



Vorlagenummer: BV/24/168  
 Vorlageart: Beschlussvorlage  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorschlag über die 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht

hier: Beschluss über die Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB

**Datum:** 01.10.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	09.10.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2024	Ö
Gemeindevorvertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	07.11.2024	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevorvertretung beschließt in ihrer Sitzung am 07.11.2024 die 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung/Umweltbericht bestehend aus der den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der vorliegenden Fassung vom 18.06.2024 gemäß § 10 Abs.1, als Satzung. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom 18.06.2024 Stand 01.10.2024, gebilligt.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung der 2. textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Änderung mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

### **Begründung**

Die Gemeindevorvertretung hat in ihrer Sitzung am 07.11.2024, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sowie die Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB aufgeführten und fristgerecht vorgebrachten Anregungen geprüft und untereinander abgewogen. Das Ergebnis ist den Trägern, Behörden und Nachbargemeinden vor Bekanntmachung der Satzung mitzuteilen.

Der Stand der Planung 2. textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz ist soweit fortgeschritten, dass der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB gefasst werden kann.

**Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK:	Ja/Nein
haushaltsmäßige Berührung	Ja/ <u>Nein</u>	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

**Anlage/n**

- 1 - Satzung 2. textl. Ergänzung BP 36 (öffentlich)
- 2 - NEU Begründung 2. textl. Ergänzung BP 36 (öffentlich)
- 3 - Entscheidungsergebnis Bauausschuss (öffentlich)
- 4 - Entscheidungsergebnis Hauptausschuss (öffentlich)

# Satzung

über die 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet III Prora" der Gemeinde Ostseebad Binz.  
Aufgrund der §§ 10 und 13 des BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 07.11.2024, folgende Satzung über die 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet III Prora" nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht erlassen.

## § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Grundlagenplans (rechtskräftig seit dem 31.05.2017) sowie der 1. Ergänzung (rechtskräftig seit dem 07.06.2019) des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora und wird nicht geändert.

## § 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Ursprungsplans sowie der 1. Ergänzungssatzung werden bezogen auf das GE wie folgt ergänzt:

### I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

#### I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Gewerbegebieten sind Anlagen für Fremdwerbung nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO)



Gemeinde Ostseebad **BINZ**

## 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet III Prora"

Satzungsfassung, Stand 18.06.2024, Fassung 01.10.2024

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30. September 2021 sowie für den Erweiterungsbereich vom 21.09.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist der Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 08. November 2021 sowie am 27.10.2024.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Schreiben vom 15.07.2024 informiert worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 30.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der textlichen Festsetzung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
4. Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 15.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet III Prora" mit Begründung vom 15.07.2024 bis 16.08.2024 während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz, Amt Planen und Bauen, durchgeführt worden: montags und mittwochs von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-15.00 Uhr, dienstags von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 Uhr, donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, als Bekanntmachung am 09.07.2024 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden. Die Planungsunterlagen waren zusätzlich über die Internetseite der Gemeinde Ostseebad Binz sowie über das zentrale Internetportal des Landes M-V, einsehbar.

Binz, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am 07.11.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

7. Der Plan, bestehend aus textlichen Festsetzungen wurde am 07.11.2024 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Binz, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister

9. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Binz, den \_\_\_\_\_

Siegel

Bürgermeister



**2. textliche Ergänzung des  
Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“  
der Gemeinde Ostseebad Binz**  
nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht

**Satzungsfassung**



## Inhalt

<b>1. Anlass der Änderung .....</b>	<b>3</b>
1.1. Ziele der Planung .....	3
1.2. Lage des Plangebiets.....	3
1.3. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
1.4. Zustand des Plangebiets .....	4
<b>2. Städtebauliche Begründung .....</b>	<b>6</b>
2.1. Art der baulichen Nutzung .....	6
2.2. Fremdwerbeanlagen.....	6
2.3. Besondere städtebauliche Gründe.....	7
<b>3. vereinfachtes Verfahren.....</b>	<b>15</b>
3.1. Anwendung .....	15



## 1. Anlass der Änderung

### 1.1. Ziele der Planung

Mit der 2. textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Prora III“ sollen ungleiche Regelungen zwischen dem Grundlagenplan und der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes angepasst werden. Im Bearbeitungsprozess der Aufstellung zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes wurde der Ausführungsbedarf hinsichtlich der Zulässigkeiten und Nichtzulässigkeiten von Werbeanlagen über das in der 1. Ergänzung festgeschriebene Maß hinaus erkannt. Um einheitliche Regelungen für den gesamten Bereich des Gewerbegebiets zu erlangen, müssen die textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt werden.

Weiterhin sollte die Umsetzung eines „Schutzstreifens“ zwischen Fahrbahn und den angrenzenden Gewerbeeinheiten zur Erhöhung der Verkehrssicherheit geprüft werden. Gerade im durch Fußgänger stark frequentierten Bereich der Proraer Allee 106 grenzen die Gewerbeblächen bis an den Fahrbahnrand. Fußgänger haben dort kaum die Möglichkeit gefahrlos die Straßenseite zu wechseln. Im weiteren Verlauf der Straße z.B. ab Proraer Allee 100 ff. reichen werktags parkende Fahrzeuge bis an den Fahrbahnrand und teilweise darüber hinaus. Beim Be- und Entladen wird zwangsläufig die zu schmale Fahrbahn mitgenutzt.

*Die Prüfung ergab eine aufwendige Straßenplanung, welche nicht dazu geeignet ist, in den kommenden Monaten und nebenbei eine schnelle Erledigung zu finden. Das Planungsziel wird daher nicht weiter in der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes verfolgt, sondern wird als Vorschlag einer 1. Änderung des Bebauungsplans diskutiert werden.*

### 1.2. Lage des Plangebiets

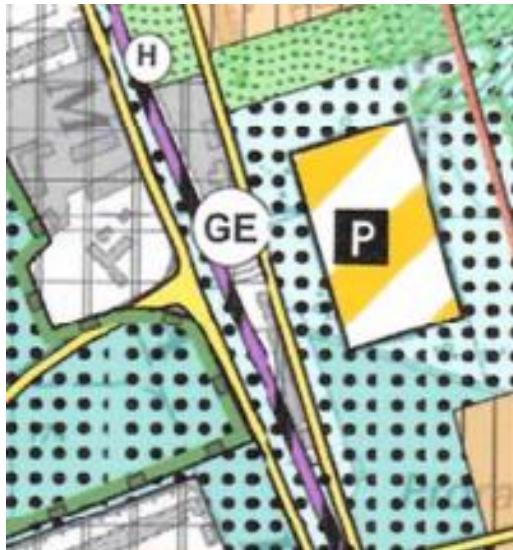
Das Plangebiet umfasst den vollen Geltungsbereich des Ursprungsplans sowie der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ und umfasst insgesamt über 2,0 ha. Das Plangebiet umfasst alle Flurstücke der Hausnummern 100, 100 a bis 100f, 102, 104, 106, 108, 110 und 112 der Proraer Allee und wird im Westen durch die Bahngleise der ICE-Strecke sowie im Norden und Osten durch die Proraer Allee begrenzt.

### 1.3. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

**Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz ist das Plangebiet als GE – Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Grundzüge der Planung sind somit nicht betroffen.**



**Auszug aus FNP-Neuaufstellung**  
(rechtskräftig seit 28.01.20214)



**Auszug FNP 2. Änderung**  
(rechtskräftig seit 08.06.2017)



**1.4. Zustand des Plangebiets**

**1.5. Das Plangebiet (Ergänzungsbereich) ist bebaut, vor allem im straßennahen Bereich versiegelt und wird vollständig über die Proraer Allee erschlossen. Es besteht ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Wohnbebauung bzw. touristische Nutzungen finden sich in südöstlicher sowie in nordöstlicher Richtung erst in einer Entfernung von rund 550 m bzw. 450 m.**

Im Osten grenzt auf der gegenüberliegenden Seite der Proraer Allee 110 und 112 der Bebauungsplan 23B „Block IV Südwest“ an. Im angrenzenden Bereich soll ein Nahversorgungszentrum mit Geschäfts- und Einzelhandelsnutzung entstehen. Westlich der Landesstraße befindet sich das Gewerbegebiet Prora I (vgl. Bebauungsplan Nr. 12 „landseitiges Gewerbegebiet“).

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Eisenbahntrasse Bergen – Binz. Parallel zu der Gleisanlage befindet sich im Näherungsbereich (Bkm ca. 7,3 - 7,5) folgende Telekommunikationsanlage der DB Netz AG: Streckenfernmeldekabel F 2934, 24". Das Kabel ist erdverlegt. Die Kabelanlagen sind zur Aufrechterhaltung des Eisenbahnbetriebes notwendig und dürfen durch Maßnahmen in Lage und Funktion nicht beeinträchtigt werden. Es ist immer davon auszugehen, dass Unterbrechungen und Beschädigungen betriebliche Auswirkungen haben. Während möglicher Durchführungen von Maßnahme ist die Zugänglichkeit und Funktionstüchtigkeit (ggf. durch Provisorien) der Kabel/Anlagen zu gewährleisten. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind zu veranlassen um Beschädigungen auszuschließen. Die DB Kommunikationstechnik GmbH weist darauf hin, dass Veränderungen an Telekommunikationsanlagen der DB AG ohne Mitwirkung der DB Kommunikationsanlagen GmbH nicht zulässig. Grundsätzlich ist bei Vorhandensein von Kabelanlagen vor Baubeginn eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich.



**1.6. Das Plangebiet liegt eingebettet in den heterogen bebauten Siedlungsbereich im Ortsteil Prora, der durch die zum Teil stark frequentierten Verkehrsstraßen (Landesstraße, IC-Trasse, Gemeindestraße) belastet ist. Angesichts einer Höhenlage von durchschnittlich rund 4,0 m HN besteht keine Überflutungsgefahr.**

Schutzgebiete befinden sich erst in einer gewissen Entfernung zum Plangebiet.

#### Natura 2000 Gebiete

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von 320 m bis 340 m

- zum FFH-Gebiet „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmaler Heide“ FFH DE 1547-303 sowie
- zum Europ. Vogelschutzgebiet „Binnenboden von Rügen“ SPA DE 1446-401.

Angesichts des vergleichsweise großen Abstands und der trennenden Wirkung von Landesstraße (L 29), Eisenbahntrasse und weiterer Gewerbegebiete sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erkennen.

#### Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet wird durch die Eisenbahntrasse und die L 29 vom Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ abgegrenzt, das westlich der Straße in einer Entfernung von 30 m bis 60 m 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 überarbeitet.

#### Wald nach § 2 LWaldG M-V

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich entlang der Proraer Allee teilw. Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Nach § 20 LWaldG M-V i.V.m. WAbstVO M-V ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Bei Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sollen nach § 3 WAbstVO M-V keine Unterschreitungen des Waldabstands genehmigt werden, wobei die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind (örtlich geprägter Waldabstand).

#### Sonstiges

Biotope 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 Begründung

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 2. textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes soll die bestehende textliche Festsetzung (Teil B) Punkt I.1.1) um den Ausschluss von Fremdwerbeanlagen ergänzt werden.

### 2.2. Fremdwerbeanlagen

Da sich Fremdwerbeanlagen stets außerhalb der Stätte der Leistung befinden, ist keine örtliche Verbindung zu einem Betriebsgrundstück gegeben und es besteht mithin auch kein sachlicher Bezug zur Lage (kein funktionaler Zusammenhang zwischen Standort und der Werbung).

*BVerwG, Urteil vom 3.12.1992 – 4 C 27/91; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 9.2.2009 – 3 S 2290/07*

Nach § 1 Abs. 1 BauGB ist Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Fremdwerbeanlagen werden der gewerblichen Nutzung zugeordnet. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO können nur bestimmte Arten von Nutzungen (nach den §§ 2 bis 9 jeweils Abs.2) ausgeschlossen werden.

Über den § 1 Abs. 5 BauNVO hinausgehend, gestattet der § 1 Abs. 9 BauNVO, einzelne Unterarten von Nutzungen, welche die BauNVO selbst nicht angeführt hat, mit planerischen Festsetzungen zu erfassen.

*BVerwG, Beschluss vom 5.6.2014 – 4 BN 8/14; BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33/04*

Somit ermöglicht Abs. 9 eine feinere Ausdifferenzierung der im Gebiet zulässigen Nutzung. Die Absätze 9 und 5 können dabei miteinander kombiniert werden.

*BVerwG, Beschluss vom 22.5.1987 – 4 N 4/86*

Sofern besondere städtebauliche Gründe bestehen, ist ein Fremdwerbeausschluss auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zulässig.

*VG Stade, Urteil vom 23.11.2010 – nicht anwendbar, wenn keine städtebaulichen Gründe vorliegen*

Durch Regelungen in Bebauungsplänen kann Fremdwerbung demnach auch in einem Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. In aktuellen Verwaltungsgerichtsentscheidungen wurden Fremdwerbeausschlüsse in Misch- und Gewerbegebieten gebilligt. Zudem wurde klargestellt, dass die strengere Rechtsprechung des BVerwG bzgl. des Ausschlusses von Fremdwerbeanlagen in örtlichen Bauvorschriften, nicht für Bebauungspläne gilt.

*VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.7.2022 – 5 S 1940/20*



Beim Ausschluss von Fremdwerbeanlagen in Gewerbegebieten spielt die Vorbelastung und die tatsächliche örtliche Gestaltung und die vorherrschenden Nutzungen eine erhebliche Rolle. Der Ausschluss ist schwierig zu verwirklichen, da Gewerbegebiete von unterschiedlichen Nutzungen geprägt werden. Für einen generellen Fremdwerbeausschluss ist eine einheitliche Prägung des Gebiets notwendig. Daher sind bei Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO besondere städtebauliche Gründe erforderlich.

Für den Ausschluss von Fremdwerbeanlagen in einem Gewerbegebiet sind z.B. der Erhalt eines besonders schützenswerten Ortsbildes oder das Ansinnen der Gemeinde, städtebauliche Mängel im Gewerbegebiet zu beheben und damit die Attraktivität zu steigern, besondere städtebauliche Gründe. Es ist jedoch zu beachten, dass eine generelle Untersagung von Werbeanlagen in bestimmten Baugebieten zur zulässig ist, wenn diese von einer überwiegend homogenen Nutzung oder städtebaulich gewichtigen Besonderheiten geprägt sind.

*OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16.5.2018 – 10 A 191/16*

Ein auf § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO gestütztes Fremdwerbeverbot ist grundsätzlich sachgerecht und somit verhältnismäßig, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt und auch andere gewerbliche Hauptnutzung uneingeschränkt bleiben sowie zudem Werbung an der Stätte der Leistung zulässig ist.

*VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.7.2022 – 5 S 1940/20*

### **2.3. Besondere städtebauliche Gründe**

Der Ortsteil Prora entstand im Zusammenhang mit dem Bau des KdF Seebads in den 40er Jahren des letzten Jahrhunderts. Nach Kriegsende wurde das Gebiet militärisch genutzt. Die militärischen Nutzungen wurden nach der Wende aufgegeben und die vorhandenen Gebäude zivil umgenutzt. Im Bereich des Geltungsbereichs der 2. Ergänzung sind kleinere Gewerbebetriebe ansässig.

Ein Ausbau der bestehenden Gewerbegebiete ist platzbedingt beinahe unmöglich. Angesichts dieser Situation sind Gewerbetreibende bereits in Bestandsobjekte in der Proraer Allee (ehemals Mukraner Str.) ausgewichen (z.B. Binzer Strandkorbservice u.a.) Diese Flächen sind eng vom Wald umgeben, so dass ein Ausbau über den derzeitigen Zustand hinaus kaum realisierbar ist.

In Binz und Prora muss besonderes Augenmerk auf die Sicherung der örtlich ansässigen gewerblichen, handwerklichen Nutzung gelegt werden. Dies gilt umso mehr, da das Plangebiet mit der Entwicklung der Baugebiete im Bereich des ehemaligen Kdf-Bades Anschluss an einen touristisch genutzten Siedlungsbereich gewinnt und dementsprechend hinsichtlich seiner Lagegunst aufgewertet wird. Das Gewerbegebiet liegt an einem der beiden „Eingänge“ zum Ortsteil Prora, da



dieser, ausgehend von der Landesstraße 29, ausschließlich über zwei Bahnübergänge erschlossen wird.

Verbunden mit der noch wachsenden Quartierssituation im Bereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ und der Bildung einer hochwertigen Mitte Proras, werden weitere dem Gebiet dienende örtliche Gewerbebetriebe angesiedelt. Das Quartier erfährt insgesamt eine hohe Aufwertung, sodass ein einheitliches homogenes und ortsübliches Ortsbild verpflichtend wird. Dazu zählen entsprechend qualitative Anforderungen im Eingangsbereich Proras zur klaren Orientierung in einem öffentlichen Bereich mit hohem Gestaltwechsel.

Den Gewerbetreibenden ist daher vor allem die Eigenwerbung zuzugestehen, da die Quartiersentwicklung und die Infrastruktur nicht innerhalb der nächsten 10 Jahre abgeschlossen sein werden. Auch die wirtschaftliche Situation der ortsansässigen Betriebe außerhalb des saisonalen Hochschwungs ist im Bestand zu sichern. Diese Sicherung zum Erhalt ist ausschließlich durch Eigenwerbung praktikabel, was der Bebauungsplan auch zulässt. Eine Größenbeschränkung der Werbeanlagen wurde nicht getroffen, sodass sich diese an den jeweiligen Standort und der Betriebs- bzw. Gebäudegröße anpassen kann.

### Bestandsanalyse

Straßenbegleitend wurde der Bestand an Werbeanlagen aufgenommen. Dabei bleibt festzustellen, dass sich die vorherrschenden Werbeanlagen ausschließlich auf den auf dem Gelände befindlichen Betrieb beziehen. Die Häufung und Größenverteilung der Werbeanlagen variiert dabei, ist jedoch nicht als störend oder häufend anzusehen. Die vorhandenen Werbeanlagen fügen sich in das derzeitige bauliche Gefüge ein.

Die vorhandene Eigenwerbung im Plangebiet und angrenzend sind dabei situierend längs und quer zur Fahrbahn, teils als Fassadenwerbung und teils selbstständig vorgelagert. Fremdwerbeanlagen treten dabei nicht auf. Aufgrund der engen Bebauung und Aneinanderreihung der ortsansässigen Betriebe, kommt das Auge jedoch schwer zur Ruhe. Die Orientierungshilfen für Ortsfremde konkurrieren durchaus mit den Werbetafeln.

Hinzukommend ist das Verkehrsaufkommen im Bereich des Knoten-Prora (Bahnübergang Nord) sehr hoch und insbesondere in der Sommersaison oft unübersichtlich. Die urbanen Strukturen im OT Prora werden durch öffentliche und private Fußgänger- und Radverkehrsanlagen erschlossen. Besonders die privaten Erschließungen befinden sich derzeit in einem baulichen Änderungsprozess begleitend zum Ausbau der Wohnhäuser und Gewerbeanlagen. Auffällig ist zudem der hochfrequent genutzte Streckenabschnitt der Haltestellen des VVR, welcher vor Ort zusätzliche Übersichtsdefizite verursacht. Für beidseitig ins Quartier kommende nicht ortskundige Besucher ist die Straßen-, Rad- und



---

Fußgängerführung insgesamt unübersichtlich und muss bei normaler Fahrgeschwindigkeit erst erfasst werden.

Störende, häufige und wechselnde Fremdwerbeanlagen würden zusätzliche Unruhe ins Quartier bringen und die Verkehrssicherheit (Bahnübergang, Haltestellen, Fußgängerquerungen, Zufahrten zu Gewerbe und Einzelhandel, Zufahrt Block IV, Radwege usw.) weiter stark gefährden. Dies gilt umso mehr, als das es sich bei der Proraer Allee um eine stark frequentierte Hauptverbindungsachse sowohl in Richtung Prora und Binz als auch in Richtung Sassnitz/Mukran und Bergen handelt.

Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass bei Zulassung von Fremdwerbeanlagen weitere Unruhe ins Quartier geholt und die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs mit den daraus resultierenden Ablenkungseffekten eine Beeinträchtigung finden. Dabei kommt es nicht allein darauf an, ob Gefahren oder Schäden für die Verkehrsteilnehmer eintreten können; geschützt werden soll auch ein normaler Verkehrsablauf, ohne dass die Wahrscheinlichkeit von Verkehrsunfällen bestehen muss. Der reibungslose und ungehinderte Verkehr soll sichergestellt werden.

*VG Ansbach, Urteil vom 20. Mai 2022 – AN 17 K 21.00931*



### Luftbilddausschnitt GeoPORT.VR Karte (lk-vr.de) mit Erläuterungen



Weiterhin ist die Grundstücksausnutzung so stark ausgelastet, dass ausschließlich eine straßenbegleitende Werbung möglich wäre, welche das bisher durch Werbeanlagen hervorgerufene ordentliche Ortsbild, negativ beeinflussen würde. Die Zulassung von Fremdwerbeanlagen würde also das derzeit neu entstehende Quartier und die damit einhergehende Attraktivität zerrüttten. Auf die Werbewirksamkeit im Quartier herrscht ein vermehrter Druck, da die Errichtung von Werbeanlagen als sehr ortsbildprägend bewertet werden muss. Somit ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig um die avisierte städtebauliche Gestaltung des Plangebiets zu erreichen. Das durch Zulassung von Fremdwerbeanlagen drohende Überhandnehmen kann somit eine Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO sein.

Es ist folglich auch nicht ersichtlich, welche städtebauliche Erforderlichkeit sich aus der Zulassung von Fremdwerbeanlagen ergeben würde, da sie weder der Arbeitssicherheit, der Schaffung von Arbeitsplätzen, keinen Bezug zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder freiberuflichen Nutzungen, aufweisen. Flächen, die für diese Nutzungsart zur Verfügung stehen, stellt die Gemeinde Binz im Rahmen von Werbeträgern an den kommunalen Straßenlaternen zur Verfügung.



Abschließend bleibt nochmals festzustellen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets trotz Ausschluß von Fremdwerbeanlagen, gewahrt bleibt. Eine unverhältnismäßige Einschränkung der Eigentumsbefugnisse ist ebenfalls nicht erkennbar, da viele weitere Hauptnutzungen entsprechend des Grundlagenplans und der 1. Ergänzung des Bebauungsplans bestehen bleiben.

### Proraer Allee 100, 100 a bis f





### Proraer Allee 104, 106



### Proraer Allee 110, 112





Proraer Allee 119



**Proraer Allee 103, 105, 105a**



**Beispiel für belegte und freie Werbeträger Prora**





### 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.

Durch die 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ wird weder ein Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet oder begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Es stellt sich demnach nur die Frage, ob durch die Planänderung die Grundzüge der Planung berührt werden:

*„Ob eine Abweichung von minderem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gekommenen planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein: es muss – mit anderen Worten – angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.“*

*BVerwG, Urteil vom 9. März 1990 – BVerwG 8 C 76.88*

Die Anwendung der vorgenannten Rechtsprechung auf diese Planänderung weist im Ergebnis auf, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies begründet sich vor allem darin, dass mit der Begrenzung der Werbeanlagen - „zulässig an der Stätte der Leistung“ - in der 1. Ergänzung des BP 36, der Planungswille zum Ausschluss von Fremdwerbeanlagen im Geltungsbereich zum Ausdruck gebracht werden sollte, jedoch nicht ausreichend definiert wurde.

Hinzukommend betrifft die Einschränkung zum Ausschluss von Fremdwerbeanlagen nur einen minimalen Teil der nach § 8 Abs. 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe und hat keinerlei Auswirkung auf den weiteren



Charakter des festgesetzten Gewerbegebietes. Die Ergänzung der Festsetzung unter I. 1.1) Art der baulichen Nutzung zum Ausschluss von Fremdwerbeanlagen liegt mithin im Rahmen dessen, was der Planer im 1. Ergänzungsbereich gewollt hätte. Aufgrund der einheitlichen Beurteilungs- und Lenkungsmöglichkeiten, sowohl für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes als auch für den Bereich der 1. Ergänzung, soll dieser Ausschluss von Fremdwerbeanlagen für das gesamte Gewerbegebiet III gelten.

## Entscheidungsergebnis

Beschlussvorschlag über die 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht  
hier: Beschluss über die Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB

Gremium:

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Sitzung am: 09.10.2024

<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	Ja 8	Nein 0	Enthaltung 0
<input checked="" type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt			
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss			
<input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den  
Ausschuss:

Hauptausschuss

Wiedervorlage:

Gemeindevertretung

Herr Böttcher erklärt sich gem. § 24 KV M-V für befangen.  
Herr Kurowski hatte die Sitzung verlassen.

### Ergebnis:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 07.11.2024 die 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung/Umweltbericht bestehend aus der den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der vorliegenden Fassung vom 18.06.2024 gemäß § 10 Abs.1, als Satzung zu beschließen. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom 18.06.2024 Stand 01.10.2024, gebilligt

10.10.2024

## Protokollauszug

### 2. Sitzung des Hauptausschusses vom 14.10.2024

---

**TOP 8.7. Beschlussvorschlag über die 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht**

hier: Beschluss über die Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB

geändert beschlossen

BV/24/168

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 07.11.2024 der 2. textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung/Umweltbericht bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der vorliegenden Fassung vom 18.06.2024 gemäß § 10 Abs.1, als Satzung zuzustimmen. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom 18.06.2024 Stand 01.10.2024, gebilligt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

