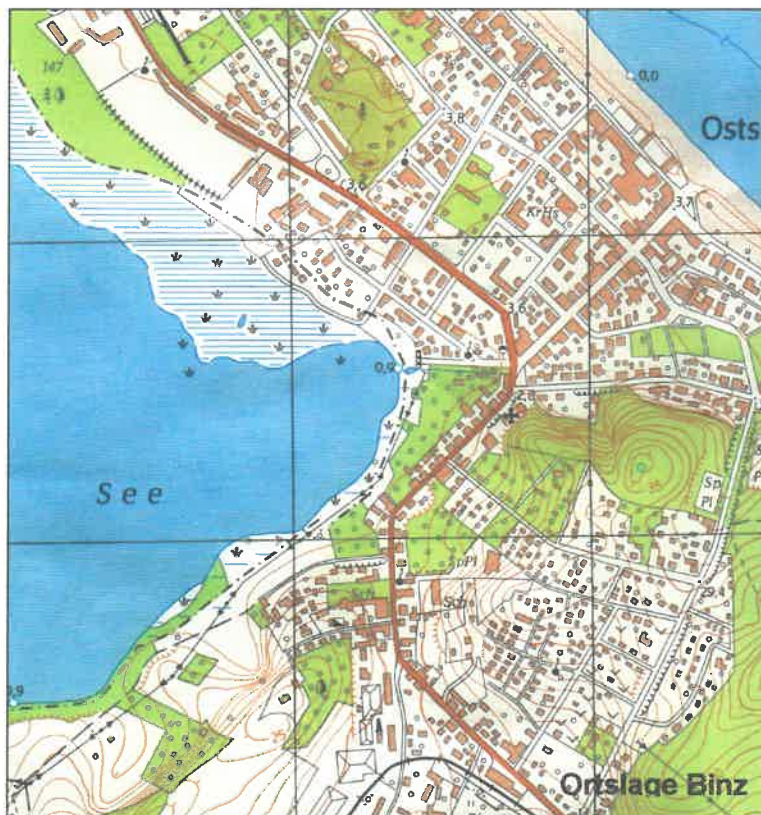


Satzung der **Gemeinde Ostseebad Binz** über die **1. Änderung des B-Planes Nr. 3** **„Schmacher See“**

- Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz -
Jasmunder Straße 11
18609 Ostseebad Binz/ Rügen



arno mill
ingenieure



DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG
MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN
TEL 0 38 38 - 24 1 37 FAX 0 38 38 - 25 05 58

Satzung

der Gemeinde Ostseebad Binz

über die

1. Änderung des Bebauungs- planes Nr. 3 „Schmachter See“

Planvorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
„Schmachter See“
Ortsteil Binz

Gemeinde: Ostseebad Binz
Gemeindeverwaltung
Jasmunder Straße 11
18609 Ostseebad Binz/ Rügen

Planverfasser: arno mill ingenieure
Dipl.- Ing. M. Knittel
Markt 25
18528 Bergen auf Rügen

Begründung
zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
„Schmachter See“

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Einleitung und Grundsätze	3
1.1 Allgemeines, Lage und Größe des Plangebietes des B-Planes Nr. 3	3
1.2 Beschlussfassung	3
1.3 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben	4
1.4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.5 Änderungsinhalte und Begründung	6
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
3. Erschließung des Plangebietes	12
3.1 Fließender Verkehr	12
3.2 Ruhender Verkehr	12
3.3 Gebietliche Ver- und Entsorgung	12
4. Schutzgüter und -bereiche	12
4.1 Landschaftsschutzgebiet LSG „Ostrügen“	12
4.2 Lage im 100 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen	13
4.3 Naturschutzgebiet NSG „Schmachter See und Fangerien“	13
4.4 Gräben und Gewässerschutz	13
4.5 Baugrund und Hydrogeologie, Grundwasserverhältnisse	13
4.6 Immissionsschutz	14
4.7 Umweltverträglichkeitsprüfung	14
4.8 NATURA 2000-Gebiete	14
4.9 Grünordnerische Maßnahmen	15
4.10 Kataster, Landesvermessung	15
4.11 Denkmalschutz	16
4.12 Altlastverdachtsflächen	17
5. Einfluss der 1. Änderung des B-Planes auf die Grünordnung	17
6. Zusammenfassung	18

1. Einleitung und Grundsätze

1.1 Allgemeines, Lage und Größe des Plangebietes des B-Planes Nr. 3

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 3 „Schmachter See“ umfasst mit seinem Geltungsbereich den in der Gemeinde Ostseebad Binz bestehenden bebauten Ortsbereich (Innenbereich) zwischen der Landesstraße L 29 als Jasmunder und Bahnhofstraße und dem Schmachter See, teilweise mit seinen Uferbereichen. Dieser Ortsbereich ist vornehmlich als Misch- und Sondergebiet einzuordnen und ist dementsprechend auch festgesetzt worden. Die bestehenden Grünflächen zum Schmachter See sowie die wichtigsten Verkehrsflächen sind ebenfalls erfasst und festgesetzt worden.

Der B-Plan Nr. 3 „Schmachter See“ umfasst ein Gesamtareal von ca. 9,02 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Jasmunder Straße
- im Westen durch den Schmachter See (Gemeinde Zirkow)
- im Süden durch den Pantower Weg
- im Südosten durch die Bahnhofstraße.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmachter See“ kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1.000 entnommen werden.

Mit Bekanntmachung der Gemeinde wurde die Satzung über den B-Plan Nr. 3 rechtswirksam. Für einige Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches hat diese bereits Rechtsbindung entfaltet.

Das Plangebiet berührt auch nach einer Änderungsverordnung Nr. 7 vom 20.06.1995 mit einigen Teilbereichen das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“, wobei hier nur noch die baulich nicht nutzbaren Uferbereiche zum Schmachter See erfasst sind. Die baulich nutzbaren Bereiche befinden sich außerhalb des benannten Schutzgebietes. Zum Schmachter See sind aus naturschutzfachlicher Sicht seine Sicherung als Naturschutzgebiet sowie seine Kartierung als geschütztes Biotop gemäß § 20 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) zu berücksichtigen. Des Weiteren berührt der Planbereich den Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V sowie die Bauverbotszone nach § 89 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V), wobei hier die Regelungen für rechtswirksame Bebauungspläne und „Innenbereiche“ zur berücksichtigen sind und zur Anwendung kommen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz hat auf ihrer Sitzung am 29.01.2004 beschlossen, den rechtswirksamen B-Plan Nr. 3 „Schmachter See“ zum 1. Mal zu ändern.

1.2 Beschlussfassung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141 ber. BGBl. I, S. 137), geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718) i. V. m. mit §§ 233 und 243 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Ostseebad Binz die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmachter See“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V Nr. 17, S. 690) erlassen.

Aus dieser o. g. Präambel ist ersichtlich, dass sich die Gemeinde Ostseebad Binz für die Fortführung der Bauleitplanung nach dem letzten gültigen Stand des Baugesetzbuches, vor Änderung desselben durch das Europarechtsanpassungsgesetz, entschieden hat.

Nach dem Europarechtsanpassungsgesetz ist ein Baugesetzbuch in der Fassung vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) mit Wirkung vom 20.7.2004, in Kraft getreten, welches allerdings in seinen Kapitel 4. umfangreiche Überleitungsvorschriften beinhaltet. So auch die §§ 233 und 244, die zum einen die allgemeinen Überleitungsvorschriften (§ 233) und zum anderen die „Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau“ (§ 244) beinhalten.

- § 244 „(1) Abweichend von § 233 Abs. 1 werden Verfahren für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und § 35 Abs. 6, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind oder die nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu Ende geführt.
- (2) Abweichend von Absatz 1 finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Verfahrensschritten noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.**
- (3) § 4 Abs. 3 und § 4c gelten nur für Bauleitpläne, die nach Absatz 1 oder 2 nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu Ende geführt werden. ... usw. mit Abs. 4 – 7“

Von den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB (n. F.) macht die Gemeinde Ostseebad Binz Gebrauch und beabsichtigt diese Planung bis zum 20.07.2006 nach den o.g. vorher gültigen Rechtsvorschriften zu beenden.

1.3 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan und Anpassung an andere gemeindliche Planungsvorgaben

Für das betroffene Plangebiet ist davon auszugehen, dass seine fortwährende Entwicklung erforderlich ist sowie, dass die Planänderungen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Die Satzung bezieht ihre zukünftigen Festsetzungen auf ein Gebiet, dass derzeit faktisch als „Innenbereich“ betrachtet werden kann wobei durch den rechtswirksamen B-Plan Nr. 3 der § 30 BauGB seine Wirksamkeit entfaltet.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Gemeindegebiet Binz besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Er wurde durch die Höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und ist rechtswirksam. In diesem Flächennutzungsplan sind die berührten Ortsbereiche als Sonder- und gemischte Bauflächen erfasst worden und befinden sich somit in dem Stadium in dem die „Entwicklung aus dem FNP...“ nachgewiesen werden kann.

Mit der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt. Diese 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 bedarf somit nach den Regelungen des BauGB keiner Genehmigung durch eine Behörde. Mit der Novellierung des BauGB durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 ist die Rechtskontrolle der Bebauungspläne durch die Höhere Verwaltungsbehörde für den Normalfall des aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelten B-Planes abgeschafft worden. Das B-Planverfahren soll mit dem Wegfall des Genehmigungsschrittes beschleunigt und die Verantwortung der Gemeinden für die geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung erhöht werden.

1.4 Ziele und Zwecke der Planung sowie Einordnung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit der Begründung zum rechtswirksamen B-Plan wird als Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes/ Zielstellung, Folgendes formuliert:

„Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im empfindlichen Uferbereich des Schmächter Sees sicherzustellen und ein verträgliches Miteinander zwischen gebauter Umwelt und Landschaftsraum zu gewährleisten.

Vorrangiges Ziel der vorliegenden Planung ist, aufbauend auf die vorangegangene Rahmenplanung, die Hebung der touristischen Attraktivität im Bereich des Schmächter Sees. Bestandteil des Gesamtkonzeptes ist zum einen die Verkehrsberuhigung in der Schmächter See Straße als Verbindung zum Ortszentrum und zum anderen die Verbindung zum Kurpark, um zu erreichen, dass das aktive Erleben von Binz sich für den Besucher zukünftig nicht ausschließlich auf die Strandpromenade beschränkt.“

Diese Zielstellung der Planung wird mit der 1. Änderung aufrecht gehalten und bestätigt. Die Planungen zum Bereich Schmächter See sowie die Erfassung seiner Sensibilität gleichlautend mit einer entsprechenden Einbindung in das touristische Angebot der Gemeinde befinden sich in einer steten Umsetzung, wobei die grundsätzlichen Planungen und Einrichtungen mit dem Projekt „Schmächter See Promenade“ bereits umgesetzt wurden. Auch die grundsätzliche Vereinbarkeit der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich Schmächter See sowie die Gewährleistung eines verträglichen Miteinanders zwischen „gebauten Umwelt und Landschaftsraum“ soll gewahrt bleiben.

Hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 eine Unterscheidung zwischen Misch-, Allgemeinen Wohn-, Sonder- und Gemeinbedarfsgebieten. Daneben wurden Grünflächen und die Flächen des fließenden und ruhenden Verkehrs erfasst.

Die 1. Änderung des B-Planes bezieht sich mit ihren Geltungsbereichen auf einen Teil der Mischgebiete (Gebiet 10, 11 und 12), auf das Sondergebiet für Fremdenverkehrseinrichtungen (Gebiet 8), auf Wasserflächen sowie auf einige Flächen des ruhenden und fließenden Verkehrs. Die berührten Bereiche sind innerhalb des fortgeltenden Satzungs-umgriffes mit farbigen Grenzdarstellungen (Geltungsbereichen) festgesetzt worden.

Folgende Inhalte sind mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 zu den Baugebieten mit der Begründung formuliert worden.

„Mischgebiete

Südlich der Jasmunder Straße und westlich der Bahnhofstraße sind die Bauflächen als Mischgebiete eingestuft worden, um im Bereich der Verkehrsachsen eine Funktionsmischung (Wohnen + Gewerbe/ Dienstleistung + Beherbergung) weiterhin zu ermöglichen. Für die städtebauliche Situation untypische und/ oder störende Nutzungen, wie z.B. Tankstellen und Spielhallen/ Vergnügungsstätten sind jedoch, um Nutzungskonflikte mit dem Fremdenverkehr zu vermeiden, ausgeschlossen.

Für die festgesetzte zweigeschossige Bebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt, wobei auch die Bauweise (offen, Einzel- u. Doppelhäuser) in der Regel dem vorgefundenen Bestand entspricht. Für die Denkmalobjekte bzw. die Bereiche mit Denkmalcharakter (Gebäudeensemble Bahnhofstraße) soll für den Bedarfsfall zur Erhaltung des typischen Stadtbildes die Unterschreitung der Abstandsflächen möglich sein. Hierzu erfolgte die Aufnahme einer baugestalterischen Festsetzungen (sh. Teil B - Text Pkt. 6.6)

Im rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße, ist eine zweite, eingeschossige Bauflucht im Sinne einer „Hofbildung“ vorgesehen, um zum Beispiel die Anlage von Ferienapartements anzubieten. Die vorhandene ungestörte Gartenzone bleibt als Puffer zum Schmächter See erhalten.

Sondergebiet Fremdenverkehrseinrichtungen

Um der exponierten Lage des Gebietes mit dem vorgelagerten „Marktplatz“ als Verbindungsglied zwischen Strand/ Strandpromenade und Schmächter See städtebaulich zu entsprechen (Gelenkfunktion), sind hier besondere, publikumsintensive Nutzungen für die Bereiche Fremdenverkehr, Handel und Dienstleistung vorgesehen. Die Erdgeschosszone

sollte weitestgehend für die gewünschten touristischen Nutzungen freigehalten werden, um damit Verödungserscheinungen durch Zweitwohnungsnutzung vorzubeugen. Um der dominanten räumlichen Lage gerecht zu werden, sind 3 Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,6 vorgesehen.“

Zu diesen Planungsinhalten innerhalb der Baugebiete erfolgt keine Änderung. Die Inhalte innerhalb der Baugebiete (Textliche Festsetzungen Teil B - planungsrechtliche Festsetzungen) bleiben vollständig unberührt. Dieses gilt auch für die Festsetzungsschablone mit der Festsetzung des Baugebietes, der Geschossigkeit, der Grundflächenzahl und der Bauweise. Sie werden nicht verändert. Zu den Nachrichtlichen Hinweisen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB haben sich Ergänzungen dahingehend ergeben, dass gesetzliche Festlegungen nach dem Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern im Allgemeinen, ein kartiertes Bodendenkmal sowie Festlegungen nach dem Vermessungs- und Katastergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu berücksichtigen waren. Die Festsetzungen im Textteil C - Örtliche Bauvorschriften haben in den Unterpunkten 1.4 „Dachneigung/ Dacheindeckung“ sowie 1.5 „Fassaden“ Ergänzungen dahingehend erhalten, dass für die 2. Reihe baulicher Anlagen in Bezug auf die Haupteinfahrtsstraße sowohl blaue Bedachungen als auch helle Klinker zusätzlich zu dem bereits geregelten, zugelassen werden. Für den Punkt 1.1 „Werbeanlagen“ ist die rechtskräftige „Örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Ostseebad Binz - Werbeanlagensatzung“ zu berücksichtigen. Diese erfasst mit ihrem räumlichen Geltungsbereich den Ortsteil Binz, einschließlich der durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schmachter See“ berührten Ortsbereiche. Damit erübrigen sich gleichartige Festsetzungen mit der Bauleitplanung, da bereits Festsetzungen als Ortsrecht vorliegen.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 erstreckt sich im Weiteren auf die Erfassung und Einstellung von zwischenzeitlich entstandenen örtlichen, räumlichen Situationen, die durch den Bestandsplan nicht vorhersehbar waren. Im Ergebnis entspricht dieser mit seinen zeichnerischen Festsetzungen den derzeitigen Gegebenheiten bzw. Anforderungen nicht mehr. Dabei werden die Zuordnung zu den Baugebieten, deren Ausdehnung sowie die Festsetzung der Bauflächen über Baulinien und -grenzen berührt.

Folgende Inhalte sind berührt:

- 1) Zuordnung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Sonderbaufläche Fremdenverkehr (Gebiet 8) und Sicherung des Parkplatzes,
- 2) Änderung/ Konkretisierung von Baulinien und Baugrenzen entsprechend konkret vorliegender Anträge sowie zwischenzeitlich erfolgter Objekterstellungen (Gebiete 10, 11, 12),
- 3) planungsrechtliche Übernahme der Straßenplanung „Schmachter See“ Straße einschließlich der Zuordnung der durch Gebäude geprägten Bereiche zur gemischten Baufläche.

Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 erhalten die im Hauptverfahren festgestellten und formulierten relevanten raumordnerischen Grundsätze und Ziele keine Änderung bzw. werden nicht berührt. Die Gemeinde Binz befindet sich im Tourismusschwerpunktraum der Insel Rügen. Der Nutzungen im Plangebiet tragen wesentlich zur Entwicklung und Stärkung von Binz bei. Es ist weiterhin davon auszugehen, dass die Planungen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmen.

1.5 Änderungsinhalte und Begründung

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 vollzieht sich hinsichtlich der städtebaulichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB ausschließlich im zeichnerischen Teil der Festsetzungen. Textlichen Ergänzungen ergeben sich lediglich zu den Nachrichtlichen Hinweisen gemäß § 9 Abs. 6 und den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB.

Von den zeichnerischen Änderungen sind kleinere Teilbereiche, vornehmlich im Einmündungsbereich Schmachter See Straße betroffen (genaue Einordnung – siehe Planzeichnung).



Mit Rechtswirksamkeit des B-Planes Nr. 3 und dem Eingang der ersten Bauanzeigen bzw. Abstimmungen zu den zukünftigen baulichen Anlagen wurde festgestellt, dass

- die Festsetzungen der Verkehrsflächen Schmachter See Straße mit der vorgesehenen Öffnung der „Ahlbeck“ als Wasserlauf technisch nicht umsetzbar sind (z. B. große Böschungshöhen), so dass die Straßenneuplanungen von den Festsetzungen abweichen müssen;
 - o Übernahme/ Festsetzung der aktuellen Straßenverkehrsplanungen in notwendigem Umfang, einschließlich des Straßenbegleitgrün in Form der Baumpflanzungen;
 - o keine Festsetzung eines offenen Wasserlaufes für die „Ahlbeck“, da bereits eine Sanierung über einen sogenannten Inliner (Harzschlauch) erfolgte und der Flächenverbrauch für eine offenen Wasserführung nicht gebracht werden kann;
 - die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche „Park“ im Bereich der Einmündung Schmachter See Straße in der Örtlichkeit, auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse, nicht umgesetzt werden kann; die Lage der Grünfläche im Kreuzungsbereich mehrerer Straßen spricht nicht für ein öffentliche Parkanlage wobei die Flächen bereits durch privat genutzte bauliche Anlagen gekennzeichnet sind;
 - o Erfassung der bestehenden baulichen Anlagen und Sicherung ihres Bestandes sowie Einordnung eines weiteren Baufeldes und Zuordnung des Bereiches zum Mischgebiet (Gebiet 10)
 - zwischenzeitlich eine Sanierung des ehemaligen Tankstellenstandortes durchgeführt wurde, in deren Ergebnis für den Standort kein Verdachtsstatus mehr zu verzeichnen ist;
 - o Zuordnung der bereits durch Gebäude geprägten Grundstücksbereiche zum Sondergebiet Fremdenverkehrseinrichtungen (Gebiet 8), die Nutzung der betroffenen Grundstücke ist im Zusammenhang mit einer bereits bestehenden Pension auf dem Fl.-st. 335 auch in diesem Sinne durch den privaten Eigentümer vorgesehen und trägt somit zu dem festgesetzten städtebaulichen Leitgedanken bei;
 - o Sicherung der derzeitigen Parkplatzflächen im Bestand;
 - im Bereich Einmündung Pantower Weg (Gebiet 12) eine den privaten Nutzungsvorstellungen angepasste Einordnung der Baufelder vorgenommen werden kann, die den textlichen Festsetzungen zur Auslastung der Baugrundstücke nicht widerspricht;
 - o Neuordnung der Baugrenzen auf dem Fl.-st. 41 der Gemarkung Schmachter See, Flur 1;
- sowie
- in Teilbereichen die Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen zu abrupt vom baulichen Bestand abweichen (Gebiet 10 und 11), somit einer Sicherung derselben entgegenstehen und gleichlautend den Interessen der Privateigentümer widersprechen, wobei auch erkannt wurde, dass eine Umsetzung der Vision „Hofbildung“ im rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße aufgrund der Vielzahl der berührten Eigentumsverhältnisse nicht aufrecht erhalten werden kann;
 - o Sicherung der bestehenden Fassaden an der der Bahnhofstraße zugewandten Gebäudezeile über Baulinien und Festsetzung ihres seitlichen Bestandes über Baugrenzen;
 - o Festsetzung der „zweiten Ziele“ unter Berücksichtigung der der Gemeinde vorliegenden Anträge der Grundstückseigentümer.

Für die zukünftigen Bauvorhaben innerhalb der Geltungsbereiche ist von einem Prüfstand nach § 30 Abs. 1 BauGB auszugehen. Dabei sind die Festsetzungen des B-Planes bindend und zu berücksichtigen.

Für alle von den zeichnerischen Änderungen betroffenen Flurstücke liegen konkrete Anträge an die Gemeinde Ostseebad Binz vor, die geprüft wurden und denen entsprochen werden soll. Um diese o. a. Konflikt- bzw. Diskussionspunkte zu klären, ist der B-Plan Nr. 3 in den betroffenen Inhalten zu ändern bzw. zu ergänzen. Während des Änderungsverfahrens bis zu seinem Abschluss gelten die rechtswirksamen Planfestsetzungen vollinhaltlich weiter. Nachrichtlich zu übernehmende Festsetzungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften sowie die Denkmäler nach Landesrecht finden weiter Berücksichtigung.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Folgende Festsetzungen wurden mit dem B-Plan Nr. 3 „Schmacher See“ im Textteil B und C getroffen. Die sich aus der 1. Änderung des B-Planes ergebenden Ergänzungen dazu sind hier in der Begründung *kursiv* kenntlich gemacht worden:

„TEIL B - TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Ausnahmen -Gartenbaubetriebe, -Tankstellen- und -Sonstige Gewerbebetriebe- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ausnahme -Betriebe des Beherbergungsgewerbes- ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

1.2 In den Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, letztere in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes, ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Für das Sondergebiet Fremdenverkehrseinrichtungen sind in der Erdgeschosszone ausschließlich fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomieeinrichtungen sowie Hotels und Pensionen zulässig. Ausnahmsweise sind hier Wohnungen der Eigentümer und maximal zwei Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO zulässig. In den Obergeschossen sind neben Hotels und Pensionen fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungseinrichtungen zulässig.

2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22/23 BauNVO)

2.1 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von Baulinien und Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind. Dabei sind die Abweichungen von den Baulinien beschränkt auf unwesentliche Gebäudeteile (Treppenhäuser, Vordächer, Erker und überdachte Passagen).

3.0 gestrichen

4.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN SOWIE MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b und Abs. 6 BauGB)

4.1 gestrichen

4.2 Für zukünftige Anpflanzungen auf den Maßnahmenflächen MF 1 sind innerhalb der Ausführungsplanung nachfolgende Arten standortgerecht vorzusehen:

als Solitäre:

Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)

Tilia cordata (Winterlinde)

Acer platanoides (Spitzahorn)

als Solitäre in Wassernähe:

Fraxinus excelsior (Esche)

Alnus glutinosa (Schwarzerle)

salix alba 'tristis' (Silberweide)

für Gehölzgruppen:

Prunus avium (Vogelkirsche)

Quercus robur	(Stieleiche)
Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Comus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Holunder)
Rubus ideaus	(Himbeere)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Salix cinerea	(Grauweide)
Salix pentandra	(Lorbeerweide)

4.3 Für die grünordnerische Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches -Marktplatz- und des Fußgängerbereiches nordwestlich der Schmächter- See- Straße sind ~~angepasst an den jeweiligen Standort~~ die unter Pkt. 4.2 aufgeführten Arten zu verwenden.

4.4 Die Ergänzung der Alleen ist dem jeweiligen Bestand bzw. der Umgebung entsprechend mit folgenden Arten, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm vorzunehmen:

Aescelus hippocastanum	(Roßkastanie),
Tilia cordata	(Winterlinde),
Acer platanoides	(Spitzahorn)

4.5 Für zukünftige Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken MF 2 sind heimische Gehölze zu verwenden. Artenauswahl: sh. Pkt. 4.2

4.6 Die gärtnerische Gestaltung der Unterbrechung der privaten Stellplätze (sh. Pkt.1.2 Teil C - örtliche Bauvorschriften) ist mit jeweils einem hochstämmigen Laubbaum nachfolgender Arten, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm vorzunehmen:

Aescelus hippocastanum	(Roßkastanie)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Acer platanoides	(Spitzahorn)

4.7 Geschosse die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind, sofern diese nicht überbaut sind, oberirdisch mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

5.0 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.2 BauGB)

5.1 Bezugshöhe für die Höhenlage baulicher Anlagen ist die Oberkante des Gehweges der nächstliegenden öffentlichen Straße. Bei fehlendem Gehweg ist die Oberkante der Mischfläche der nächstliegenden öffentlichen Straße die relevante Bezugshöhe.

5.2 Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,60 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert bzw. ergänzt werden. Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschossebenen.

6.0 IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Für Räume in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, die im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der Landesstraße Nr. 29 (Jasmunder Straße und Bahnhofstraße) liegen, sind als Schutzvorkehrungen

straßenseitig Außenbauteile zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB im Lärmpegelbereich III, 40 dB im Lärmpegelbereich IV und 45 dB im Lärmpegelbereich V nicht unterschreiten dürfen (DIN 4109, Tabelle 8). Im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der Pestalozzistraße und Teilen des Marktplatzes, sind als Schutzvorkehrungen straßenseitig Außenbauteile zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB nicht unterschreiten dürfen (Lärmpegelbereich III, DIN 4109).

Für andere als die oben bezeichneten Nutzungen ist die DIN 4109, Tabelle 8 sinngemäß anzuwenden.

Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 zu führen.

6.2 Als zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen kommen in Betracht, die innere Gliederung von baulichen Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen oder Lärmschutzfenster (VDI-Richtlinie 2719).

Werden in Gebäuden, die an der Jasmunder Straße bzw. an der Bahnhofstraße liegen, Aufenthaltsräume straßenseitig angeordnet, so sind diese mit einer schallgedämpften Lüftung zu versehen (VDI-Richtlinie 2719).

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22. April 1993!

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB:

Küsten- und Gewässerschutz

In dem 100-m-Gewässerschutzstreifen dürfen nach § 19 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz im Land Mecklenburg-Vorpommern bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Ausnahmen können gemäß § 19 Abs.3 LNatG M-V zugelassen werden.

Bodendenkmale

Das Planzeichen 14.2  gekennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweise:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erfolgt bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Baudenkmale

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Eine Beratung zur fachgerechten Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalen erfolgt beim Landesamt für Denkmalspflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin bzw. der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentztes

Im Plangebiet befinden sich Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentztes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOB1. M-V S. 524) gesetzlich geschützt

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - Teil C (§ 9 Abs.4 BauGB)

1.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1.1 Werbeanlagen

~~In allen Baugebieten sind Großflächentafeln als Fremd- oder Eigenwerbung, sofern größer als 5 qm nicht zulässig. Beachte Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Ostseebad Binz - Werbeanlagensatzung.~~

1.2 Park- und Stellplätze

In allen Baugebieten sind Park- und Stellplätze sowie deren Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen. Zur Verwendung können kommen: Pflastermaterialien mit 30 % Fugenanteil, Schotterrasen und Rasengittersteine.

Nach maximal fünf Stellplätzen in Reihe ist eine gärtnerisch gestaltete Unterbrechung von mindestens 2 m vorzunehmen, (sh. Pkt. 4.6 Teil B - Text))

1.3 Einfriedungen

In den Baugebieten 11 u. 12 sind für die Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen als Einfriedungen Hecken bis zu 1,50 m Höhe vorzusehen. Zusätzlich kann in Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.

1.4 Dachneigung/ Dacheindeckung

In den Baugebieten 11 u. 12 sind die Hauptgebäude mit einem Satteldach/Krüppelwalmdach zu versehen. Die Dachneigung ist mit 15° bis 60° festgesetzt. Für die Dacheindeckung können rote, braune, graue, grüne oder schwarze Pfannen bzw. Pappe, Metall, Schiefer oder Rohr verwendet werden. *Für die 2. Reihe baulicher Anlagen in Bezug zur Haupteerschließungsstraße wird zusätzlich die Farbe blau (vergleichsweise wie RAL 5003, 05011, 5013) erlaubt.* Ebenfalls zulässig sind Photovoltaikanlagen und begrünte Dächer.

1.5 Fassaden

In den Baugebieten 11 u. 12 sind Fassaden mit einem hellen Putz zu versehen. *Für die 2. Reihe baulicher Anlagen in Bezug zur Haupteerschließungsstraße werden zusätzlich helle Klinker erlaubt.* Holzbauteile sind in hellen Farbtönen zu streichen oder zu lasieren.

1.6 Abstandsflächen

In den Baugebieten 1 u. 8 ist die Unterschreitung der Abstandsflächen zur Nachbarbebauung durch die denkmalgeschützten Gebäude zulässig. In den Baugebieten 10 und 11 (Bahnhofstraße) ist die Unterschreitung der Abstandsflächen zur Nachbarbebauung durch die straßenseitigen Hauptgebäude entsprechend dem vorhandenen Bestand zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V).

1.7 Grünflächen - Erhaltung der Vegetation

Die auf den in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen MF 1 und MF 2 bestehende Vegetation ist auf Dauer zu erhalten.

3. Erschließung des Plangebietes

3.1 Fließender Verkehr

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schmacher See“ verursacht keine sachliche Änderung in diesem Punkt. Die mit dem rechtskräftigen B-Plan getroffenen Festsetzungen erhalten weiter Bestand.

Für die Schmacher See Straße wurden die Ausführungsplanungen berücksichtigt und entsprechend mit der Planzeichnung festgesetzt, so dass auch hier von einer Übereinstimmung zwischen Bestand und Festsetzung ausgegangen werden kann. Weitere fließende Verkehrsflächen werden durch die Geltungsbereiche nicht berührt.

3.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb der Geltungsbereiche wird der im Bestand vorhandene Parkplatz an der Kreuzung Jasmunder Straße - Schmacher See Straße festgesetzt. Dabei handelt es sich um einen öffentlichen Parkplatz der privat betrieben wird. Für diese bestehende Situation ist keine Änderung vorgesehen. Weitere Regelungen des rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

3.3 Gebietliche Ver- und Entsorgung

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schmacher See“ verursacht keine inhaltliche oder sachliche Änderung zu diesem Punkt. Die bestehenden Aussagen des rechtswirksamen B-Planes Nr. 3 im Punkt 3.0 „Ver- und Entsorgung“ (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Beseitigung des Oberflächenwassers, Versorgung mit elektrischer Energie, Gasversorgung, Fernmeldeeinrichtungen, Löschwasserversorgung, Brandschutz) erhalten vollinhaltlich Bestand.

Die mit der Begründung benannten Neugestaltungsarbeiten im Bereich Schmacher See Straße/ Jasmunder Straße sind bereits weitgehend abgeschlossen.

4. Schutzgüter und -bereiche

4.1 Landschaftsschutzgebiet LSG „Ostrügen“

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schmacher See“ verursacht keine inhaltliche oder sachliche Änderung zu den bestehenden Aussagen des rechtswirksamen B-Planes. Die Geltungsbereiche befinden sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“. Die bestehenden Aussagen des rechtswirksamen B-Planes Nr. 3 erhalten vollinhaltlich Bestand.

4.2 Lage im 100 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schmacher See“ verursacht keine inhaltliche oder sachliche Änderung zu den bestehenden Aussagen des rechtswirksamen B-Planes. Die Festsetzungen des rechtswirksamen B-Planes Nr. 3 erhalten vollinhaltlich Bestand. Das Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist herzustellen.

4.3 Naturschutzgebiet NSG „Schmacher See und Fangerien“

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schmacher See“ verursacht keine inhaltliche oder sachliche Änderung zu den bestehenden Aussagen des rechtswirksamen B-Planes. Die Geltungsbereiche befinden sich außerhalb des Schutzgebietes. Die bestehenden Aussagen des rechtswirksamen B-Planes Nr. 3 erhalten vollinhaltlich Bestand.

4.4 Gräben und Gewässerschutz

Mit dem rechtswirksamen B-Plan Nr. 3 ist unter Berücksichtigung des § 81 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) die Öffnung der Ahlbeck in der Schmacher See Straße betrachtet worden, wobei hinsichtlich des zukünftigen Verlaufes auch die entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen getroffen wurden.

Im Zuge der Sanierung der Ahlbeck und dem Ausbau der Schmacher See Straße wurden technische Konflikte hinsichtlich der Öffnung des Wasserlaufes erkannt, die im Zusammenhang mit großen Böschungshöhen und einem damit einhergehenden enormen Flächenverbrauch standen. Aus diesen und weiteren fachtechnischen Gründen wurde auf die Öffnung der Ahlbeck als gestalterisches Element im Straßenverlauf verzichtet und ihre Sanierung über einen sogenannten „Inliner“ (Harzschlauch) durchgeführt. Die nachfolgenden Straßenplanungen haben sich auf diese Sanierungsvariante eingestellt und den verrohrten Graben somit als Verkehrsfläche überplant.

Der B-Plan ist in diesem Punkt an die veränderten Bedingungen anzupassen. Mit der Planzeichnung wird kein Wasserlauf in der Schmacher See Straße festgesetzt. Die ehemals als Wasserfläche überplanten Bereiche sind zum Teil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsprechend des Ausbaus der Schmacher See Straße sowie dem direkt angrenzenden Mischgebiet zugeordnet worden.

4.5 Baugrund und Hydrogeologie, Grundwasserverhältnisse

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schmacher See“ verursacht keine inhaltliche oder sachliche Änderung zu den bestehenden Aussagen des rechtswirksamen B-Planes. Die Festsetzungen des rechtswirksamen B-Planes Nr. 3 erhalten vollinhaltlich Bestand.

4.6. Immissionsschutz

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schmachter See“ verursacht keine inhaltliche oder sachliche Änderung zu den bestehenden Aussagen des rechtswirksamen B-Planes. Die Festsetzungen des rechtswirksamen B-Planes Nr. 3 erhalten vollinhaltlich Bestand.

Für die Änderungsinhalte werden keine sachlichen Berührungspunkte erkannt, die eine Forcierung der bereits gutachterlich erkannten immissionsschutzrechtliche Konflikte nach sich ziehen oder zu mit dem B-Plan festgesetzten Schutzvorkehrungen ergeben. Die allgemeine Gesamtsituation wird nicht verändert, so dass das Gutachten einschließlich der daraus gezogenen Schlussfolgerungen weiter Bestand erhält und mit der 1. Änderung entsprechend übernommen/ festgesetzt wird.

4.7 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Rechtsgrundlage zur Beurteilung der Frage, welche Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind, findet sich im Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG). Das Gesetz erhielt durch den Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung des UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950 ff.) mit Wirkung vom 03. August 2001 eine Änderung. Die Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgte am 5. September 2001 (BGBl. I, S. 2350 ff). Nach diesem Gesetz ist die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ein unselbstständiger Teil verwaltungsbehördlicher Verfahren, die der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben dienen. Zu den Entscheidungen zählen danach u. a. auch Beschlüsse nach § 10 BauGB über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von B-Plänen. Um dem gerecht zu werden, ist in der Anlage 1 o. g. Gesetzes unter Nr. 18 der Begriff „Bauplanungsrechtliche Vorhaben“ eingeführt worden, welcher Vorhaben zusammenfasst, für die eine UVP- oder Vorprüfungspflicht nur unter der Voraussetzung besteht, dass hier ein B-Plan aufgestellt wird. Im Weiteren wird durch § 17 UVPG geregelt, dass die UVP einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nur im bauplanungsrechtlichen Aufstellungsverfahren durchgeführt wird. Der Anwendungsbereich des UVPG, d. h. die Pflicht zur Durchführung einer UVP oder einer Vorprüfung im Einzelfall, gilt nur dann, wenn die Vorhaben in der Anlage 1 enthalten sind, die Vorhabensbeschreibungen erfüllen und die dort aufgeführten Größen- und Leistungswerte erreichen bzw. überschreiten.

Für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schmachter See“ ergibt sich nach den o. g. Punkten keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. auch nicht zur Vorprüfung des Einzelfalls. Die relevanten Änderungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen B-Planes Nr. 3, wobei keine Kapazitätserweiterungen vorbereitet werden, die die Überschreitung der Prüfschwellen aus der Anlage 1 Nr. 18 „Bauplanungsrechtliche Vorhaben“ zulassen.

4.8 NATURA 2000 - Gebiete

Im Jahre 1992 wurde die Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-RL) verabschiedet. Diese FFH-RL hat den Aufbau eines europäischen, kohärenten Schutzgebietssystems NATURA 2000 zum Ziel. Nach §§ 34 und 35 BNatSchG sind Projekte und Pläne vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung, eines FFH – Schutzgebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen, wenn diese aufgrund ihrer Art und Größe erwarten lassen können, ein NATURA 2000- Gebiet in seinem Schutzzweck und/ oder seinen Erhaltungszielen erheblich zu beeinträchtigen. Der Erlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11.07.2002 „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§

32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern" dient der zweckmäßigen, einheitlichen und gleichmäßigen Anwendung der Vorschriften zur Umsetzung der gebietsbezogenen Anforderungen der FFH-RL und der EU-Vogelschutzrichtlinie (V-RL) in Mecklenburg-Vorpommern.

Die FFH – Verträglichkeitsprüfung ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen, einschließlich vorhabenbezogener Bebauungspläne und Ergänzungssatzungen durchzuführen. Demnach sind in der Abwägung nach § 1 a BauGB auch zu berücksichtigen: „... die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG; soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit oder Durchführung von derartigen Eingriffen sowie die Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung FFH-RL)“.

Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schmachter See“ der Gemeinde Ostseebad Binz liegt nicht in einem FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebiet. Das am dichtesten gelegene FFH- Gebiet „Granitz“ befindet sich mit seinen nächstgelegenen Teilstücken in ca. 500 m Entfernung, für das relevante Europäische Vogelschutzgebiet „Greifswalder Bodden“ ist die maßgeblich Entfernung noch größer. Durch die Planung werden keine Vorhaben erlaubt, die erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. NATURA 2000-Gebiete vorbereiten bzw. auch keine Aktivitäten vorgesehen, die bestehende Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit gelangen lassen. Bei Bebauungsplänen, soweit die gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzende Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den NATURA 2000 – Gebieten liegen, wird in der Regel nicht davon ausgegangen, dass sie geeignet sind, zu einer erheblichen Beeinträchtigung zu führen (Regelvermutung Anlage 5, C., I. Nr. 2 des FFH- Erlasses M-V). Wie bereits oben beschrieben, befindet sich das Plangebiet in einem größeren Abstand als 300 m zu einem solchen Gebiet und fällt somit unter die Regelvermutung.

4.9 Grünordnerische Maßnahmen

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schmachter See“ verursacht keine inhaltliche oder sachliche Änderung zu den bestehenden Aussagen des rechtswirksamen B-Planes. Die Festsetzungen des rechtswirksamen B-Planes Nr. 3 erhalten vollinhaltlich Bestand.

4.10 Kataster, Landesvermessung

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schmachter See“ verursacht keine inhaltliche oder sachliche Änderung zu den bestehenden Aussagen des rechtswirksamen B-Planes. Die Festsetzungen des rechtswirksamen B-Planes Nr. 3 erhalten vollinhaltlich Bestand. Im Bereich der Flurstücke 29/8 und 29/9, Gemarkung Schmachter See, Flur 1 hat eine Fortführung des Katasters stattgefunden (Lage außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung).

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 wurde durch das Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern auf den innerhalb der Änderungsbereiche befindlichen Höhenfestpunkt Nr. 332090 hingewiesen. Dieser ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Im Weiteren wurden Hinweise im Umgang mit den Festpunkten erteilt.

„... In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarktet"). Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere.“

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOB1. M-V S. 524) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch Ihr Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.“ (SIEHE STELLUNGNAHME LANDESVERMESSUNGSAMT M-V VOM 19.08.2005)

4.11 Denkmalschutz

Die Aussagen der Begründung zum B-Plan Nr. 3 werden um die Feststellung eines Bodendenkmals im Geltungsbereich der 1. Änderung ergänzt.

„Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere **Denkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit im Vorhabensgebiet befindlichen **Bodendenkmalen** und **Bau- und Kunstdenkmalen** sind den dieser Stellungnahme beigefügten Anlagen zu entnehmen.

Erläuterungen:

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gem. § 1 Abs. 3 sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Anlage (Bodendenkmale)

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte). Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, sind gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V folgende Hinweise in den Textteil des Planes aufzunehmen:

Die Farbe Blau kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweise:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin.

Anlage (Bau- und Kunstdenkmalflege)

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des o. g. Vorhabens Baudenkmale bekannt, die im Textteil des Planes aufgelistet werden und korrekt gekennzeichnet sind. Weitere Belange werden zur Planung nicht vorgetragen.

Allgemeine Hinweise:

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Eine Beratung zur fachgerechten Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Denkmalflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin bzw. der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.“ (SIEHE STELLUNGNAHME DES LANDESÄMTER FÜR DENKMALPFLEGE UND BODENDENKMALPFLEGE MECKLENBURG-VORPOMMERN VOM 07.09.2005)

Die Einzeldenkmäler nach Denkmalschutzliste des Landkreises Rügen sind erfasst und mit dem Planzeichen 14.3 nachrichtlich übernommen worden. Zu dem mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 erfassten Ensembleschutz in der Bahnhofstraße hat sich mit der „Verordnung über den Denkmalsbereich Hauptstraße/ Strandpromenade Putbuser Straße/ Bahnhofstraße im Ostseebad Binz“ vom 10. Juni 2002 eine Veränderung der Ausdehnung ergeben. Der Denkmalschutzbereich hat sich vergrößert. Die davon betroffenen Ortsbereiche sind entsprechend der rechtskräftigen Verordnung nachrichtlich mit dem Planzeichen 14.2 übernommen worden.

4.12 Altlastverdachtsflächen

Mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 musste eine Altlastverdachtsfläche im Bereich der ehemaligen Tankstelle am Kreuzungsbereich Jasmunder Straße – Schmachter See Straße nachrichtlich erfasst und kenntlich gemacht werden.

Dieser Altlastverdacht ist mit Sanierung der betroffenen Flächen durch die EOD (Elf-Oil-Deutschland) ausgeräumt worden. Die Sanierungsarbeiten wurden im Oktober 1997 ordnungsgemäß erfolgreich abgeschlossen, mit dem Ergebnis, dass die Flächen aus dem Altlastenkataster dauerhaft rausgenommen wurden. Es liegt kein Verdachtsstatus mehr vor.

Mit dem Ergebnis der Altlastenfreiheit sind diese Flächen gemäß ihres Bestandes neu zu überplanen und zuzuordnen. So ist der eine Teilbereich als öffentlicher Parkplatz (Bestand) festgesetzt und der übrige Teilbereich, welcher bereits durch Gebäude geprägt ist, dem Sondergebiet Fremdenverkehrseinrichtungen zugeordnet worden.

5. Einfluss der 1. Änderung des B-Planes auf die Grünordnung

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schmachter See“ verursacht keine inhaltliche oder sachliche Änderung zu den bestehenden Aussagen des rechtswirksamen B-Planes. Die Festsetzungen des rechtswirksamen B-Planes Nr. 3 erhalten vollinhaltlich Bestand.

Der B-Plan Nr. 3 wurde über einen bestehenden „§ 34-Bereich - Innenbereich“ der Ortlage Binz gelegt, so dass für eine Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) davon auszugehen war, dass kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird. Die Innenbereiche sind grundsätzlich für eine fortführende bauliche Entwicklung vorgesehen. Der B-Plan selbst wurde notwendig, um die erlaubten baulichen Entwicklungen in einem städtebaulich sinnvollen und tragfähigen Rahmen zu halten. Die 1. Änderung berührt diese Tatsache nicht, vielmehr ist es ihre Aufgabe aus dem B-Plan Nr. 3 bestehende ungünstige bzw. nicht umsetzbare Festsetzungen zu korrigieren. Aus diesem Grund wird keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung notwendig.

Die mit dem B-Plan Nr. 3 getroffenen Festsetzungen zu „Planungen, Nutzungsregelungen sowie Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden durch diese 1. Änderung nicht berührt und gelten weiter fort.

6. Zusammenfassung

Die geplante Nutzung verbunden mit den baulichen Anlagen fügt sich auch unter Berücksichtigung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 „Schmachter See“ in das Ortsgebiet, die umgebenden natürlichen Faktoren sowie das Bild des Ostseebades Binz ein. Die Nutzung ist für das Plangebiet und seine Umgebung verträglich und beschränkt sich auf einzelne Baufenster. Schutzfaktoren finden mit der Planung Berücksichtigung, wobei sie die Nutzung in dem dargestellten Umfang zulassen.

Die relevanten Aussagen und Begründungen der rechtswirksamen Planung B-Plan Nr. 3, die nicht von dieser 1. Änderung berührt sind, erhalten weiter Bestand und sind zu berücksichtigen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die angezeigte Nutzung der Plangebietes als möglich zu bewerten ist.

Ostseebad Binz, April 2006