

**2. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 17
„Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“
der Gemeinde Ostseebad Binz**
nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht

Satzungsfassung

Binz, 01.05.2025

Schmidt



Inhalt

1. Anlass der Änderung	3
1.1. Ziele der Planung.....	3
1.2. Lage des Plangebiets	3
1.3. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4. Zustand des Plangebiets	4
2. Städtebauliche Planung	8
2.1. Begründung	8
2.2. Flächenbilanz.....	9
2.3. Auswirkungen	9
3. vereinfachtes Verfahren	10
3.1. Anwendung	10



1. Anlass der Änderung

1.1. Ziele der Planung

Die Verlängerung der Zwischennutzung ist erforderlich, da aufgrund von politischen Entscheidungen ein früherer Ausbau des Parkplatzes entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 nicht möglich war. Die Neubebauung als Wohngebiet bedarf einer längeren Entwicklungsphase und kann mit Zulassung einer geordneten, jedoch baulich nicht verfestigten Zwischennutzung auch gefördert werden. Durch die Nutzung wird gewährleistet, dass die nach dem Abriss der Altbebauung entstandene Freifläche dauerhaft in Benutzung bleibt und sich keine erneute Bestockung entwickelt.

Auch eine Besiedelung durch geschützte Arten, z.B. Bodenbrüter oder Reptilien, die eine spätere Umsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich gefährden könnten, kann nur durch die kurzfristige Innutzungnahme der entstandenen Freifläche entgegengewirkt werden. Gemäß Ursprungsplan ist im Planbereich langfristig die Errichtung eines kleinen Wohngebiets aus eingeschossigen Einzelhäusern geplant. An der Entwicklung als allgemeines Wohngebiet soll mittel- bis langfristig grundsätzlich festgehalten werden.

Die Verlängerung der Zwischennutzung als öffentlicher Parkplatz ist auch städtebaulich erforderlich, um den aktuellen Bedarf an Parksuchverkehr im Ortsteil Prora entgegen zu wirken. Mittelfristig kann der Parkplatz an dieser Stelle wieder entfallen. Nach Beendigung der Zwischennutzung soll der ursprüngliche Festsetzungskatalog wieder uneingeschränkt gelten.

1.2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, jedoch soll durch die Änderung nur die temporäre Zwischennutzung befristet bis zum 31.12.2035 vor der Umsetzung des ursprünglichen Konzepts verlängert werden.

Das Plangebiet wird begrenzt:

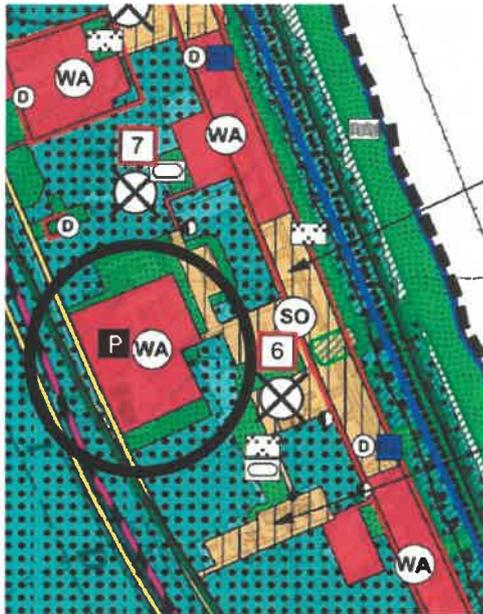
- im Norden durch die Zweite Straße,
- im Osten durch Waldflächen,
- im Süden durch Waldflächen,
- im Westen durch die Proraer Allee,

und umfasst die Flurstücke 5/30 (teilw.), 5/31 (teilw.) und 5/118 (teilw.) der Flur 7, Gemarkung Prora. Die Änderung hat angesichts der Befristung keine bleibende Wirkung und wird damit langfristig die Grundzüge der Planung nicht in Frage stellen.

1.3. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

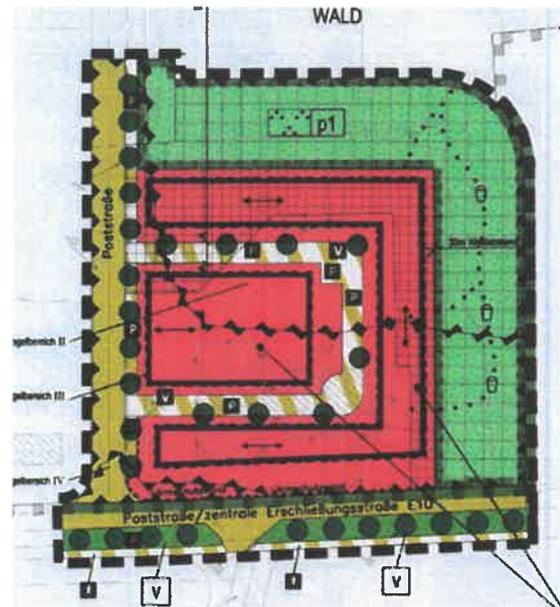
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich gemäß der Konzeption des Ursprungsplans als „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Innerhalb des Wohngebiets ist durch Symbol ohne Flächendarstellung eine Parkplatznutzung verzeichnet. Da sich die Änderung nur auf eine temporäre Zwischennutzung erstreckt, sind die im Flächennutzungsplan verankerten langfristigen Grundzüge der Bodennutzung nicht betroffen. Die Zwischennutzung kann sich auf die durch Symbol bezeichnete Parkplatznutzung im Bereich des Baugebiets stützen.

Auszug aus FNP-Neuaufstellung
(rechtskräftig seit 28.01.20214)



Ohne Maßstab

Auszug Planzeichnung
(rechtskräftig seit 29.05.2006)



Ohne Maßstab

1.4. Zustand des Plangebiets

Der Bebauungsplan umfasst den Standort der früheren Schule des Ortsteils Prora, die seit Eröffnung der neuen Schule auf dem MZO-Gelände leer stand und Anfang 2019 abgerissen wurde. Die innerhalb des Plangebiets liegenden Waldflächen wurden gerodet, die Umwandlungsgenehmigung wurde Ende Juli 2019 erteilt, so dass im gesamten Plangebiet kein Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V mehr besteht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit dem Bau des Schotterparkplatzes mit einer oberflächennahen Entwässerung in Mulden und Grünstreifen, umgesetzt. Auf allen Seiten durch Zäune eingefasst, existiert momentan eine Zufahrt zur Zweiten Straße, welche auch weiterhin genutzt werden soll. Die Zufahrt erfolgt mittig an der Nordseite über die Zweite Straße über die vorhandene Wendeschleife aus Stahlbetonplatten.

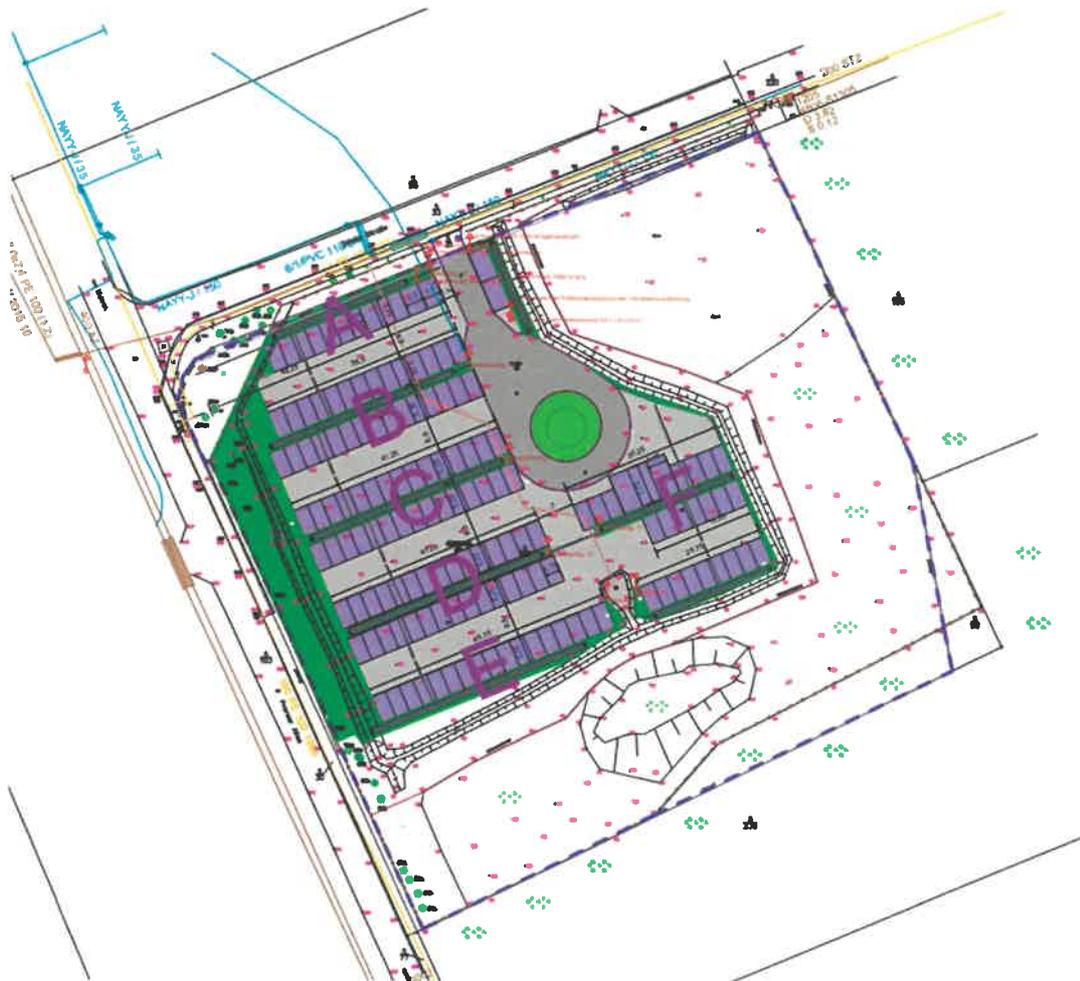
2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“, Begründung Offenlage, Fassung vom 21.11.2024; Stand 08.01.2025

Insgesamt sind 146 neue Parkplätze entstanden. Der Aufbau des Parkplatzoberbaus wurde dabei frostfrei bis in eine Tiefe von 50 cm mit Schotter der Körnung 0/32 mm aus natürlichen Gesteinen ausgeführt. Die Aufstellflächen (für PKW: B: 2,75 m oder 3,50 m, L: 5,25 m, für Kleinbusse B: 3,75 m und L: 7,75 m) wurden auf der durchgehenden Schotterdecke mittels Markierungsnägeln mit Stahlbolzen gekennzeichnet, um die Fläche optimal für die Nutzung einzuteilen und optische Anhaltspunkte zu schaffen.

Das Oberflächenwasser wird über ein mehrfaches Dachgefälle in zwischen den Parkplätzen sowie randseitig gelegene Mulden abgeleitet. Dadurch ergibt sich eine dezentrale Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort. Die Randbereiche und Mulden werden mit einer regionalen Wildblumensaatgutmischung begrünt. Sie bieten so der heimischen Fauna wertvolle Lebensräume als auch Nahrungsquellen, werten den Parkplatz optisch auf und überzeugen mit geringerer Pflege, als eine Rasenfläche sie bräuchte.

Der vorhandene Gehölzbestand wird nicht beeinträchtigt. Der vorhandene Zaun sowie Amphibienzaun blieben bestehen.

Auszug – Ausführungsplanung (unmaßstäblich)



2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“, Begründung Offenlage, Fassung vom 21.11.2024; Stand 08.01.2025



Altlasten/schädliche Bodenveränderung

Laut Prüfbericht (Nr. 24-1907-001-00) vom 15.05.2024 des Industrie- und Umweltlaboratorium Vorpommern GmbH wurde im Bodenmaterial eine erhöhte Schadstoffbelastung (Prüfwert von Benzo[a]pyren: 0,68 mg/KG TS, Prüfbericht: 24-1907-001-00) festgestellt werden. Daher wurde das Flurstück 5/118, Flur 7 der Gemarkung Prora als schädliche Bodenveränderung unter der REG-Nummer: "SB_Z_73_0005" und der Bezeichnung „Dachpappe Alte Schule" im digitalen Bodenschutz und Altlastenkataster (dBAK) des Landes Mecklenburg-Vorpommern erfasst. Altlasten, Altablagerungen, Altlastverdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen registriert.

Die Schadstoffwerte schließen eine empfindliche Nutzung als Kinderspielfläche aus. Bei der gegenwärtigen Nutzung des Plangebietes als Parkfläche werden keine Konflikte zur ausgewiesenen Planung abgeleitet. Vor einer empfindlichen Nutzung des Plangebiets als Kinderspielfläche ist die Einhaltung der Prüfwerte der BBodschV Anlage 2 Tabelle 4 durch ein **Schadstoffgutachten des Bodens bis 31.12.2035** der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen nachzuweisen.

Der Sperrvermerk stützt sich somit auf den Verdacht einer möglichen Schadstoffbelastung und wird nach Vorlage eines Bodengutachtens mit Unbedenklichkeitsvoraussetzungen wieder gelöscht. Bei der Erstellung des Bodengutachtens ist gemäß Anl. 3 der Bundesbodenschutzverordnung, Tabelle 3, Nutzungsorientierte Beprobungstiefe bei Untersuchungen zu den Wirkungspfaden Boden-Mensch, Nutzungsarten: Kinderspielflächen, Wohngebiete, eine Beprobungstiefe von 30 cm erforderlich.

Natura 2000 Gebiete

Das Gebiet befindet sich in einer Entfernung von > 0,6 km zum FFH-Gebiet „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmäler Heide“ FFH DE 1547-303 sowie in einer Entfernung von > 0,7 km zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Binnenbodden von Rügen“ SPA DE 1446-401. Angesichts des vergleichsweise großen Abstands und der trennenden Wirkung von Landesstraße (L 29), Eisenbahntrasse und weiterer Siedlungsbereiche sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiet

Die Siedlungsbereich Prora ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“, das jenseits der Poststraße beginnt. Das Landschaftsschutzgebiet wurde am 04.02.1966 gemäß § 2 und § 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur zum Landschaftsschutzgebiet erklärt und seitdem hinsichtlich der Abgrenzung mehrfach überarbeitet.

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“, Begründung Offenlage, Fassung vom 21.11.2024; Stand 08.01.2025



Sonstiges

Biotop- bzw. Geotope sind innerhalb bzw. direkt angrenzend an das Plangebiet nicht gemeldet. Das Plangebiet liegt außerhalb der Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V bzw. § 89 LWaG M-V. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich kein Wasserschutzgebiet.



2. Städtebauliche Planung

2.1. Begründung

Im Zuge der 2. Änderung wird temporär für 11 Jahre (befristet bis 31.12.2035) die Zwischennutzung der als Wohngebiet festgesetzten Fläche als öffentlicher Parkplatz zugelassen. Im Zuge der temporären Änderung wird das gesamte Wohngebiet überplant, so dass ausgeschlossen werden kann, dass sich die Parkplatznutzung zeitlich mit der Innutzungnahme erster Wohngebäude überschneidet. Entsprechend der Nutzungsdauer wurde lediglich eine einfache, d.h. wasserdurchlässige gewählt (Schotter) und bestehende Versiegelungen (Wendeschleife) mit integriert. Eine baulich nicht verfestigte, zeitlich befristete Zwischennutzung stellt keinen Widerspruch zur planungsrechtlich festgesetzten Nutzung dar, da die spätere Umsetzung des Wohngebiets nicht behindert werden wird. Die für die Abschätzung des Parklärms maßgeblichen Wechselhäufigkeiten werden in Anlehnung an die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht anders angesetzt.

Die städtebauliche Notwendigkeit für die vorliegende zeitliche Verlängerung der Zwischennutzung begründet sich in der nutzungsorientierten Wiedereingliederung der belasteten Fläche durch ein nachhaltiges Flächenmanagement.

Nach dem Abbruch der „Alten Schule Prora“ wurden Schadstoffbelastungen im Aushub des Bodenmaterials nachgewiesen. Durch die lange Lagerzeit des Abbruchmaterials auf der brachliegenden Fläche ist daher nicht auszuschließen, dass Schadstoffe in den Untergrund gelangt sind. Vor dem Hintergrund der Umsetzung der politischen Ziele (Wohnbebauung) kommt der Wiedernutzung von Brachen besondere Bedeutung zu.

Brachflächen oder leer stehende Gebäude beeinflussen zudem das Stadtbild negativ. In der Folge können weitere negative Auswirkungen entstehen („wilde Müllkippen“, negative Ausstrahlungseffekte auf das Umfeld etc.). Aus städteplanerischer Sicht muss es daher das Ziel sein, Brachflächen und Leerstand weitestgehend zu vermeiden, um das Stadtbild nicht zu beeinträchtigen und den Boden weiteren Belastungen zu entziehen.

Die Gemeinde Ostseebad Binz hat sich daher für eine Verlängerung der Zwischennutzung bis zum 31.12.2035 entschieden, denn aufgrund der Vornutzung und der potentiellen Schadstoffbelastung, ist die Fläche derzeit nicht für sensible Nutzungen wie Spielplätze geeignet. Die temporär gesteuerte Nutzung der Brachfläche, welche derzeit ungeeignet ist die Ursprungsplanung umzusetzen, kann zudem der Revitalisierung dienen.

Aufgrund der i. d. R. langen Planungshorizonte für dauerhafte Wieder- bzw. Umnutzungen, welche zunächst ein weiteres Brachliegen der Fläche mit all seinen negativen Begleiterscheinungen bedingen, bietet sich auf dieser Flächen bis zur Aufnahme der geplanten oder erwünschten Folgenutzung, die gewählte befristete Nutzungen an. Zudem ist die Zwischennutzung als öffentliche Parkfläche weiterhin erforderlich, da auch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kultur in Prora“ noch nicht abgeschlossen ist. Somit muss der aktuelle Parkplatzbedarf fortlaufend gedeckt werden.



Da sich die Liegenschaft in kommunalem Eigentum befindet wird zudem sichergestellt, dass eine tatsächliche Umsetzung der Ursprungsplanung auch stattfindet.

2.2. Flächenbilanz

Die Änderung wirkt sich auf die abschließende Flächenbilanz nicht aus. Zeitlich befristet bis Ende 2035 werden innerhalb des 10.880 qm großen Änderungsbereichs 7.580 qm Verkehrsfläche und 3.300 qm Grünfläche „Verkehrsgrün“ ausgewiesen.

2.3. Auswirkungen

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).

Vor dem Hintergrund des eingeschränkten Änderungsumfangs, der nur eine zeitlich befristete Verlängerung der Zwischennutzung sichern soll, sind die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 niedergeschriebenen Auswirkungen zu beachten.



3. vereinfachtes Verfahren

3.1. Anwendung

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes u. a. die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 i. V. m. 13a anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Änderung entfaltet nur eine temporäre Wirkung. Nach Beendigung der Zwischennutzung soll der ursprüngliche Festsetzungskatalog wieder uneingeschränkt gelten. Nach Schmidt-Eichstaedt 2008¹ kann es bei Zwischennutzungen für die Frage nach der Einhaltung der Grundzüge der Planung nur darauf ankommen,

- ob die Zwischennutzung als isoliertes Ereignis im Zeitablauf eingeordnet werden kann, das nach der Beendigung keine wesentlichen Spuren zurücklassen wird (dann werden die Grundzüge der ursprünglichen und nun wieder uneingeschränkt geltenden Planung nicht berührt) oder
- ob die Zwischennutzung die bisherigen Konstellationen nachhaltig so verändern wird, dass nach ihrem Ende vernünftigerweise nicht mehr zum Status Quo zurückgekehrt werden kann (dann sind die Grundzüge der Planung berührt).“

Zeitlich klar begrenzte Zwischennutzungen, nach deren Beendigung aller Voraussicht nach der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden kann und die während ihrer Laufzeit das städtebauliche Umfeld nicht unwiederbringlich verändern, wirken sich nicht auf die Grundzüge der Planung aus. Es geht hier nicht um eine dauerhafte „Korrektur“, sondern um eine vorübergehende und daher unschädliche Zurücksetzung der unverändert fortgeltenden Prinzipien.

Die langfristige Konzeption und damit die generelle Festlegung zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Größe der zulässigen Grundflächen sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche bleiben unverändert, so dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und folglich grundsätzlich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“, Begründung Offenlage, Fassung vom 21.11.2024; Stand 08.01.2025



Durch die Änderung wird jedoch die temporäre Zulässigkeit eines Vorhabens begründet (Parkplatz mit einer Größe bis 1,0 ha), für die nach Nr. 18.4.2 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG die Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls besteht. Gemäß der Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls aus der 1. Änderung des Bebauungsplans, ist das Vorhaben angesichts der Flächeneigenschaften (vorgenutzte Fläche mit Baurecht nach § 30 BauGB als allgemeines Wohngebiet, bestehende Erschließung) sowie der Umgebungsqualität als umweltverträglich zu werten.

