnen am Sportplatz “ der Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Das Plangebiet umfasst derzeit unbeplante Siedlungsbereiche einschließlich des bestehenden alten Sportplatzes am östlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Binz. Das rund 4,8ha große Plangebiet wird begrenzt im Norden durch den Friedhof sowie das Gebiet der Schützengilde, im Osten durch das Waldgebiet der Granitz bzw. das Baugebiet am Eichenweg, im Süden und Westen durch bestehende Baugebiete sowie einen gewerblich bewirtschafteten Parkplatz.

Planungsziele sind erstens die geordnete Entwicklung der bislang unbebauten Bereiche im Sinne einer gesteuerten Innenentwicklung einschließlich der Herstellung einer öffentlichen Erschließung (Wohnflächenversorgung der ortsansässigen Bevölkerung durch Nachverdichtung zur Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im Sinne des § 1a BauGB); zweitens die Verbesserung der Verkehrssituation im Plangebiet bzw. im angrenzenden Baugebiet allgemein durch die Herstellung einer internen Verbindung vom alten Sportplatz zum Knoten Bahnhofstraße / Am Granitzblick und drittens die Verbesserung der Nutzung der im Planbereich befindlichen Grünflächen sowie die Verbesserung der städtebaulichen Ordnung im Umfeld des bestehenden alten Sportplatzes einschließlich einer neuen Führung der Zuwegung zur Schützengilde. Darüber hinaus soll für die bereits bebauten Bereiche die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden; gleichzeitig soll für alle eine allgemeine Teilhabe an den Erwerbsmöglichkeiten durch Fremdenvermietung eröffnet werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde stellt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet dar. Nördlich angrenzend sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof und Sportplatz ausgewiesen. Der B-Plan übernimmt die Vorgaben des F-Plans (Sicherung der Wohnfunktion), auch wenn die Baugebiete im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ gefasst werden.

Der größte Bereich des Plangebiets ist derzeit als Baugebiet anzusprechen, das trotz vorherrschender Wohnnutzung angesichts Existenz von Ferienwohnungen keinem der normierten Baugebiete der §§ 2 bis 10 BauNVO entspricht. Das Gebiet gehört zum unbeplanten Innenbereich; es besteht großteils Baurecht nach § 34 BauGB. Ausgenommen hiervon sind lediglich der tiefe Blockinnenbereich zwischen Friedhofsweg und Am Sportplatz im Westen und Teile des nordöstlichen Abschnitts gegenüber dem Sportplatz.

Die Gebäude werden in der Regel als Wohngebäude genutzt, nicht selten ist ergänzend eine Fremdenbeherbergung (Fremdenzimmer oder Ferienwohnungen) einschlägig. Aussagen zur Zulässigkeit weiterer Nutzungen über die bereits derzeit regelmäßig vorhandenen hinaus bedürfen einer Erörterung im Einzelfall. Geht man von einer Gemengelage im Sinne des § 34 (1) BauGB mit Gebäuden mit Wohnungen und Ferienwohnungen aus, sind regelmäßig solche Nutzungen zulässig, die genehmigter Weise vorhanden sind. Ungenehmigt ausgeübte Nutzungen können die Gebietscharakteristik nicht entscheidend prägen.

Im Sinne des Planungsziels Wohnen und Beherbergung wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Angelehnt an den Nutzungsartenkatalog des Allgemeinen Wohngebiets werden nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als gebietsverträglich angesehen und für das Sondergebiet zugelassen. Untergeordnet könnten im Einzelfall ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für

Verwaltungen zugelassen werden. Ergänzt wird die Festlegung zur Nutzung teilweise um die Beschränkung der Wohneinheiten in Wohngebäuden. Damit soll der bisherige Charakter als ruhiges Ein- und Zweifamilienhausgebiet auch für die Zukunft gesichert werden. Das Maß wird in weitgehender Übereinstimmung mit der vorhandenen Nutzung festgesetzt. Bestehende Bebauungsmöglichkeiten sollen damit hinsichtlich des Umfangs übernommen werden. Insgesamt wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Plangebiet einheitlich auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird grundsätzlich grundstücksübergreifend als entlang der erschließenden Straßen verlaufende Bauteppiche ausgewiesen. Nur in rückwärtigen Bereichen, für die erstmals Baurecht geschaffen wird, wurden einzelne Baufenster ausgewiesen. Angesichts der hohen Lärmbelastung durch die Bahnhofsstraße werden im Südwesten des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Eine wirksame Maßnahme des passiven Schallschutzes ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Einrichtungen.

Der Landkreis Vorpommern-Rügen verweist in seiner Stellungnahme darauf, dass Dauerwohnungen und Wohnungen mit Fremdenbeherbergung laut textlicher Festsetzung generell zulässig seien, was nicht einer allgemeinen Wohngebietausweisung des FNP entspreche. Seitens der Gemeinde wird darauf verwiesen, auf der Ebene des FNP das Vorwiegen der Wohnfunktion auch weiterhin gegeben ist. Dabei dient ausweichlich der Planungsziele der Bebauungsplan gerade dem Schutz der Wohnfunktion gegenüber einem Überhandnehmen der Beherbergung und damit der Sicherung der generellen Zielerichtung des FNP gegenüber einer unkontrollierten Entwicklung. Es wird seitens des LK darüber hinaus auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 11. Juli 2013 (BVerwG 4 CN 7.12) verwiesen. Danach ist die dauerhafte Wohnnutzung mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Sondergebietes für die Erholung nicht vereinbar. Dem entgegnet die Gemeinde mit dem Hinweis, dass das besagte Urteil sich auf Wochenendhäuser bezieht, die nicht mit Ferienhäusern vergleichbar sind. Es sei „... allgemein anerkannt, dass die planende Gemeinde bei der Festsetzung eines Sondergebietes hinsichtlich der Art der Bebauung nicht an die in den §§ 2 bis 10 BauNVO angeführten Nutzungsarten gebunden ist. Auch soweit sie einen Begriff aus dem Nutzungsartenkatalog der BauNVO verwendet, ist sie nicht gehindert, ihn entsprechend der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebiets abzuwandeln...“

Das Biosphärenreservat Südost Rügen verweist auf einen zu übernehmenden Hinweise, dass rechtzeitig vor dem Beginn der Straßenbauarbeiten im Waldabschnitt, für den eine Waldumwandlung beantragt wurde, durch den Vorhabenträger eine gemeinsame Artenschutzkontrolle mit dem Amt für das Biosphärenreservat Südost-Rügen durchzuführen sei.

Die Landesforst verweist auf die einzuhaltenden Gesetze und Verordnungen (Waldabstand, Umwandlung), die seitens der Planung bestätigt werden.

Von Privaten wurden die Planungsziele teilweise bestätigt. Im Einzelnen wurden jedoch vorgebracht, das Fremdenwohnen in größerem Umfang zuzulassen. Die Gemeinde vertritt jedoch die Ansicht, dass kein gleichwertiges Nebeneinander von Wohnen und Fremdenbeherbergung besteht. Sowohl hinsichtlich der Wohneinheiten, als auch der Flächenanteile dominiert in den meisten Fällen die Wohnnutzung. Auch optisch ordnet sich die Fremdenbeherbergung in Privatzimmern oder Einliegerwohnungen in Wohngebäuden dem Charakter eines Wohngebiets unter. Ein gleichwertiges Nebeneinander von Wohnen und Fremdenbeherbergung war seitens der Gemeinde nie gewollt (siehe ursprüngliche Kaufverträge), noch soll das Gebiet sich in Zukunft in diese

Richtung entwickeln. Das Ferienwohnen soll auch zukünftig für alle in beschränktem Umfang sowie unter bestimmten Voraussetzungen allgemein zulässig sein.

Seitens von Einwandgebern wurde darauf hingewiesen, dass mit der Planung die Gemeinde sich in Widerspruch zu der von ihr selbst geförderten Entwicklung des Plangebietes in der Form von Mischnutzung aus Wohnen und Ferienwohnungen setzen würde. Dies wird seitens der Gemeinde zurückgewiesen. Laut der Kaufverträge wurden die Grundstücke nachweislich seinerzeit von der Gemeinde gezielt an Binzer Bürger im Sinne der Eigenheimbildung verkauft. Im Übrigen wird auf den Bestandsschutz für genehmigter Weise errichtete Gebäude und genehmigter Weise ausgeübte Nutzungen hingewiesen.

Das Vorhaben B-Plan Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ der Gemeinde Ostseebad Binz ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Bebauung eines anthropogen bereits beeinträchtigten Standortes nicht verursacht.

Ostseebad Binz, 19.01.2015

Bürgermeister