



Vorlagennummer: BV/25/255
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Heizwerk“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Beschluss über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB

Datum: 26.03.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	09.04.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	05.05.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	22.05.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 22.05.2025 die Durchführung der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gemäß der § 13 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Aufstellung der vereinfachten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Altes Heizwerk“ der Gemeinde Ostseebad Binz, entsprechend des als Anlage beigefügten Konzeptentwurfes.

Begründung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.06.2022 mit Beschluss-Nr. 666-31-2022 die Aufstellung der vereinfachten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Altes Heizwerk“ der Gemeinde Ostseebad Binz beschlossen.

Mit der Bauleitplanung soll eine Rechtsgrundlage geschaffen werden, die es der Gemeinde ermöglicht, auf dem Gelände des alten Heizwerks eine freiraumorientierten Freizeit- und Sportfläche mit Skateanlage und diversen sport- und freizeitlichen Bewegungsräumen für unterschiedlichste Nutzergruppen und alle Generationen zu errichten.

Die Planung sieht als zentrales Element des Bewegungsparks im nordwestlichen Bereich die Insel der „Skate-Island Street“ – ein wettbewerbstauglicher Street-Skatepark mit drei Ebenen vor.

Die Konzeptentwurf und der Bauleitplanungsprozess sind nunmehr soweit fortgeschritten, dass die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden kann.

**Finanzielle Auswirkungen**

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

Anlage/n

1 - 2025-03-10 Entwurf 4. vereinfachte Änderung_1_144dpi_100% (öffentlich)

2 - 2025-03-10 Entwurf Begründung (öffentlich)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplans werden wie folgt geändert (Änderungen in **Fett Kursiv**, Streichungen sind durchgestrichen):

L4 Grünordnungsmaßnahmen

L4.1 Pflanzgebiete (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

A 1 Pflanzung von Einzelbäumen: Für die unter a) und b) festgesetzten Pflanzungen gilt: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm der Arten *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle), *Betula pendula* (Hänge-Birke), *Betula utilis* (Dorrobos (Weißrindige Himalajabirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus colurna* (Baum-Hasel), *Crataegus bryanti* (Pau's Scarlet (Echter Rot-Dorn), *Malus sylvestris* (Wild-Äpfel), *Pyrus communis* (Wild-Birne), *Quercus petraea* (Trauben-Eiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche) oder *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere). Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

- a) Pflanzung von Einzelbäumen an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten. Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks um bis zu 5 m abgewichen werden.
b) Pflanzung von 24 Einzelbäumen im Bereich des **Sonstigen Sondergebiets „Sport“** Parkplatzes (Verkehrs-Bau-Zweck). Je Einzelbaum ist ein unverseigter Wurzelraum von > 12 m² freizuhalten. Dieser ist vor Überfahren zu schützen.

Planzeichenerklärung
gemäß PlanZV für den Entwurf der Gemeinde Ostseebad Binz über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO Sport
Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
hier: SO Sport

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

F GR 0,2 A Grundflächenzahl als Höchstmaß

Flächen für den öffentlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsziele
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

SO Festival
Straßenverkehrsfläche (öffentlich, innere Gliederung unverbindlich)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Regenwasserkanal

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

V
Zweckbestimmung
hier: Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Angpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
hier: Angpflanzungen von Bäumen
hier: Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
hier: 30 m Waldabstand gem. LWalDG

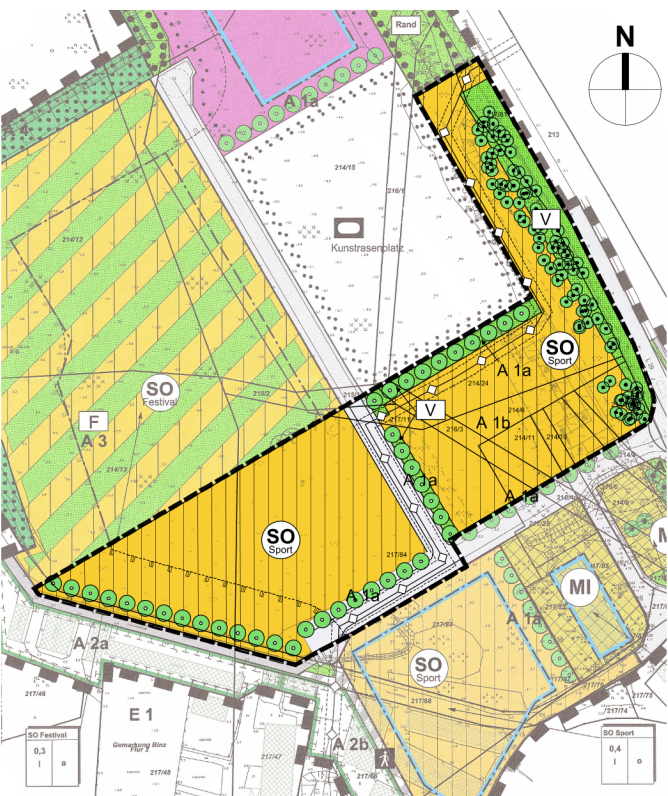
Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
hier: Leitungsrecht ZWAR und WBV

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter
Flurstücksnummer / -grenze

Planzeichnung (Teil A)



Verfahrensvermerke

Präambel
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz vom ... die Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Altes Heizwerk", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.

Verfahrensvermerke
01 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am ... erfolgt.

Binz, den ... Bürgermeister
02 Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPVG über die Absicht, einen Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.

Binz, den ... Bürgermeister
03 Die Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... Zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den ... Bürgermeister
04 Der Entwurf der Änderung des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dem Entwurf der Begründung wurde im Zeitraum vom ... bis zum ... im Internet gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich wurden in diesem Zeitraum die Unterlagen während folgender Zeiten:

- montags
 - dienstags
 - mittwochs
 - donnerstags
 - freitags
- in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz, Jasmunder Straße 11, 18609 Binz, öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung ist zum Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann elektronisch übermittelt oder bei Bedarf auch auf anderen Wegen abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wurde am ... üblich durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekanntgemacht.

Binz, den ... Bürgermeister
05 Die Gemeindevertretung hat die hervorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den ... Bürgermeister
06 Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am ... durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekanntgemacht. Die Begründung wurde der Gemeindevertretung beigelegt.

Binz, den ... Bürgermeister
07 Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgesetzt.

Binz, den ... Bürgermeister
08 Die Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der der Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

Binz, den ... Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170) geändert worden ist.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1990 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

STANDORTANGABEN: Flurstücke 2148, 2147 Iw, 2148 Iw, 21410 Iw, 21411 Iw, 21413 Iw, 21424 Iw, 21501 Iw, 21603, 21607 Iw, 21711 Iw, 21722 Iw, 21781 Iw und 21784 Iw; Flur 2, Gemarkung Binz.
PLANGRUNDLAGEN: Flurstücksplan Ostseebad Binz (inkl. 1. und 2. vereinf. Änderung) v. m. Erntevermessung, Vermessungsbüro Krauswische + Meißner + Schönherr, Königstraße 11, 18038 Bergen, 26.03.2024

Übersichtslageplan - ohne Maßstab - Quelle: WebGIS/ENR 2025



Gemeinde Ostseebad Binz
Jasmunder Straße 11
18609 Ostseebad Binz

THOMAS NIESSEN BDA
Landesverband der Bauingenieure
Bauingenieur
Hauptstraße 11, 18609 Ostseebad Binz
Telefon: 03931 123456
E-Mail: thomas.niessen@bda.de

Entwurf über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Altes Heizwerk" der Gemeinde Ostseebad Binz

10.03.2025 M 1 : 1.000

BEBAUUNGSPLANS NR. 4 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ

"ALTES HEIZWERK"

4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

- Entwurf der Begründung -

Auftraggeber



Gemeinde Ostseebad Binz

Jasmunder Straße 11

18609 Ostseebad Binz

Bergen auf Rügen, 10. März 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
1.1 Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2 Kartengrundlage.....	5
1.3 Rechtsgrundlagen	5
1.4 Bestandteile der 4. vereinfachten Änderung.....	6
2. Städtebauliche Planung	7
2.1 Planungsziel.....	7
2.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.3 Beschreibung des Bestands.....	8
2.4 Nutzungskonzept	10
2.5 Flächenbilanzierung	11
2.5 Erschließung	11
3. Auswirkungen	12
3.1 Auswirkungen auf Natur und Umwelt	12
Quellen / Literatur.....	13

1. Allgemeines

Die Gemeinde Ostseebad Binz beabsichtigt die Errichtung eines barrierefreien Skate- und Bewegungsparks südlich des Kunststoffrasenplatzes westlich der Bahnlinie und der Proraer Chaussee. Hierfür soll die Fläche zwischen dem vorhandenen Kunststoffrasenplatz, dem Garagenkomplex, des Wohnhauses der Wohnungsgesellschaft und der Proraer Chaussee in Anspruch genommen werden.

Es wird beabsichtigt eine freiraumorientierten Freizeit- und Sportfläche mit Skateanlage und diversen sport- und freizeitlichen Bewegungsräumen für unterschiedlichste Nutzergruppen und alle Generationen zu schaffen. Im Grenzbereich zwischen urbanem Raum und dem Waldgebiet der Dollahner Berge wird der neue Skate- und Bewegungspark, angebunden an die bestehenden Freiluft-Sportanlage des Ostseebades, als Bindeglied verstanden. Diese urbane Belebung ermöglicht gleichermaßen vielschichtige Bewegungs- und Sportformen sowie Erholung.

Die vorgegangenen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 4 umfassen eine Verlängerung der Nutzungsfrist des SO „Festival“ durch das Sandskulpturenfestival bis zum 31.12.2021 sowie der Nutzungserweiterung des SO „Sport“ um nun nicht nur noch ausnahmsweise zulässige Unterkünfte für Rettungsschwimmer, ortsfremde Vereine und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen mit Erweiterung der Baugrenzen. Das mit der 3. Änderung des Bebauungsplans initiierte städtebauliche Ziel wurde nicht bis zum Ende verfolgt.

1.1 Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Altes Heizwerk“ der Gemeinde Ostseebad Binz liegt östlich bis südwestlich des Kunststoffrasenplatzes Zentral im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4.



Abbildung 1: Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Altes Heizwerk“ der Gemeinde Ostseebad Binz (schwarz gestrichelt) und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 (Grau). (Quelle: WMS Digitale Orthophotos MV (WMS_MV_DOP), verändert durch BLFA THOMAS NIESSEN.)

Die Änderung umfasst folgende Flurstücke.

Flurstücke 214/6, 214/7 tlw., 214/8 tlw., 214/9 tlw., 214/10 tlw., 214/11 tlw., 214/13 tlw., 214/24 tlw., 215/1 tlw., 216/3, 216/7 tlw., 217/11 tlw., 217/22 tlw., 217/81 tlw. und 217/84 tlw., Flur 2, Gemarkung Binz.



Abbildung 2: Flurstückkarte der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Ostseebad Binz. Geltungsbereich der 4. Änderung in schwarz gestrichelt und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 in grau. (Quelle: WMS Digitale Orthophotos MV (WMS MV DOP) und INSPIRE-WMS MV Flurstücke/Grundstücke ALKIS, verändert durch BLFA THOMAS NIESSEN.)

Der Bebauungsplan umfasst eine Größe von ca. 9,0 ha. Davon umfasst die 4. vereinfachte Änderung eine Größe von etwa 2,0 ha.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Gemeinde Ostseebad Binz dient die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Altes Heizwerk" inklusive 1. und 2. vereinfachter Änderung in Verbindung mit einer Entwurfsvermessung des Vermessungsbüro Krawutschke • Meißner • Schönemann, Königsstraße 11, 18528 Bergen vom 26.03.2024.

1.3 Rechtsgrundlagen

Wenn durch eine Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder bei der Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. In

diesem kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden.

Die Inhalte eines Bebauungsplans werden in § 9 BauGB näher definiert. Der Darstellungskatalog ist abschließend. Die Baunutzungsverordnung ist in ihrer geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist".
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.4 Bestandteile der 4. vereinfachten Änderung

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 besteht aus dem Teil A, der kartenmäßigen Änderung im Maßstab 1: 1.000, und dem Teil B, der textlichen Änderung des Bebauungsplans.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Planungsziel

Die Gemeinde Binz beabsichtigt eine Erweiterung des sportlichen Angebots für die Einwohner der Gemeinde sowie den Touristen. Derzeit soll ein Vereinsgebäude mit zusätzlichen Sportstätten, Funktionsräumen und Unterkünften für die DLRG Rettungsschwimmer und ortsfremden Sportvereinen errichtet werden. Diese Sportstätten sollen um einen barrierefreien Skate- und Bewegungspark mit attraktiven Angeboten für unterschiedliche Nutzergruppen und für alle Generationen erweitert werden.

Im Zuge der 4. vereinfachten Änderung ist dazu die Darstellung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Parkplatz (öffentlich)“, „Wald“ sowie „Grünflächen Zweckbestimmung hier: Festplatz“ zu „Sonstiges Sondergebiet hier: Sport“ sowie „Verkehrsgrün“ anzupassen.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren zur Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans gemäß § 13 BauGB anwenden, wenn durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht beeinflusst wird und keine Beeinträchtigung der im § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Grundzüge der Planung sind, gemäß Brügelmann: Kommentar zum Baugesetzbuch¹, nicht berührt, wenn die Änderung den maßgebenden Grundzügen des Flächennutzungsplans entspricht, der planerische Gedanke erhalten bleibt und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das trifft in der 4. vereinfachten Änderung zu.

Die Änderung entspricht den maßgebenden Grundzügen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Binz, da dieser im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4 ein Sondergebiet Sport, Veranstaltungen und Infrastruktureinrichtungen vorsieht.

Zu den planerischen Gedanken hinter dem Bebauungsplan Nr. 4 „Altes Heizwerk“ heißt es in der Begründung zum Bebauungsplan dazu „Im Plangebiet sollen zukünftig die Sport- und Infrastruktureinrichtungen ausgebaut und konzentriert werden.“² Weiter heißt es im Bezug zum Sonstigen Sondergebiet „Sport“: „Folgende Bausteine werden derzeit vorgesehen [...] Sondergebiet für Vereinsgebäude sowie zusätzliche (kommerzielle oder gemeindliche) Sportangebote: Angesichts der günstigen Lage (angebunden an Schmachter See Promenade / Radweg) können ergänzend auch gewerbliche Freizeit- / Sportangebote angesiedelt werden (z.B. Tennis- / Bowlinghalle, Minigolf).“³ Der zentrale Festplatz wird um 0,8 ha verkleinert, mit einer Größe von ca. 2 ha ist er jedoch weiterhin ausreichend groß um die dort vorgesehene Nutzung durchzuführen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten, da mit der Planung keine erhöhten Emissionen durch Lärm, Geruch und Staub im Vergleich zu der angrenzenden Nutzung (Kunststoffrasenfeld, Mischgebiet) oder der ursprünglich vorgesehenen Nutzung (Parkplatz und zeitweise genutzter Parkplatz/Festwiese) zu erwarten ist. Negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind ebenfalls nicht zu erwarten. Stattdessen ist durch die Erhöhung des Sportan-

¹ Baugesetzbuch, Kommentar, Brügelmann, Stand Oktober 2024, § 13 Rn. 35 – 47.

² Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Altes Heizwerk“ der Gemeinde Ostseebad Binz, Satzung, Fassung vom 28.04.2010, Stand 16.03.2012, Seite 6.

³ Ebd.

gebots mit einer Verbesserung zu rechnen. Es werden alle Einzelbäume erhalten und die im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten Einzelbaumpflanzungen werden durchgeführt. Eine höhere Versiegelung durch die Änderung ist ebenfalls nicht gegeben, da circa 4.790 m² Parkplatz und ca. 8.260 m² Festwiese, welche zeitweise als Parkplatz genutzt wird, in eine maximal zulässige Versiegelung von ca. 6.280 m² (15.700 m² SO „Sport“ x GRZ 0,4) umgewandelt wird. Internationale sowie nationale Schutzgebiete werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Der Baumbestand, welcher sich zwischen dem Kunststoffrasenfeld und der Proraer Chaussee befindet, wird im Bebauungsplan Nr. 4 als Wald dargestellt. Aufgrund der Breite des Gehölzstreifens von weniger als 30 m handelt es sich hierbei nicht um Wald im Sinne des LWaldG.⁴ Dementsprechend ist ein 30 m Abstand gemäß § 20 LWaldG M-V nicht einzuhalten und im Zuge der 4. vereinfachten Änderung wird eine redaktionelle Korrektur der Darstellung vorgenommen. Die Fläche für „Wald“ wird dem Sonstigen Sondergebiets „Sport“ und „Verkehrsgrün“ zugeordnet. Die vorhandenen Bäume unterliegen dem Einzelbaumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V und werden zum Erhalt festgesetzt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt und somit wird das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz stellt den Bereich des Bebauungsplans „Altes Heizwerks“ als Sondergebiet Sport, Veranstaltungen und Infrastruktureinrichtungen dar.

Die Planung sowie die 4. vereinfachte Änderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

2.3 Beschreibung des Bestands

Der bestandskräftige Bebauungsplan stellt für den Änderungsbereich die öffentliche Grünfläche „Festplatz“, eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier öffentlicher Parkplatz“, Flächen für „Wald“ sowie „Verkehrsgrünflächen“ und „Anzupflanzen von Bäumen“ dar. Darüber hinaus sind „Regenwasserkanal“ inklusive „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche hier: Leitungsrecht ZWAR und WBV“, „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: 30 m Waldabstand gem. LWaldG M-V“ und „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind hier: 20 m Anbauverbotsstreifen an Landesstraßen“ dargestellt.

Südlich an die 4. Änderung angrenzend befindet sich das Sonstige Sondergebiet „Sport“, welches erweitert werden soll. In diesem ist die Errichtung von Anlagen zur Sportausübung sowie für sportliche Zwecke einschließlich Vereinsheime zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von Unterkünften für Rettungsschwimmer und ortsfremde Vereine sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Laut Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 ist hier die Errichtung von Vereinsgebäuden sowie kommerzielle oder gemeindliche Freizeit- und Sportanlagen bzw. -angebote wie Tennis, Bowling oder Minigolf vorgesehen.

Auf den Flächen der öffentlichen „Festwiese“ war befristet bis zum 31.12.2021 das Sonstiges Sondergebiets „Festival“ zur Durchführung des Sandskulpturenfestivals festgesetzt. Mit Ablauf des Datums

⁴ Sh. Anlage 1: E-Mail Forstamt Rügen, Frau Pries, vom 10.01.2025.

ist auf dieser Fläche neben der Nutzung für Kirmes, Flohmarkt und Konzerten die Nutzung als Parkplatz bei Veranstaltungen zulässig.



Abbildung 3: Plangraphische Darstellung Bebauungsplan Nr. 4 „Altes Heizwerk“ der Gemeinde Ostseebad Binz inklusive plangraphischer Darstellung der 2. Änderung. (Quelle: Bebauungsplan Nr. 4 „Altes Heizwerk“ der Gemeinde Ostseebad Binz und 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Altes Heizwerk“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Verändert durch BLFA THOMAS NIESSEN)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 liegt im Westlichen Randbereich des Ostseebads Binz angrenzend an die Proraer Chaussee. Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder gesetzlich geschützten Geotope im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Planbereich grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ (LSG_081) an. Im Süden mit einem Abstand von etwa 40 m befindet sich das Naturschutzgebiet „Schmachter See und Fangerien“ (NSG_292). Das nächste internationale Schutzgebiet, das Vogelschutzgebiet „Granitz“ (DE_1647-401), befindet sich etwa 1.750 m südöstlich des Geltungsbereichs.

Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V befindet sich im Nordosten, Osten und Südosten angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Denkmale und Bodendenkmale sind, aufgrund der umfassenden Endarbeiten im Zuge des Abrisses des Heizwerks, im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

2.4 Nutzungskonzept

Es wird beabsichtigt einen umfangreichen Skatepark mit attraktiven Angeboten für unterschiedliche Nutzergruppen und für alle Generationen zu schaffen. Der Skatepark wird an der Grenze zwischen urbanem Raum und Natur entstehen und als Verbindungselement zur bestehenden Freiluft-Sportanlage des Ostseebades dienen. Er soll sowohl urbane Aktivität als auch moderne Bewegungsangebote und Erholung fördern.

Im Sinne einer konfliktfreien Bereichsaufteilung für verschiedene Nutzergruppen werden „Sport- und Freizeitinseln“ unterschiedlicher Größen auf der Planfläche platziert. Für eine naturorientierte sportliche Aktivität bestehen direkte Wegeanbindungen an die süd-, west- und nördlich angrenzenden Waldflächen und an den Schmachter See. Aus den Nutzungs- und Bewegungs- „Inseln“ sollen skulpturartige Sport- und Bewegungslandschaft modelliert werden, die durch unterschiedliche und vielfältige Nutzungen erlebbar sind.

Zentrales Element des Bewegungsparks soll im nordwestlichen Bereich die Insel der „Skate-Island Street“ – ein wettbewerbstauglicher Street-Skatepark mit drei Ebenen werden. Hier werden Herausforderungen für Anfänger, Fortgeschrittene und Profis aller Rollsportgeräte mit vielen Möglichkeiten zur schrittweisen Steigerung vorgesehen. Westlich der „Skate-Island Street“ wird die „Skate-Plaza Beginner“ auf gleicher Ebene anschließen. Hier sind einfache Hindernisse und viel freie Fläche zum Üben vorgesehen. Außerdem wird im Süden eine flache „Bowl-Insel“ für Anfänger mit seichtem Roll-In sowie nördlich davon ein Pump-Track vorgesehen. Ergänzt werden diese Insel durch „Parkour- und Calisthenics-Flow“- , „Streetball“- und „Kids- und Fitness“-Inseln sowie einer „Yoga- und Chillax-Oase“.

Auf Grundlage des oben beschriebenen Nutzungskonzepts sind folgende Änderungen im Bebauungsplan vorzunehmen:

Das Sonstige Sondergebiet „Sport“ ist um Teilflächen der „Festwiese“, die Fläche des „Parkplatzes (öffentlich)“ sowie einen Teil der Fläche für „Wald“ zu erweitern. Mit den bestehenden Festsetzungen des Sonstigen Sondergebiets ist das Vorhaben der Errichtung eines Skate- und Bewegungsparks möglich und zulässig. Baugrenzen werden nicht festgesetzt, da die Errichtung von Vereinsgebäuden auf der neuen Fläche nicht vorgesehen ist.

Die Darstellung der schmalen Gehölzfläche zwischen Proraer Chaussee und Kunststoffrasenplatz wird entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst: Da die Bäume dem naturschutzrechtli-

chen Einzelbaumschutz unterliegen werden diese zum Erhalt festgesetzt. Die Flächen für Verkehrsgrün und das Sonstige Sondergebiet „Sport“ werden erweitert, da sich diese Nutzungen mit dem Erhalt der Einzelbäume verträgt.

Die Grünordnungsmaßnahme A 1b „Pflanzung von 24 Einzelbäumen im Bereich des Parkplatzes (Verkehrsfl. Bes. Zweckb.)“ ist so zu ändern, dass diese ebenfalls im Sonstigen Sondergebiets „Sport“ durchzuführen ist, damit die Maßnahme erhalten und mit Umsetzung des Skate- und Bewegungsparks durchgeführt werden kann. Dasselbe gilt für die festgesetzten Anpflanzungen südlich des Kunststoffrasenplatzes und angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Regenwasserkanal des ZWARs soll im Zuge der Umsetzung des Skate- und Bewegungsparks verlegt werden, sodass dieser in möglichst geringem Konflikt mit dem Vorhaben steht.

2.5 Flächenbilanzierung

Gegenwärtige Flächennutzung im Bebauungsplan Nr. 4	20.090,0 m² Gesamtfläche, davon: <ul style="list-style-type: none">– 8.260,0 m² Festplatz, temp. Nutzung als Parkplatz– 4.790,0 m² Parkplatz– 3.850,0 m² Fläche für Wald– 1.640,0 m² öffentliche Verkehrswege– 1.550,0 m² Verkehrsgrün
Flächennutzung nach der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4	<ul style="list-style-type: none">– 15.700,0 m² Sonstiges Sondergebiet „Sport“– 2.750,0 m² Verkehrsgrün– 1.640,0 m² öffentliche Verkehrswege

2.5 Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich zurzeit über eine spitzwinklig abzweigende Zufahrt erschlossen. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Erschließung über einen Kreisverkehr als Knotenpunkt mit der Proraer Chaussee vorgesehen.

Im Plangebiet bzw. in dessen näherer Umgebung stehen Anschlusspunkte für die Erschließung mit Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation bzw. Internet zur Verfügung.

3. Auswirkungen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Altes Heizwerk“ der Gemeinde Ostseebad Binz wurden die Auswirkungen der Planung umfassend untersucht und dargestellt. Grundsätzlich gilt für Änderungen von Bebauungsplänen: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in die 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; insbesondere besteht keine Verpflichtung, eine etwa bereits vorhandene kritische Immissionslage bei Gelegenheit einer Bebauungsplanänderung zu sanieren (im Anschluss an BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 - 4 BN 23.12 - u. Beschl. v. 06.03.2013 - 4 BN 39.12 -).“⁵

Bei der Abwägung ist somit auf die Folgenden öffentliche Belange einzugehen.

Die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung: Mit der Errichtung eines umfangreichen Skate- und Bewegungsparks sollen attraktiven Angeboten für unterschiedliche Nutzergruppen und für alle Generationen geschaffen werden.

Die Belange des Tourismus: Mit der Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4 im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern als Tourismusschwerpunktraum⁶ genießt der Tourismus einen wichtigen Stellenwert in der Gemeinde Ostseebad Binz. Mit der Errichtung eines Skate- und Bewegungsparks wird eine Anlage mit attraktiven Angeboten für unterschiedliche Nutzergruppen bereitgestellt.

3.1 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Im vereinfachten Verfahren entfällt gemäß § 13 Abs. 3 BauGB die Notwendigkeit einer Umweltprüfung. Diese ist wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Altes Heizwerk“ durchgeführt. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind durch die 4. vereinfachte Änderung nicht zu erkennen.

Aufgestellt: Bergen auf Rügen, 10. März 2025

Thomas Nießen

Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur
Thomas Niessen

Anlage 1: E-Mail Forstamt Rügen, Frau Pries, vom 10.01.2025.

⁵ Leitsatz des Urteils des Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 5. Senat vom 20.03.2013, Az. S 5 1126/11 (<https://www.landesrecht-bw.de/perma?d=NJRE001140962>).

⁶ Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), Karte Blatt 1, Stand: August 2010 und Gesamtfortschreibung Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern - erster Entwurf 2024, Karte Blatt 1, Stand: Juli 2024.

Quellen / Literatur

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Regionaler Planungsverband Vorpommern: Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP). Greifswald: 2010.

Kartenportal Umwelt: Online. Im Internet unter: www.umweltkarten.mv-regierung.de