



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt und Stadtplaner
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 20 34 96
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23

„Wohnanlage Poststraße 14A“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Binz

Satzung

Binz, 07.12.2018


The official seal of the Gemeinde Ostseebad Binz is visible, featuring a coat of arms with a ship and the text 'GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ' and the number '2'.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung	2
1.1) Allgemeines	2
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	2
1.1.2) Plangrundlage	3
1.1.3) Vorhabenträger	4
1.2) Ziele der Planung	4
1.3) Planerische Vorgaben	4
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	4
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4) Zustand des Plangebietes	5
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	5
1.4.2) Schutzgebiete	7
2) Städtebauliche Planung	7
2.1) Nutzungskonzept	7
2.2) städtebaulicher Entwurf	8
2.3) Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	9
2.3) Flächenbilanz	11
2.4) Erschließung	12
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	12
2.4.2) Ver- und Entsorgung	12
3) Auswirkungen	13
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	13
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	14

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Wohnanlage Poststraße 14A“ umfasst folgende Flurstücke ganz od. teilweise: 5/162, 5/208 sowie den anliegenden Abschnitt der Poststraße mit dem Flurstück 5/219 der Flur 7, Gemarkung Prora. Das Plangebiet weist eine Größe von rund 1,15 ha auf.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Prora innerhalb des Geltungsbereichs des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 „Wohnen in Prora“, dessen Festlegungen durch die Planung geändert bzw. ersetzt werden. Westlich des Plangebiets grenzt das bestehende Wohngebiet an der Poststraße an.

Die zukünftig zur Bebauung vorgesehene südliche Teilfläche des Plangebiets ist baulich vorgeprägt und Bestandteil des Ortsteils Prora mit Baurecht nach § 30 BauGB. Auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 13 wurden bereits jüngst Baugenehmigungen für zwei Wohngebäude erteilt. Die Planung dient damit der Entwicklung des bestehenden Wohngebiets an der Poststraße.

Da es sich um eine bereits früher bebaute und gemäß Bebauungsplan Nr. 13 auch derzeit nach § 30 BauGB bebaubare Siedlungsfläche handelt, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird schon aufgrund der Größe des Plangebiets nicht erreicht. Die Planung dient Wohnzwecken, es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht gegeben; die Verträglichkeit mit den Schutzziele der umliegenden Natura 2000-Gebiete wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 13 nachgewiesen. 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.



Abbildung 1: Luftbild mit Plangebiet (Quelle: Umweltkarten M-V)

1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient eine topographische Vermessung des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann mit Stand Dezember 2016. Die Flurstücksnummern wurden auf Aktualität hin überprüft. Um ein besseres Verständnis der Zusammenhänge mit dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 13 zu erreichen, wird für die angrenzenden Bereich die Planzeich-

nung des bestandskräftigen Bebauungsplans hinterlegt.

1.1.3) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die Prora Solitaire Immobilien GmbH mit Sitz Kurfürstendamm 21, 10719 Berlin (HR 156262 B, Geschäftsführer: Dipl.- Ing. Günter Bialas). Der Vorhabenträger ist verfügungsbe-rechtigt über die Grundstücke im Plangebiet.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung soll die Errichtung von vier Wohngebäuden planungsrechtlich abgesichert werden.

Der wirksame Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnen in Prora“ kann in diesem Bereich nach derzeitiger Erkenntnis aus betriebsrechtlichen und betriebswirtschaftlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Zulässig ist bisher ausschließlich eine Nutzung als Sondergebiet Personalwohnungen (d.h. der Beherbergungsnutzung zugeordnete Mitarbeiterwohnungen). Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 ansässigen Beherbergungsunternehmen benötigen zwar Wohnungen für ihre Mitarbeiter, haben bisher aber keine Bereitschaft gezeigt, sich in größerem Umfang direkt als Wohnungsbauunternehmen zu betätigen. Durch die Zuordnung des SO Personalwohnen ist aber ausgeschlossen, dass die Fläche durch „normale“ Wohnungsbauunternehmen bebaut werden kann.

Ziel der Gemeinde ist es daher, im Plangebiet kurzfristig Baurecht für regulären Wohnungsbau zu schaffen, um der örtlichen Nachfrage zu entsprechen. Das Wohnungsangebot wird den Beherbergungsunternehmen im Plangebiet, darüber hinaus aber allgemein der örtlichen Wirtschaft zugutekommen. Der Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen erschwert für die örtliche Wirtschaft die Anwerbung und Bindung von Mitarbeitern und gefährdet damit die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung des Ostseebads.

Zur dauerhaften Sicherung der Wohnnutzung soll eine touristische Nutzung als Ferienwohnungen planungsrechtlich und ergänzend durch Grundbucheintrag (beschränkt persönliche Dienstbarkeit auf Unterlassung einer jeglichen Fremdenvermietung) ausgeschlossen werden.

Durch die Entwicklung von Wohnungsbau soll zudem das angrenzend bestehende Wohngebiet an der Poststraße gestärkt werden. Dabei soll zur Verbesserung des Ortsbids der bisher große Riegel des früheren Ledigenwohnheim (Baufenster gem. Bebauungsplan Nr. 13 bisher 21 m / 64 m) in vier Baukörper aufgelöst werden, wobei die Gesamtgröße der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber dem bisherigen Baurecht nicht erheblich verändert wird. Durch die Nachnutzung von bereits baulich vorgenutzten Flächen wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Binz als Grundzentrum eingestuft. Das Planungsgebiet ist als Teil des Siedlungsbereichs als Tourismus-schwerpunktraum ausgewiesen. Der Siedlungsbe-reich liegt außerhalb, jedoch eng umgeben vom Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, das sowohl die Granitz im Osten des Ortes als auch den Schmachter See sowie das anschließende Hügelland westlich von Prora umfasst.

In Binz besteht Anschluss an das regionale Straßen-, das überregionale Schienen- und an das regional bedeutsame Radroutennetz.



Abbildung 2: Karte RREP VP

Nach 3.2.1 RREP sollen die zentralen Orte als Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung, der Versorgung, der Siedlungsentwicklung, der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie als Verwaltungszentren vorrangig gesichert und ausgebaut werden. Nach 4.1(3) RREP sollen die zentralen

Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenversorgung bilden und sich funktionsgerecht entwickeln. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Somit soll einer Entstehung weiterer Splittersiedlungen vorgebeugt werden (4.1(4) RREP). Grundsätzlich ist nach Programmpunkt 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Durch eine vorhabenbezogene Planung können die spezifischen Wohnungsbedarfe im Ostseebad Binz zielgerichtet erfüllt werden. Es handelt sich um eine vorgenutzte Fläche mit Baurecht nach § 30 BauGB. Mit der Zuordnung zur Poststraße wird das dort bestehende Wohngebiet gestärkt und angesichts der baulichen Vornutzung insgesamt ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz stellt für das Planungsgebiet im Wesentlichen ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Beherbergung für die Nutzungen Beherbergung und Gastronomie sowie ergänzend Dienstleistungs-, Sport-, Freizeit- Gesundheitseinrichtungen, Läden und Ausflugsplätze dar. Gemäß wirksamem Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnen in Prora“ ist der Teilbereich an der Poststraße aber ausschließlich dem Personalwohnen vorbehalten.

Für den Norden des Plangebiets weist der Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport aus. Der nördliche und südliche Bereich ist durch einen schmalen Streifen Baugebiet verbunden.

Mit Zulassung von Wohngebäuden entspricht der Bebauungsplan nicht der Vorgabe des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst (Zuordnung zu angrenzendem WA-Gebiet).

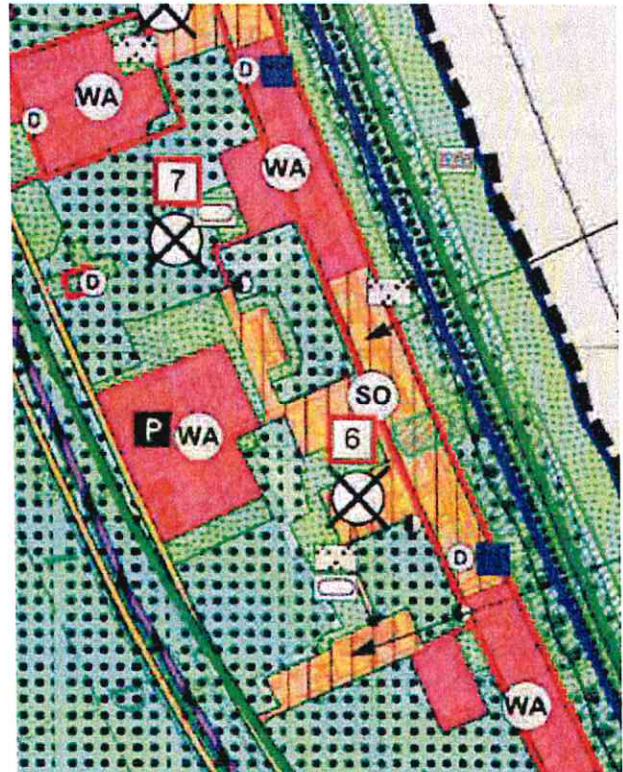


Abbildung 3: Planzeichnung FNP (Ausschnitt unmaßstäblich)

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet wurde in Vorbereitung der Neubebauung Ende 2016 beräumt. Bis zu diesem Zeitpunkt war es bebaut mit dem großen, mehrgeschossigen Massivgebäude des früheren Ledigenwohnheims.

Für die Baufelder 1 und 2 wurden auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 13 „Wohnen in Prora“ bereits Wohngebäude mit Personalwohnungen genehmigt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 „Wohnen in Prora“ (vgl. Abbildung 4), der hier ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausweist. Das SO 3 Personalwohnungen / Wohnheim dient ausschließlich der Errichtung von der Beherbergungsnutzung zugeordneten Mitarbeiterwohnungen. Das seinerzeit noch bestehende massive Gebäude wurde durch Baufenster gesichert, zulässig ist ein gut 60 m langes Gebäude mit drei Vollgeschossen und insg. bis zu 1.400 qm Grundfläche. Der erforderliche Waldabstandsbereich wurde vor allem als Grünfläche ausgewiesen. Westlich entlang des Personalwohngebäudes sollte eine neue Zufahrt durch den Wald zu den im nördlichen Abschnitt von Block II entstehenden Wohngebäuden angelegt werden, die die Waldfläche zerschneidet und als schmaler Streifen Sonder- bzw. allgemeines Wohngebiet dargestellt wurde.

Das Plangebiet wird im Süden von der Poststraße erschlossen, die in dem anliegenden Abschnitt eine Privatstraße ist.

Während westlich das Wohngebiet an der Poststraße angrenzt, schließt sich nördlich, östlich sowie südöstlich an das Plangebiet Wald an, der seinerzeit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 Wohnen in Prora" einbezogen wurde. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde vor dem Hintergrund der standörtlichen Gegebenheiten ein Waldabstand von 20 m festgelegt.

Im angrenzenden Wohngebiet besteht die Kindertagesstätte "Proraer Seesternchen". Auf der nahen Poststraße verläuft die Buslinie 28, die Haltestelle „Binz Grundschule“ liegt in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

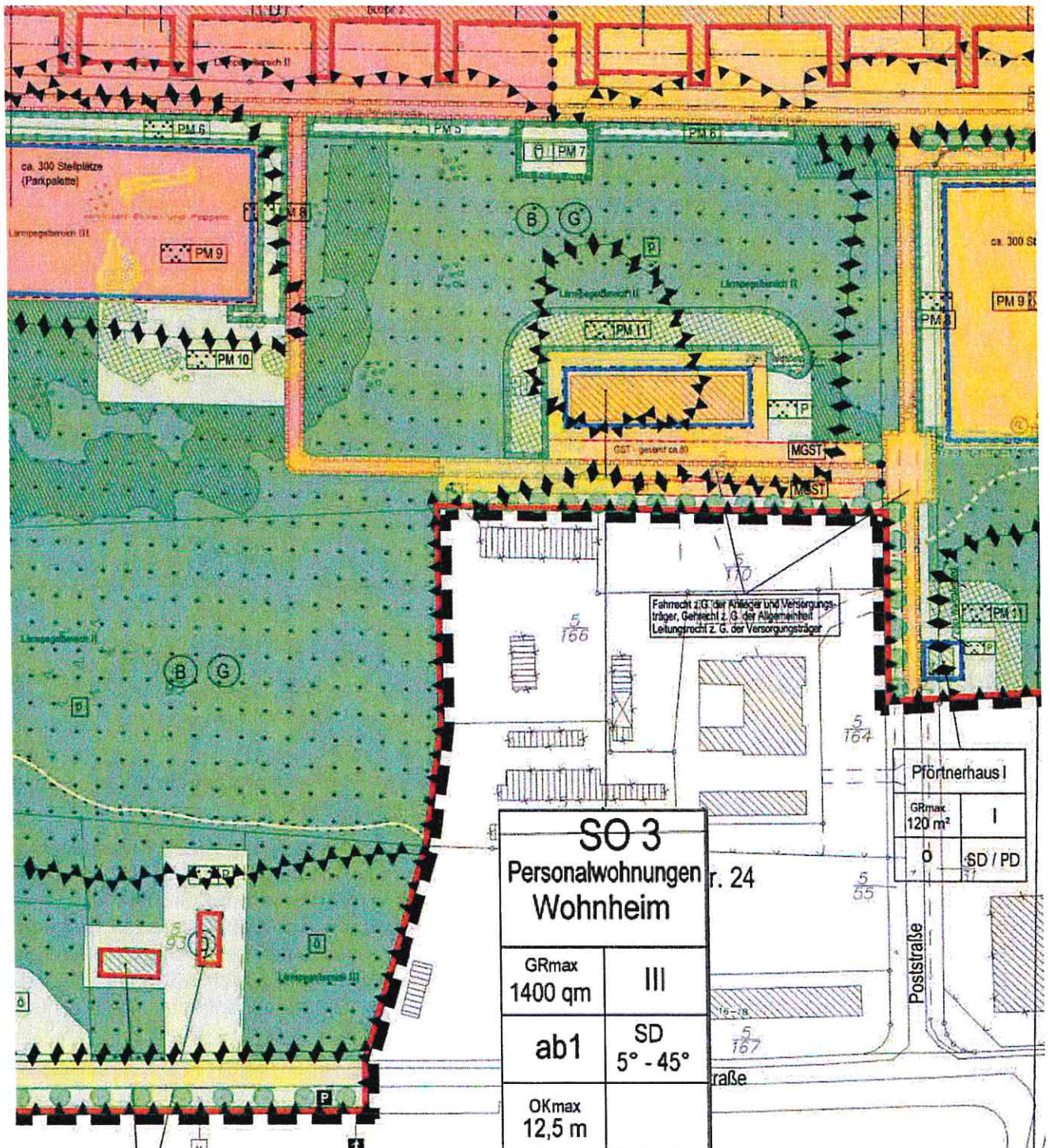


Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnen in Prora“, ohne Maßstab

1.4.2) Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst tangiert als Teil des Siedlungsbereichs keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Schutzgüter befinden sich erst in einem größeren Umfeld.

Natura 2000 Gebiete

Das Gebiet befindet sich in einer Entfernung von rund 770 m zum FFH-Gebiet „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmäler Heide“ FFH DE 1547-303 sowie in einer Entfernung von rund 870 m zum Europ. 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 Plangebiet liegt in einer Entfernung von rund 200 m und ist nach Westen durch die Eisenbahntrasse und die L 29, nach Osten durch das ehem. KdF-Bad vom Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ abgegrenzt. 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 überarbeitet.

Sonstiges

Biotope bzw. Geotope sind innerhalb bzw. direkt angrenzend an das Plangebiet nicht gemeldet. Das Plangebiet liegt außerhalb der Küsten- und Gewässerschutzbereiche nach § 29 NatSchAG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

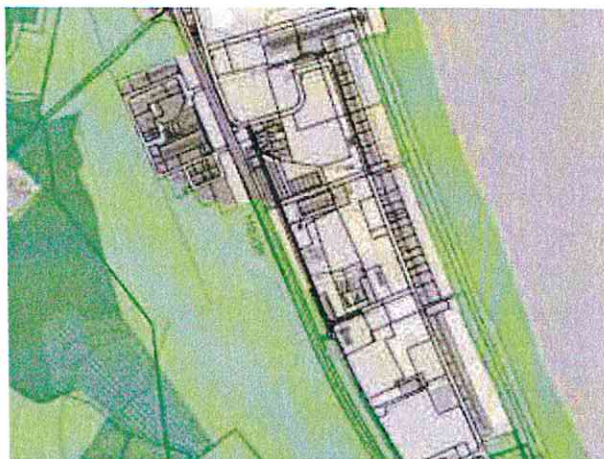


Abbildung 5: Schutzgebiete: LSG (grün), FFH-Gebiet (blau überlagert), EU-Vogelschutzgebiet (braun überlagert), Quelle Umweltkarten M-V

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich kein Wasserschutzgebiet.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Neubebauung des Planungsgebiets mit vier Wohngebäuden sowie deren wohnwirtschaftliche Ausrichtung planungsrechtlich abgesichert werden.

Vorgesehen sind vier Wohngebäude in gegeneinander versetzter Anordnung mit Abmessungen von 18 m / 18 m bzw. 18 m / 20 m in offener Bauweise. In jedem der Gebäude können – je nach innerer Aufteilung als Vier- oder Fünfspanner – zwischen 14 und 18 Wohnungen mit Größen von vorwiegend rund 55 bis 70 qm realisiert werden, so dass in den insgesamt vier Wohngebäuden bis zu rund 70 kleinere Wohneinheiten entstehen werden. Insgesamt ermöglicht die Bebauung eine Bruttogeschossfläche von 4.925 qm bzw. nach Abzug von Konstruktions- und Erschließungsflächen eine Wohnfläche schätzungsweise 3.800 qm. Bei durchschnittlich 40 qm Wohnfläche / EW entsteht Wohnraum für rund 95 Einwohner.

Die Wohnnutzung kann im südlichsten Gebäude an der Zufahrt erdgeschossig durch eine gewerbliche Nutzung ergänzt werden.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist abhängig von der Wohnungsanzahl und damit –größe. Stellplatz und Nebenanlagen sind auf Baugrundstücken allgemein zulässig. Angesichts jedoch der reichlich vorhandenen Stellplätze in den bereits durch den Vorhabenträger errichteten Parkhäusern

ist vorgesehen, zumindest einen Teil der Stellplätze außerhalb des Plangebiets nachzuweisen. Das nächstgelegene Parkhaus schließt auf der gegenüberliegenden Straßenseite unmittelbar an das Plangebiet an und liegt damit in einer zumutbaren Entfernung zu den geplanten Wohngebäuden.

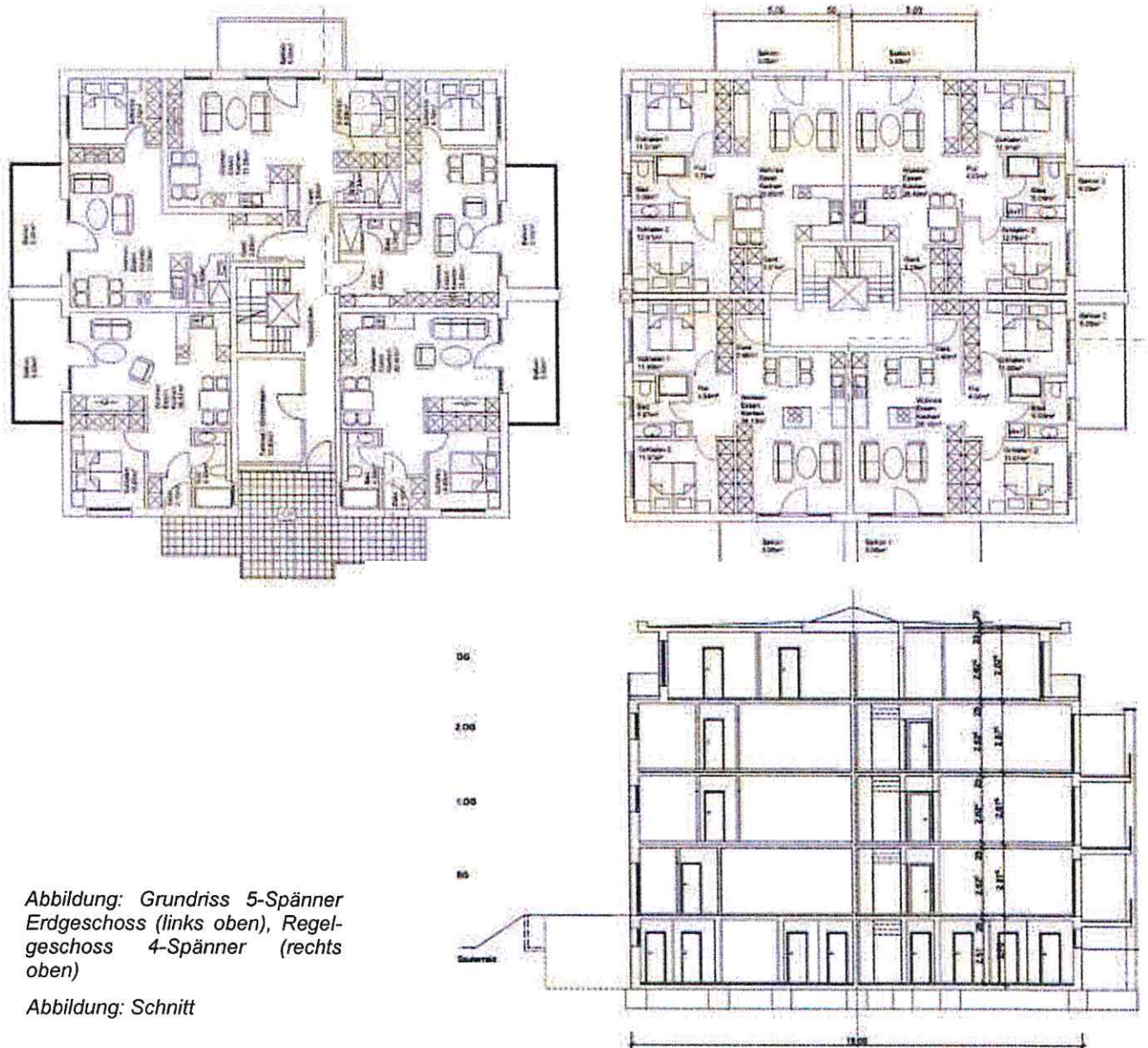


Abbildung: Grundriss 5-Spanner Erdgeschoss (links oben), Regelgeschoss 4-Spanner (rechts oben)

Abbildung: Schnitt

2.2) städtebaulicher Entwurf

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnen in Prora“ enthält entsprechend der früheren massiven Bebauung an dieser Stelle ein Baufenster für ein großes, durchgängiges Gebäude in den Abmessungen 21 / 64 m. Mit dem Abriss des wenig attraktiven Gebäudes eröffnet sich aktuell die Möglichkeit, statt des großen Riegels eine kleingliedrigere Bebauung aus mehreren Baukörpern in offener Bauweise umzusetzen. Vorgesehen werden vier Einzelhäuser mit Abmessungen von 18 m / 18 m bzw. 18 m / 20 m. Die Dreigeschossigkeit der früheren Bebauung wird grundsätzlich beibehalten. Zur besseren Gliederung wird ein ausbaubares Dachgeschosses als allseitig zurückgesetztes Staffelgeschoss zugelassen, um einen wirtschaftlichen Wohnungsbau zu erleichtern (Gebäudehöhe ca. 12,5 m über Gelände).

Angesichts der vorgegebenen Baukörper ist je Gebäude eine Bruttogeschossfläche von 1.166 qm bzw. 1.296 qm möglich, was insgesamt knapp 5.000 qm BGF bzw. rund 3.800 qm Wohnfläche ergibt. Bei durchschnittlich 40 qm Wohnfläche / Einwohner wäre für das Plangebiet mit rund 95 Ein-

wohnern zu rechnen.

Der Bebauungsplan Nr. 13 weist für die jetzt vorgesehenen Gebäudestandorte im Wesentlichen Lärmpegelbereich I oder II, nur für den Bereich der Süd- und Westfassade in Baufeld 3 sowie die Westfassade in Baufeld 4 Lärmpegelbereich III aus. Die seinerzeit zugrundeliegende Berechnung (LMS, Schallgutachten zum Bebauungsplans Nr. 13 „Wohnen in Prora“, Tollenseheim 10/2009) berücksichtigte jedoch zum Einen eine Zufahrt in Richtung WA 1 (mit Gabionenwand zum Kindergarten), die aufgegeben wurde und in der ursprünglich geplanten Form angesichts der festgesetzten Gebäudestandorte auch nicht mehr realisiert werden kann. Zum Anderen wurde für die gesamte gegenüberliegende Fläche mit der Errichtung eines Parkhauses gerechnet, das aber in reduzierter Form nur im östlichen Bereich gebaut wurde. Die Stellplätze werden zudem u.a. der geplanten Wohnanlage dienen und sind daher in der Bewertung auch nur teilweise als Umgebungslärm zu berücksichtigen. Damit ist erkennbar, dass die geplante Bebauung hinsichtlich des Umgebungslärms in den Lärmpegelbereichen I oder II liegt. Für diese Lärmpegelbereiche sind regelmäßig keine Schallschutzmaßnahmen zu dimensionieren.

2.3) Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist die Gemeinde nicht an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Im Sinne größtmöglicher Rechtssicherheit werden die Festlegungen jedoch weitgehen nach BauGB sowie BauNVO getroffen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Wesentlichen die regulären Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften. Angesichts der vergleichsweise geringen Größe des Wohngebiets (auch bei Gesamtbetrachtung mit den angrenzenden Flächen außerhalb des Pangebiets) wird für Gaststätten wirtschaftlich immer eine Ausrichtung auf den Fremdenverkehr erforderlich sein. Gaststätten sind im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 13 in den sonstigen Sondergebieten Fremdenbeherbergung und Nahversorgung uneingeschränkt zulässig. Angesichts der touristischen Nutzungen im räumlichen Umfeld wäre eine Beschränkung auf die Versorgung des Wohngebiets nicht zu realisieren. Im Wohngebiet würden Gaststätten damit als saisonale tourismusorientierte Nutzungen gebietsfremde Störungen in der Gebiet hineinziehen (Lärm durch An- und Abfahrtverkehr, Außengastronomie, etc.).

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden werden abweichend von § 4 BauNVO unter einen Ausnahmeverbehalt gestellt, um die Entwicklung des in Entwicklung begriffenen Nahversorgungszentrums für den Ortsteil Prora (vgl. Bebauungsplan Nr. 23 B „Block IV Südwest“) nicht zu gefährden. Durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden wird sichergestellt, dass im Plangebiet nur einzelne und zudem kleinere, hinsichtlich der Sortimente deutlich untergeordnete Einzelhandelseinrichtungen zum Tragen kommen werden.

Entgegen § 4 (3) BauNVO bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen (als einzelne Nutzungsart der nicht störenden Gewerbebetriebe, vgl. § 13a BauNVO), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

- Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen wurden in den Bebauungsplänen für Prora bereits ausreichend Flächen vorgesehen, im Ostseebad Binz genießt der Schutz von Wohnraum gegenüber einer Zweckentfremdung durch wirtschaftlich durchsetzungsfähige Fremdenverkehrsnutzungen hohe Bedeutung. Um auch zukünftig einem Entzug von Wohnraum durch eine für den Eigentümer wirtschaftlich ertragreiche touristische Nutzung vorzubeugen, wird zusätzlich zum planungsrechtlichen Ausschluss von Beherbergungsnutzungen und Ferienwohnungen die Verpflichtung einer Unterlassung kurzzeitiger Vermietungen an wechselnde Gäste durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) auch privatrechtlich abgesichert. Demnach wird sich der jeweilige Eigentümer des (dienenden) Grundstücks gegenüber der Gemeinde Ostseebad Binz verpflichten, es zu unterlassen, Wohnungen auf dem Grundstück an wechselnde Gäste zu vermieten und so touristisch zu nutzen.

- Anlagen für Verwaltungen sollen – wie die besucherintensiven Nutzungen insgesamt – im Sondergebiet Zentrum Prora (Bebauungsplan Nr. 23B „Block IV Südwest“) konzentriert werden, da dort eine gute, störungsfreie Erreichbarkeit von der Landesstraße aus gegeben ist.
- Gartenbaubetriebe als flächenintensive Nutzungen würden die wohnwirtschaftliche Ausrichtung des kleinen Plangebiets insgesamt in Frage stellen und damit der angestrebten Gebietscharakteristik zuwiderlaufen.
- Tankstellen würden – ähnlich wie Anlagen für die Verwaltung – gebietsfremden Verkehr in das Wohngebiet hineinziehen und sollten daher nur direkt an überörtlichen Straßen angesiedelt werden.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden folglich nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (ohne Ferienwohnungen) Bestandteil des Bebauungsplans. Durch den Ausnahmevorbehalt ist sichergestellt, dass im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu entscheiden ist, ob durch einen Betrieb gebietsunübliche Störungen verursacht werden können. Entscheidend dafür ist nicht, ob die immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden. Vielmehr ist die normierte allgemeine Zweckbestimmung für die Auslegung und Anwendung der tatbestandlich normierten Ausnahmen bestimmend. Dabei ist das einem Wohngebiet immanente Ruhebedürfnis zu berücksichtigen (vgl. BVerwG U.v. 21.03.2002 – 4 C 1.02).

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den bisherigen Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 13.

Um dem begründeten Charakter eines aufgelockerten Wohngebiets zu entsprechen, wird eine vergleichsweise geringe GRZ von 0,25 festgesetzt und die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO damit bei weitem nicht ausgeschöpft. Bezogen auf die Baugebietsgröße von 6.839 qm resultiert eine rechnerisch zulässige Grundfläche von 1.700 qm, die durch die Baufenster für die vier Gebäude weiter eingeschränkt wird. Insgesamt werden 1.368 qm als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen.

Höhenmäßig sollen sich die neuen Gebäude in die Eigenart ihrer Umgebung einpassen. Dabei werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 im Wesentlichen beibehalten (drei Vollgeschosse, GH 12,5 m über Verkehrsfläche bzw. über nächstgelegenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts). Neben drei Vollgeschossen kann damit wie bisher ein ausgebautes Dachgeschoss zugelassen werden, das als Staffelgeschoss (auf 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses) ausgeführt wird. Nach der städtebaulich unglücklichen Definition der aktuellen LBauO M-V handelt es sich dabei um ein zusätzliches Vollgeschoss, dessen städtebauliche Wirkung (hinsichtlich möglicher Nutzfläche ebenso wie optisch wahrnehmbarem Volumen) jedoch nicht größer ausfällt als bei einem ausgebauten Steildach als Nicht-Vollgeschoss.

Bei Geländehöhen (im Bereich des nächstgelegenen festgesetzten nächstgelegenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts von im Wesentlichen zwischen 3,0 und 4,0 m) entspricht die bisherige Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 16,5 m HN. Damit werden die Gebäude nicht aus der durch die umliegenden Waldflächen gebildeten Silhouette herausragen.

Zur Einordnung der Erdgeschosse wird die bisherige Regelung des Bebauungsplans Nr. 13 „Wohnen in Prora“ zur Einordnung der Erdgeschosshöhenlage (max. 60 cm über Verkehrsfläche) grundsätzlich beibehalten, aber wie auch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe im Metern HN normiert. Mit einer Höhenlage von 4,1 m HN liegen die Erdgeschosse (Fertigfußboden) bis zu 0,6 m über der Höhe der Verkehrsfläche der Poststraße (ca. 3,5 m HN). Dabei soll in den Baufeldern 3 und 4 eine Wohnnutzung unterhalb des Erdgeschosses unterbleiben, um keinen Anreiz für größere Geländeänderungen zu bieten (großflächige Abgrabungen). Der vorhandene gewachsene Boden soll hier beibehalten werden. Für die Baufelder 1 und 2, die partiell im Bereich der nach dem Abriss der Vorgängerbauung verbliebenen Mulde stehen werden, gilt diese Einschränkung nicht (vgl. auch die für diesen Bereich bereits auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 13 erteilten Baugenehmigungen).

Ausgehend von den vier durch die Baufenster eng vorgegebenen Baukörpern kann bei drei Regel-

geschossen zuzüglich Staffageschoss eine Bruttogeschossfläche von insgesamt 4.925 qm erreicht werden, was bezogen auf das ausgewiesene Baugrundstück einer GFZ von 0,72 entspricht. Auch hinsichtlich der Nutzungsintensität wird damit die Obergrenze des § 17 BauNVO deutlich unterschritten (für WA: GFZ = 1,2).

Weiterhin wird die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) wie bisher mit maximal 0,6 m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt (gemessen an der dem Gebäude zugewandten Grenze der Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes), um eine optische Viergeschossigkeit durch ein sichtbares Souterraingeschoss zu verhindern.

Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird eng durch gebäudeweise Baufenster angegeben.

Mit der Aufteilung der Grund- / Geschossflächen auf vier Gebäude wird eine kleinteilige Bebauung erreicht. Anders als bei der bisherigen Festlegung durch den Bebauungsplan Nr. 13 (abweichend Bauweise mit Gebäudelänge bis 65 m) entspricht die jetzt geplante Bebauung einer offenen Bauweise, wobei die in der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO rechtlich zulässige Gebäudelänge von 50 m nicht erreicht werden kann. Durch die Baufenster wird die Gebäudelänge auf 20 m (zuzüglich zulässige Auskragung durch Balkone) beschränkt.

Grünordnung

Im Zuge der Planung werden Waldflächen verändert, wobei auf bislang zulässige (und bereits genehmigte) Eingriffe verzichtet werden soll. Flächenmäßig sind die neu geplanten Eingriffe in den Wald mit 623 qm Waldumwandlung deutlich geringer als die durch Verzicht auf Waldumwandlung geschonten Waldflächen (insgesamt 1.758 qm). Auch unter Berücksichtigung des Wegfalls von gemäß Bebauungsplan Nr. 13 zu entwickelnden Waldflächen in Größe von 428 qm nimmt die Größe der Waldflächen im Plangebiet zu.

Maßnahmen zur Grünordnung umfassen darüber hinaus die Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte, wobei die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bewusst nicht ausgeschöpft wird. Die festgesetzte GRZ von 0,25 gewährleistet, dass mehr als die Hälfte des Baugrundstücks dauerhaft unversiegelt bleibt. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. gärtnerischen Anlage (vgl. § 8 (1) LBauO M-V). Angesichts der vergleichsweise geringen GRZ nimmt die zulässige Versiegelung gegenüber dem bisherigen Baurecht nicht erheblich zu (vgl. Flächenbilanz 2.3). Die zur Kompensation im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzten 18 festgesetzten Baumpflanzungen werden übernommen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

Hinsichtlich des Baumbestands gilt außerhalb der Waldflächen die Baumschutzsatzung der Gemeinde Binz sowie ergänzend der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V. Da sich der Status der Flächen im Plangebiet nicht ändert (Siedlungsbereich, Hausgarten), ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen auf den Baumschutz.

2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Verglichen mit den bisherigen Flächenausweisungen im Bebauungsplan Nr. 13 wird die Baugebietsausweisung vor allem zulasten der kleinteilig ausgewiesenen Grünflächen vergrößert. Durch die geringe GRZ von 0,25 wird sichergestellt, dass auch zukünftig mehr als die Hälfte des Baugebiets als Grünfläche anzulegen ist. Hinsichtlich der zulässigen Versiegelung entstehen keine erheblichen Änderungen: Auch im SO Personalwohnen wäre unter Berücksichtigung von § 19 (4) BauNVO sowie der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bestimmten internen Straße eine Gesamtversiegelung von 3.080 qm zulässig gewesen.

Straßennah an der Poststraße entsteht durch die Planung ein Waldverlust von 623 qm. Zudem wird auf gemäß Bebauungsplan Nr. 13 zu entwickelnde Waldflächen in Größe von 428 qm verzichtet. Als Ausgleich für den Verlust bestehender und geplanter Waldflächen wird auf die Nutzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz verzichtet; hier soll zukünftig auf 1.758 qm eine ungestörte Waldentwicklung ermöglicht werden.

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>zulässige Grundfläche</i>	<i>zulässige. Versiegelung</i>	<i>Flächen nach Bebauungsplan Nr. 13</i>
Allgemeines Wohngebiet	6.801 qm	1.700 qm	3.060 qm	bisher 4.746 qm SO (mit GR 1.400 qm) 980 qm interne Straße / GFLR
Grünfläche	2.236 qm	--	--	
Wald (Teilfläche B)	1.758 qm	--	--	bisher Grünfläche mit Zweckbest. Sportplatz
Straßenverkehrsfläche	720 qm		720 qm	bisher als SO mit Straße / GFLR
Gesamtgebiet	11.515qm	1.700 qm	3.780 qm	

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegende Gemeindestraße (Poststraße). Im Bereich des Plangebiets handelt es sich jedoch bereits um eine private Verkehrsfläche, die ansonsten ausschließlich der Erschließung von Block II dient.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG MV beim Landkreis Vorpommern-Rügen einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die Verkehrsfläche (Straße) im Plangebiet muss den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“-Fassung August 2006- entsprechen.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen, unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen. Zusätzliche Gebäude können an die bestehenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung ist über die an der Plangebietsgrenze befindlichen Anlagen des ZWAR abgesichert. Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR mit der Einspeisung der Wasserwerke Prora / Binz / Karow gesichert werden.

Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist in Höhe des sogenannten Objektschutzes von 96 m³/h über 2 h durch die Versorgungsleitung möglich.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die an der Plangebietsgrenze befindlichen Anlagen des ZWAR abgesichert. Prora ist über eine Fernabwasserdruckleitung an das Klärwerk Bergen angeschlossen.

Der ZWAR unterhält in Prora keine Anlagen zur Niederschlagswasserableitung. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 (2) WHG allgemein ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche-, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet sickerwasserbestimmte Sande vor, so dass von guten Möglichkeiten für eine Versickerung auszugehen ist.

Für das Baugebiet ist die Versickerung des auf den Grundstücksflächen anfallenden Regenwassers sicherzustellen. Das Dachflächenwasser ist über private Versickerungsschächte, Rigolen oder Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern. Im Ergebnis dessen und resultierend aus dem o. g. Generalentwässerungsplan Prora sowie den Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen sind dezentrale Anlagen zur Regenwasserableitung durch die jeweiligen Bauherren vorzusehen, zu warten und zu betreiben. Die daraus resultierenden Anforderungen für die entsprechenden technischen Lösungen sind in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Eine ausreichende Versorgung des geplanten Baugebietes mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes der E.DIS AG abgesichert werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch die EWE Aktiengesellschaft als örtliches Versorgungsunternehmen gesichert werden. Die genannten Bereiche sind mit Erdgas erschlossen, wobei das Versorgungsnetz bei Bedarf erweitert werden kann. Die Versorgungsleitungen werden im Gehweg bzw. im straßenbegleitenden Grünstreifen der Planstraßen verlegt.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie des Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Über die unter 1.2 genannten, ausdrücklichen Planungsziele hinaus sind bei der Abwägung folgende städtebauliche Belange nach §1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung. Angesichts der erklärten Planungsziele genießt die Sicherung der Wohnungsversorgung in der Abwägung oberste Priorität. Im Plangebiet werden bis zu 70 kleinere Wohnungen bzw. Wohnraum für knapp 100 Einwohner entstehen. Dabei kommt der Wohnungsversorgung der Gemeinde Binz als ausgewiesenem Grundzentrum auch hinsichtlich der Raumordnung und Landesplanung besondere Bedeutung zu. Gemäß RREP VP sollen die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung in den Zentralen Orten liegen.
- Die Belange des Waldes: Im Plangebiet bestehen Waldflächen, die zur Umsetzung der Planung gerodet und umgewandelt werden müssen. Die Umwandlungsflächen weisen insgesamt eine geringe Größe von 623 qm auf. Zudem soll auf die Entwicklung von Waldflächen in Größe von 428 qm verzichtet werden. Im Gegenzug wird auf bislang zulässige (und bereits genehmigte sowie ausgeglichene) Eingriffe verzichtet. Auf einer bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz Fläche von 1.758 qm soll zukünftig eine ungestörte Waldentwicklung zugelassen werden, so dass in Summe als Folge der Planung die Größe der Waldflächen am Standort insgesamt um 707 qm zunimmt.
Nach § 1a BauGB soll Wald nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Nach § 15 (4) LWaldG M-V ist die Genehmigung für eine Waldumwandlung zu versagen, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt. Da die Waldbilanz insgesamt positiv ausfällt, werden die Belange des Waldes mit der Planung befördert.
Im Zuge der Vorgängerplanung (Bebauungsplan Nr. 13 „Wohnen in Prora“) wurde der erforderliche Waldabstand auf 20 m festgelegt. Die Baufenster nehmen die Stellung des früheren Gebäudes (sowie der bisherigen Baufensterfestsetzung) auf. Das Maß des zu berücksichtigenden Waldabstands wird entsprechend der bisherigen Festlegung beibehalten.
- Die Belange des Naturschutzes sind zu berücksichtigen, aber angesichts teilweisen der baulichen Vorprägung sowie der insgesamt geringen Größe nicht erheblich betroffen. Insgesamt

entsteht durch die Neuüberplanung eines bereits als Baugebiet ausgewiesenen Bereichs kein erheblicher Eingriff. Die 18 im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzten Baumpflanzungen werden übernommen.

Angesichts des bestehenden Baurechts (SO Personalwohnen) sowie den schutzwürdigen Nutzungen im angrenzend bestehenden Wohngebiet ist den privaten Belangen eine hohe Bedeutung beizumessen. Mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 BauNVO wird der angrenzend vorhandenen Nutzung Rechnung getragen und ein Nutzungskonflikt ausgeschlossen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Dichte entsprechen einer aufgelockerten Einzelhausbebauung und schöpfen die Obergrenzen nach § 17 BauNVO nicht aus.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Angesichts des für den Bereich grundsätzlich bestehenden Baurechts sowie der insgesamt geringen Größe des Plangebiets sind keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist baulich vorgeprägt.

Als umweltrelevante Bestandteile der Planung sind im Folgenden zu berücksichtigen:

- Anlagebedingt entsteht im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan Nr. 13 keine erhebliche zusätzliche Flächenversiegelung (vgl. Flächenbilanz 2.3). Die 18 im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzten Baumpflanzungen werden übernommen.
- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Der Bebauungsplan Nr. 13 ließ für das Plangebiet bereits Wohngebäude mit insgesamt vergleichbarer Bruttogeschossfläche zu. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den im näheren Umfeld ausgeübten Nutzungen, so dass keine Nutzungskonflikte entstehen werden.
- Baubedingt sind durch die Baumaßnahmen kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast)Verkehr zu erwarten, die jedoch angesichts der vergleichsweise geringen Größe der Maßnahme sowie wegen des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotszeiten, fachgerechter Umgang mit Oberboden, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

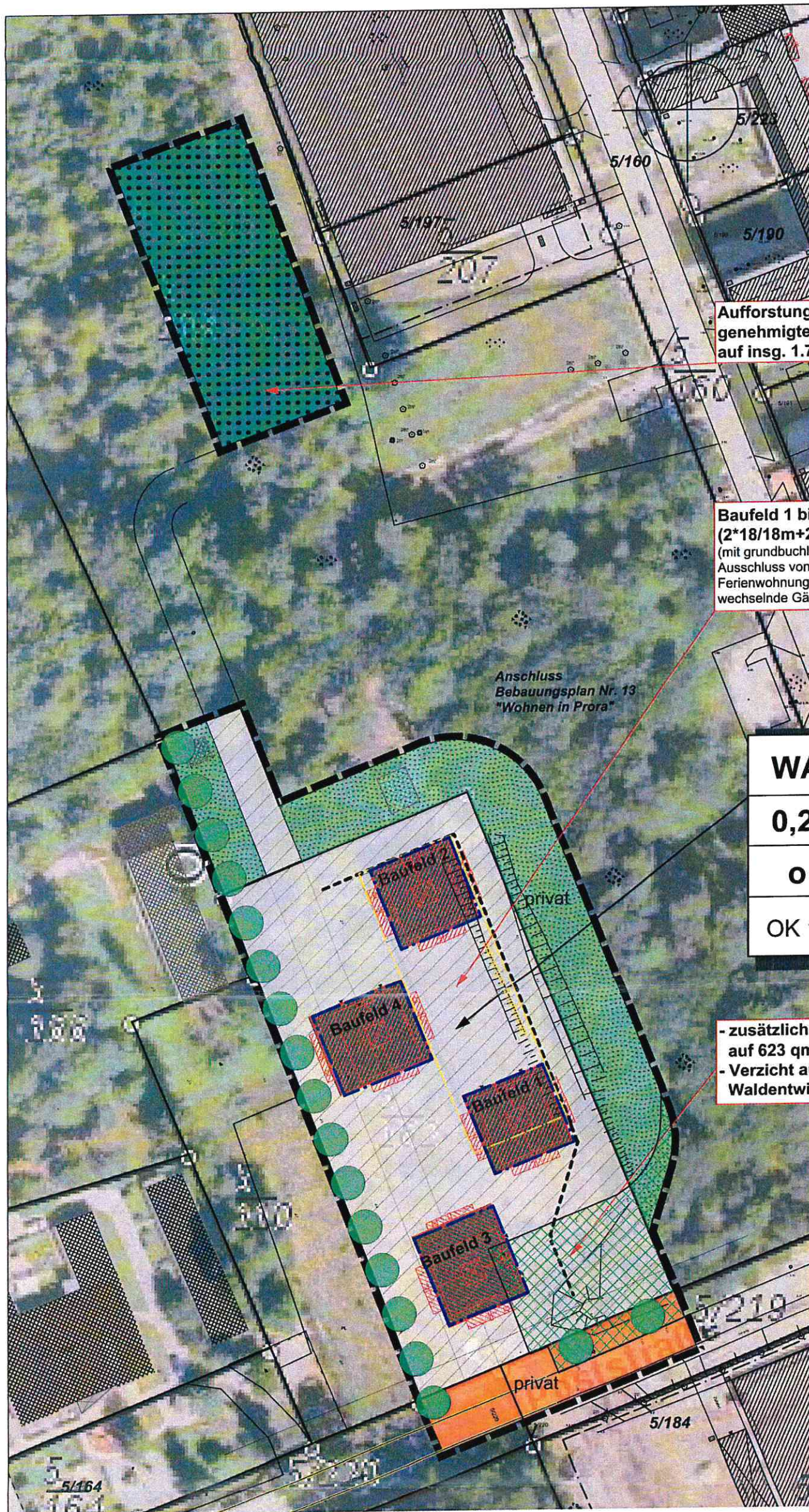
Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung ist demnach nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind. Dies trifft im vorliegenden Fall auch tatsächlich zu, da der Bebauungsplan Nr. 13 für das frühere SO Personalwohnen hinsichtlich Geschossfläche und Versiegelung vergleichbare Festlegungen getroffen hatte.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und sonstige geschützte Landschaftsbestandteile.

Im Plangebiet gilt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, die nach § 2 auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gilt. Da sich der Status der Grundstücke durch die Planung nicht ändert (Siedlungsbereich, Hausgarten), wirkt sich die Planung nicht auf den Baumschutz aus.

Die in größerer Entfernung jenseits der Landesstraße ausgewiesenen Natura 2000 Gebiete (FFH-Gebiet DE 1547-303 „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmäler Heide“ und Europ. Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“) liegen außerhalb des Wirkbereichs der Planung. Da keine der Planung kausal zuzuschreibenden Auswirkungen erkennbar sind, können auch ohne vertiefte Betrachtung des jeweiligen Schutzzwecks der beiden Gebiete keine Zweifel über die Verträglichkeit der Planung bestehen.

Ostseebad Binz, September 2018



Aufforstung bzw. Verzicht auf
genehmigte Waldumwandlung
auf insg. 1.760 qm

Baufeld 1 bis 4: Wohngebäude
(2*18/18m+2*18/20m=1368qm)
(mit grundbuchlich gesichertem
Ausschluss von touristischer Nutzung als
Ferienwohnung durch Vermietung an
wechselnde Gäste)

Anschluss
Bebauungsplan Nr. 13
"Wohnen in Prora"

WA	
0,25	III
0	
OK 13,0m	

- zusätzliche Waldumwandlung
auf 623 qm
- Verzicht auf 428 qm
Waldentwicklung

Verfahrensvermerke

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnanlage Poststraße 14A" ist gemäß § 12 (3) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 "Wohnanlage Poststraße 14A".
Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnanlage Poststraße 14A" wurde durch die Gemeindevertretung am 15.11.2018 beschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnanlage Poststraße 14A" wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Ostseebad Binz, den 07.12.2018

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund



Gemeinde Ostseebad Binz

**Vorhaben- und Erschließungsplan
"Wohnanlage Poststraße 14A"**

Satzungsfassung