

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 7/8
der Gemeinde Binz

Für das Gebiet:

“NEUBINZ“

Gliederung

1.0 GRUNDLAGEN	3
1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum	3
1.2 Grund zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.3 Rechtsgrundlagen	4
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.5 Plangrundlage	5
2.0 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	5
2.1 Beschreibung des Plangebietes	5
2.2 Bebauung / Baugebiete	6
2.2.1 Allgemeine Wohngebiete.....	6
2.2.2 Mischgebiete.....	7
2.2.3 Sonstige Sondergebiete	7
2.3 Gemeinbedarf.....	9
2.4 Nebenanlagen	9
2.5 Denkmalschutz / Ensembleschutz	9
2.6 Örtliche Bauvorschriften	9
2.7 Sicherung des Fremdenverkehrscharakter	10
2.8 Verkehr.....	10
2.8.1 Straßenverkehr.....	10
2.8.2 Ruhender Verkehr	11
2.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	11
2.9 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	12
2.9.1 Gesetzliche Bindungen.....	12
2.9.2 Grünordnung	12
2.10 Küstenschutz.....	13
2.11 Bodendenkmale.....	13
3.0 VER- UND ENTSORGUNG.....	14
3.1 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung.....	14
3.2 Beseitigung des Oberflächenwassers.....	15
3.3 Stromversorgung	15
3.4 Gasversorgung.....	16
3.5 Fernwärme	16
3.6 Telekommunikation	17
3.7 Löschwasserversorgung / Brandschutz	17
4.0 IMMISSIONSSCHUTZ.....	17
5.0 ALTLASTEN.....	18
6.0 HINWEISE ZUR BAUPLANUNG.....	18
7.0 KOSTEN.....	19

1.0 GRUNDLAGEN

1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 der Gemeinde Binz liegt am nördlichen Rand der Ortslage Binz und umfaßt nahezu den gesamten Ortsteil Neubinz.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

im Norden die südl. Grenze der Parzelle 4/3 und deren Verlängerung bis zu der Wasserlinie der Prorer Wiek,

im Westen die Bundesbahnstrecke Bergen-Binz,

im Süden die südl. Strassenbegrenzungslinie der H.-Beimler-Straße, die westliche Grenze der Parzellen 135/12 und 135/13, die südliche Grenze der Parzelle 135/13 und 67 und deren östliche Verlängerung bis zur Wasserlinie der Prorer Wiek und

im Osten die Ostsee (Prorer Wiek).

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 7/8 „Neubinz“ kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1000 entnommen werden.

1.2 Grund zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7/8 wurde notwendig, um zukünftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowohl für die intensiv touristisch genutzten Teile, als auch für die Wohnquartiere zu sichern. So soll über die verbindliche Bauleitplanung die vorhandene Fremdenverkehrsstruktur gesichert und ausgebaut und das Wohnumfeld der vorhandenen, solitären Geschößbauten qualitativ verbessert werden, um den inneren Bedarf zu decken und die Eigenentwicklung der Ortslage Binz zu fördern.

Ziel ist es, für die bereits touristisch geprägten Bereiche insbesondere die Errichtung von Dienstleistungs-, Sport-, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen unter dem Aspekt einer städtebaulich sinnvollen Gliederung zu fördern, um die Attraktivität des Ostseebades zu heben und damit saisonverlängernde Wirkungen zu erzielen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr.7 / 8 „NEUBINZ“ gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 132),
- Die Bauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Das Erste Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern (1. NatG M-V) mit Wirkung vom 21.Juli 1998 ersetzt durch das Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V)
- Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Binz auf Rügen vom 11.04.1996 (291. Bekanntmachung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde, Nr. 6 vom 29.04.1996)
- das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) / Denkmalliste des Landkreises Rügen
- die Baumschutzverordnung



1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung des BP 7/8 entwickelt sich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan, für den derzeit die abschließende Beschlußfassung und die Einreichung zur Genehmigung vorbereitet wird.

Ebenso entsprechen die Darstellungen den Zielaussagen des Rahmenplanes der Gemeinde Binz, sodaß eine sinnvolle städtebauliche Einbindung der Planungsabsicht gewährleistet ist.

1.5 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine neue, digital vermessene Katasterkarte im Maßstab 1 : 1000, die im Auftrage der Gemeinde Binz durch einen Vermessungsingenieur erstellt worden ist. Höhenlinien sind hier nicht dargestellt worden, da es sich im Plangebiet um fast ebenes Gelände handelt.

2.0 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Vor dem 2. Weltkrieg war die Nutzungsstruktur des heutigen Alt-Binz fast ausschließlich von Erholung und Fremdenverkehr geprägt. Entlang der Promenade, der Putbuser Straße, aber auch in der Dünenstraße waren überwiegend Pensionen und Hotels ansässig. Nach 1945 wurden zur Linderung der Wohnungsnot der Flüchtlinge die zum Teil denkmalgeschützten Gebäude vielfach einer Wohnnutzung zugeführt. Um den anhaltenden Bedarf an Urlauberunterkünften für die Erholungssuchenden zu decken, wurden dann später großflächige, fünfgeschossige FDGB-Ferienheimkomplexe nördlich des traditionellen Ortskerns, im heutigen Neu-Binz, zentralisiert errichtet.

Das Plangebiet ist zum größten Teil bereits bebaut und wird intensiv, mit einer hohen städtebaulichen Dichte, genutzt. Hinsichtlich der Nutzungen lassen sich zwei Schwerpunkte lokalisieren. Südwestlich der Dünenstraße eine fünfgeschossige „großstädtische“ Wohnnutzung mit einem geringen Anteil an Handel und Gewerbe sowie den für ein Wohngebiet dieser Größe notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schule und Kindergarten.

Nordöstlich ist eine nahezu ausschließlich touristische Nutzung mit Hotels, Restaurants durchmischt mit einigen wenigen Wohnungen in Einzelhäusern vorzufinden.

Ein Teil der fünf- bis sechsgeschossigen Hotelkomplexe steht leer. Vielfach sind Sanierungen geplant bzw. bereits durchgeführt.

Die jüngere Bebauung von Neubinz wird als überdimensioniert eingestuft. Im Zuge der in den 70er Jahren durchgeführten Wohnungsbauprogramme der DDR entstanden in hier fünfgeschossige Wohnblöcke, deren Errichtung zur Deckung des Wohn- und Beherbergungsbedarfs zwar quantitativ begründet war, jedoch aus städtebaulicher Sicht, bezogen auf das architektonische Erscheinungsbild und das Maß der baulichen Nutzung, qualitativ für das Gesamtbild eines Seebades fragwürdig sind, da diese erheblich von der in Alt-Binz vorhandenen Bebauung abweichen.

Die Wohngebäude mit fünf und die touristischen Einrichtungen mit bis zu sechs Geschossen entsprechen somit nicht den allgemein stadtplanerisch und soziologisch vertretbaren Kubaturen eines Seebades mit seinen typischen, traditionellen städtebaulichen Qualitäten.

Insbesondere die geballt strukturierten Wohnquartiere verfügen über einen „gettoartigen“ Charakter, der soziales Konfliktpotential in sich bergen kann.

Als erhaltenswerte Grünausstattung sind die vorhandene Fragmente der ehemals weitläufigen Dünen, die Dünen am Ufersaum der Prorer Wiek, die Allee an der Strandpromenade sowie private Grün- bzw. Gartenflächen und punktuell vorhandener Altbaubestand vorzufinden.

2.2 Bebauung / Baugebiete

Die Kubaturen der vorhandenen Bebauung, werden als fester Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung des Ostseebades begriffen, dessen Akzeptanz zum einen durch den dringenden Wohnbedarf und zum anderen durch die sich hier bietende Chance der Schaffung eines breitgefächerten Fremdenverkehrsangebotes gerechtfertigt ist.

2.2.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Siedlungsflächen westlich der Dünenstraße im Verlauf der Dollahner Straße sind unter Berücksichtigung der hier vorhandenen Nutzungsstruktur als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Entsprechend den Kubaturen der bestehenden Geschoßwohnungsbauten ist für die Gebiete 1, 3 und 4 eine fünfgeschossige abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m festgesetzt. Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 soll die Bebauungsdichte auf ein verträgliches Maß begrenzt, und damit die Wohnqualität durch den Erhalt von Freiräumen gesichert und gefördert werden.

Im Gebiet 5 wird die vorhandene, aus heutiger Sicht ökonomisch und stadtplanerisch verträgliche Geschossigkeit von maximal drei Geschossen ausgewiesen, wobei insbesondere der vorgefundene solitäre Charakter der Bebauung, teilweise ohne Straßenraumbezug, beibehalten und eine nennenswerte Nachverdichtung nicht zugelassen werden soll, um die verbliebene Freiraumqualität zu erhalten bzw. Voraussetzungen für deren Verbesserung zu schaffen. Die überbaubaren Flächen sind daher sehr nah am Bestand orientiert.

Da Einrichtungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Sonstigen Gewerbebetriebe (Ausnahmen nach § 4 BauNVO) nicht dem Charakter der Gebiete entsprechen wird deren Errichtung für die allgemeinen Wohngebiete, insbesondere auch unter Berücksichtigung der benachbarten Fremdenverkehrsnutzung, ausgeschlossen.

Die für diese Wohnquartiere untypischen Beherbergungsbetriebe (§ 4 Abs.3 BauGB) werden nicht zugelassen, um damit die angestrebte, städtebaulich sinnvolle Gliederung der Nutzungen in den Baugebieten zu unterstreichen.

2.2.2 Mischgebiete

Zwei Bauflächen westlich der Dünenstraße sind als Mischgebiete eingestuft worden, um im Bereich der Hauptverkehrsachse die bereits vorhandene Funktionsmischung von Wohnen und Gewerbe zu erhalten bzw. zu fördern. Ein Teil der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs der Wohngebiete erfolgt über die hier ansässigen Einzelhandelsgeschäfte.

Die differenziert festgesetzte Geschossigkeit -im Gebiet 2 ein- bis fünfgeschossig und im Gebiet 6 dreigeschossig- sowie die zulässige abweichende Bauweise, die Gebäudelängen von über 50 m Länge zuläßt, entspricht dem hier vorgefundenen Bestand. Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer GRZ von 0,4 dient auch hier der Erhaltung und Förderung der Freiraumqualität.

Für die städtebauliche Situation untypische Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (Spielhallen) sind, um Nutzungskonflikte mit der hier dominierenden Wohnnutzung und der in der Nachbarschaft befindlichen Fremdenverkehrsnutzung zu vermeiden, ausgeschlossen.

2.2.3 Sonstige Sondergebiete

Sondergebiete Hotel

An der Promenade sind aufgrund der exponierten Lage in unmittelbarer Strandnähe eine Vielzahl von Hotels und Restaurants vorhanden. Diese Nutzungen sollen unbedingt erhalten bzw. weiter intensiviert werden. Dementsprechend ist, um deren Nutzungscharakter zu unterstreichen, in den Gebieten 8, 11, 13, 14 und 15 für die Wohnnutzung eine Beschränkung vorgenommen worden, die lediglich die Einrichtung von Betriebswohnungen erlaubt. Ergänzende Nutzungen wie hotelbezogene Dienstleistungseinrichtungen und kleine Läden sollen die Gebiete beleben und deren Attraktivität steigern.

Bei Akzeptanz der vorhandenen räumlichen Situation, als Teil der Baugeschichte, ist die Festsetzung von drei bis sechs Vollgeschossen entsprechend der jeweiligen Bestandssituation, bei einer in der Regel individuell festgesetzten absoluten Grundfläche, begründet.

Sondergebiete Fremdenverkehrseinrichtungen 1

Um der touristischen und damit wirtschaftlich Bedeutung städtebaulich zu entsprechen, sind im Gebiet 10 Beherbergungseinrichtungen in Kombination mit publikumsintensiven Nutzungen in den Bereichen Kur, Gesundheit und Dienstleistung vorgesehen. Dominieren soll in den Baugebieten die Beherbergungsnutzung für einen wechselnden Personenkreis. Daher ist der Anteil der ergänzenden Nutzungen sowie der Wohnnutzung auf maximal 50 % des jeweiligen Obergeschosses begrenzt. Einer möglichen Ausuferung von Verödungserscheinungen durch nur wenig genutzte Zweitwohnungen wird damit ebenfalls entgegengewirkt.

Zur Bildung der notwendigen Raumkanten und Baukörperproportion im Bestand, ist auch hier die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 eingeräumt worden. Zugunsten der Ausbildung einer angemessenen Qualität der Freiräume wird wie in den benachbarten Baugebieten die zulässige Grundfläche auf 0,4 festgesetzt.

Sondergebiete Fremdenverkehrseinrichtungen 2

Auch für die Baugebiete 9 und 12, in denen derzeit noch die Wohnnutzung dominiert, die jedoch durch die umgebenden Nutzungen bereits touristisch stark überprägt sind, wird im Sinne der Nutzungsgliederung langfristig eine touristische Entwicklung angestrebt. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen erfolgte eine Sondergebietsausweisung Fremdenverkehr, die jedoch die Option bietet, die Wohnnutzung durch die Eigentümer auch weiterhin aufrechtzuerhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich sehr nah am vorgefundenen Bestand und dessen Umgebung sowie am naturräumlichen Bestand. Die festgesetzte Grundflächenzahl soll eine lockere Bebauung und eines möglichst hohen Freiflächenanteil gewährleisten. Die Festsetzungen zur zulässigen Geschößanzahl, Bauweise und zur Dachform entsprechen dem in den betreffenden Quartieren vorgefundenen Bestand.

Sondergebiet Kurmittelzentrum

Auf der derzeit wegen Abriß alter Bausubstanz fast vollständig unbebauten Fläche des Baugebietes 7 im Süden des Plangebietes, in deren Umgebung touristische Nutzungen dominieren, soll mit der Aufnahme vielfältiger touristischer Nutzungen ein attraktives Kurzentrum entstehen, daß mit der Unterbringung von Kurmittel-, Gesundheits-, Sport- und Fitneßeinrichtungen sowie Restaurants, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen in Kombination mit einer Beherbergungsnutzung wesentlich zu Saisonverlängerung in Binz beitragen soll. Insbesondere die konzentrierte Unterbringung vielfältiger Kurmittel- und Freizeitangebote wird der qualitativen Weiterentwicklung des touristischen Angebotes insgesamt und somit der Entwicklung des Ortes als Seeheilbad dienen.

Die Entwicklung der Geschossigkeit auf bis zu vier Geschosse fügt sich im Bereich des Übergangs von Alt-Binz zu Neu-Binz städtebaulich ein, wobei die vorgesehen Staffelung der Höhenentwicklung sinnvoll erscheint, um durch eine entsprechende Gliederung eine Massierung der Bebauung zu vermeiden. Mit der Festsetzung einer absoluten Grundflächenzahl für die Überbaubarkeit des Grundstückes wird diesem Ziel ebenfalls Rechnung getragen.

2.3 Gemeinbedarf

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen untergebracht. Im nördlichen Teil der Geschoßwohnungsbauten befindet sich eine Kindertagesstätte, in der Mitte des Plangebietes ist eine Schule vorhanden.

Vorgesehen ist jeweils in der Regel eine dreigeschossige Bebauung, die eine Kombination mit anderen Gewerbe- und / oder Dienstleistungseinrichtungen erlauben soll.

2.4 Nebenanlagen

In den Innenbereichen der Baugebiete sind teilweise umfangreiche Nebenanlagen und Nebengebäude vorzufinden. Um eine verträgliche Bebauungsdichte und eine ökologische Aufwertung der zum Teil stark versiegelten Bereiche zu fördern, werden Teilbereiche als Nebenanlagenzonen ausgewiesen in denen die Bebauung mit Nebenanlagen möglich, jedoch eine Begrenzung der Versiegelung auf anteilig maximal 50 % der betreffenden Grundstücksflächen vorgesehen ist. Für den jeweils verbleibenden Anteil ist eine Begrünung vorzusehen. Damit soll die dringend notwendige ökologische Aufwertung der Grundstücke gefördert werden.

In den Bereichen in denen keine Nebenanlagenzonen ausgewiesen sind, ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen auf den überbaubaren sowie den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zur Deckung des anfallenden Bedarfs zulässig.

2.5 Denkmalschutz / Ensembleschutz

Gemäß der Kreisdenkmalliste mit Stand vom Januar 1998 steht das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindliche Gebäude Strandpromenade Nr.49 unter Denkmalschutz und ist Bestandteil des Ensembles Strandpromenade 35 - 49.

Die Denkmallisten unterliegen den Bestimmungen des DSchG M-V.

Die Denkmale sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

2.6 Örtliche Bauvorschriften

Zum Schutz, zur Förderung und zum Erhalt der baulich und städtebaulichen Qualitäten des historischen Binz wurde von der Gemeinde eine Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift erlassen. Diese berührt jedoch nur einen geringfügigen Teilbereich des Plangebietes des BP 7/8 „Neubinz“. (siehe Planzeichnung - nachrichtliche Übernahme). Die gestalterischen Vorgaben sind in diesen Gebieten bzw. Gebietsteilen zu berücksichtigen.

Für die anderen Baugebiete sind ergänzend baugestalterische Regelungen sowie Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung des Bodens, zur Gestaltung der Stellplatzumgebung und für das Anbringen großflächiger Werbetafeln als Örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden.

2.7 Sicherung des Fremdenverkehrscharakter

Die Gemeinde bereitet derzeit eine Rechtsverordnung gemäß §22 BauGB zur „Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen“ vor.

Dies soll, durch den Ausschluß der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum, die geordneten städtebaulichen Entwicklung der Baugebiete, entsprechend der derzeit real vorhandenen fremdenverkehrsgeprägten Nutzung, sichern. Mit der Verhinderung der Privatisierung von Hotels und dem damit verbundenen möglichen Entzug für die touristische Nutzung, soll den zu erwartenden Verödungserscheinungen durch wenig genutzte Zweitwohnungen entgegengewirkt werden.

Die Gemeinde setzt die davon betroffenen Bereiche fest.

2.8 Verkehr

2.8.1 Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher durch die bestehenden Hauptverkehrsstraßen "Dünenstraße", „Dollahner Straße“ und die Einbahnstraße „Proraer Straße“, sowie die orthogonalen Gebietserschließungsstraßen zwischen den Haupterschließungsstraßen.

Zur qualitativen Aufwertung der vorhandenen Nutzung der Wohnbereiche im Westen und der strandnahen touristischen Bereiche ist eine Hierarchisierung der Verkehrsströme unabdingbar.

Die „Dollahner Straße“, und die „Dünenstraße“, mit der Querverbindung der „H.-Beimler-Straße“, sollen zukünftig einen internen Erschließungsring mit Sammelstraßenfunktion bilden, der sowohl den Zielverkehr des Quartiers aufnimmt, als auch die Ortsteile Neu- und Alt-Binz miteinander verbindet. Alle anderen Straßen im Plangebiet werden als verkehrsberuhigte Flächen ausgewiesen, wobei insbesondere die „Proraer Straße“ als Andienung der Hotelbauten eine multifunktionale Gestaltung (vgl. Anlage 1/ Verkehrskonzept Rahmenplan) erhalten soll.

Ergänzend hierzu soll durch eine Vielzahl von Fuß- und Radwegen der Strandbereich leicht erreichbar sein, die entsprechend der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten in die festgesetzten Straßenräume zu integrieren sind.

Insbesondere die Achse Bahnhof / Strand soll mit der Ausweisung einer Fußwegverbindung mit Alleebeepflanzung deutlich aufgewertet. Hierdurch kann dem Besucher / Gast die unmittelbare Erreichbarkeit der Strandpromenade ermöglicht und vor allem deutlich ein bleibender positiver Eindruck vermittelt werden.

Die Strandpromenade mit ihrer hervorragenden touristischen Attraktivität und besonderen Anziehungskraft bleibt auch in Neu-Binz weiterhin ausschließlich den Fußgängern

vorbehalten. Die Verbindung zum Strand erfolgt über nur sehr schmale, bereits bestehende „Dünenwege“ im geschützten Dünenbereich.

2.8.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplatzanlagen, sind grundstücksbezogen anzuordnen. Insbesondere die größeren Hotelkomplexe betreffend, ist anzustreben, die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

Für den Bereich der fünfgeschossigen Wohnungsbauten entlang der Dollahner Straße wird westlich der Dollahner Straße auf den schon vorhandenen Garagenzeilen eine ausreichende Zahl von nun neu zu gestaltenden Gemeinschaftsanlagen, angeordnet als angedeutete Hofgruppen, angeboten, um damit sowohl das Stadtbild zu verbessern als auch durch den Flächengewinn ein mehr an öffentlichen Parkplätzen anzubieten, die aufgrund der hohen Nutzungsintensität und der Vielzahl der Tagesbesucher unabdingbar erscheinen. Zusätzlich notwendige öffentliche Parkplätze werden für den Geltungsbereich innerhalb des differenziert zu gestaltenden Straßenraumes im Bereich der Wohnstraßen untergebracht. Grundsätzlich besteht gemäß der Aussagen des Rahmenplanes der Gemeinde Binz die Möglichkeit, Teile der Pflichtstellplätze (ca. 40%) in den geplanten öffentlichen Parkhäusern der Nachbarschaft.

2.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Überörtliche Bus und Zuganbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die Anbindung des Plangebietes des BP 7/8 an das ÖPNV-Netz ist als ausreichend anzusehen.

Unabhängig von dem überörtlichen ÖPNV wird gemäß des Rahmenplanes ein „Shuttlesystem“ angestrebt, das über eine Ringstraßenverkehrsführung eine innerstädtische Verkehrsanbindung der großen Hotelkomplexe und des Zentrums von Alt-Binz ermöglichen soll (vgl. auch Rahmenplanung). Hierdurch und durch ein zusätzliches Park-and-Ride System wäre eine Entlastung der starken Verkehrsströme zu erreichen (Ziel-, Quell- und Parksuchverkehr) und zu einer qualitativen Aufwertung des Ostseebades Binz führen.

2.9 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

2.9.1 Gesetzliche Bindungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich baurechtlich im Innenbereich. Nach § 8 a Abs.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft zu betrachten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht festzusetzen.

Küsten- und Gewässerschutz

Gemäß ~~§ 7 des 1. NatG M-V~~ § 19 LNatG M-V ist an der Prorer Wieck ein 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen ausgewiesen.

~~Für alle im Gewässerschutzstreifen befindlichen überbaubaren Flächen ist von der zuständigen Naturschutzbehörde die Ausnahme von den Verboten des § 7 des 1. NatG M-V § 19 LNatG M-V in Aussicht gestellt worden.~~



2.9.2 Grünordnung

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, die im Geltungsbereich bestehenden Grünbereiche zu erhalten.

Eine Verbesserung und Aufwertung der grünordnerischen Belange innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt mit der Aufnahme von Festsetzungen gem. § 9 BauGB in den Bebauungsplan.

Ein noch vorhandenes Dünenfragment östlich der Dünenstraße und die Stranddüne sind in der Planzeichnung als Bereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die getroffenen Festlegungen zum Umgang mit diesen Flächen beziehen sich auf den Erhalt der vorhandenen Vegetationsstrukturen.

Die vorhandenen, als öffentliche Parkanlagen ausgewiesenen Grünflächen westlich der Dünenstraße, sind für die Freiraumqualität der umliegenden Wohnquartiere bedeutende Flächen. Als verbliebene Fragmente der ehemals weitläufig vorhandenen Dünen ist der hier vorhandene Baumbestand zu erhalten und sind Ergänzungen lediglich mit dem Standort gerecht werdenden Arten vorzunehmen. Die Zugänglichkeit Im B-Plan ist in einem der Bereiche eine Zone für einen Kinderplatz ausgewiesen.

Für die private Grünfläche nördlich des Gebietes 7 wird im Zusammenhang mit dem geplanten Kurmittelzentrum eine gesonderte, detaillierte grünplanerische Untersuchung im Rahmen der Ausführungsplanung angestrebt.

Für noch erhaltene Baumbestände, insbesondere Kiefern, sind im Bebauungsplan Erhaltungsbindungen vorgesehen, um deren ökologischen und städtebaulichen Bedeutung gerecht zu werden. Desweiteren erfolgt zur Aufwertung des Bereiches des BP 7/8

„Neu-Binz“ die Festsetzung straßenbegleitender Grünflächen. Zusätzlich sind Einzelpflanzungen zur Stellplatzüberstellung sowie Anpflanzungen von Alleebäumen vorgesehen. Mit diesen Regelungen soll die Schaffung eines angenehmen, gesunden Wohn- und Erholungsumfeld gefördert werden.

Wo eine Beeinträchtigung bzw. der Fortfall bestehender Gehölze nicht zu vermeiden ist, ist entsprechend der geltenden Baumschutzverordnung Ersatz durch Neuanpflanzungen zu leisten.

2.10 Küstenschutz

Der Dünenbereich an der Prorer Wiek, als Bestandteil des natürlichen Strandaufbaues (Düne - Strand - Ostsee) ist bereits nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Neben ihrem hohen ökologischen Wert und ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung haben die Dünen eine wichtige Bedeutung für den Küstenschutz (§ 83 LWaG M-V). Der 200-m- Küstenschutzstreifen ist in der Planzeichnung gekennzeichnet (§ 89 LWaG M-V). In der Planzeichnung erfolgt für Dünen und Strand eine Festsetzung als Flächen für Maßnahmen für den Hochwasserschutz. Die Zulässigkeit der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb dieser Flächen regelt sich nach § 87 i.V.m. § 74 und § 89 Abs.3 LWaG M-V vom 30.11.1992 zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.02.1993.

Ziel der Gemeinde ist es, zukünftig die teilweise vorhandene Einbauten im Dünenbereich auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Als Maßstab gelten die neuerrichteten DLRG Rettungsstationen, die im Hinblick auf Kubatur und Formensprache angemessen in diesen hochsensiblen Bereich integriert sind.

2.11 Bodendenkmale

Gemäß dem Landesamtes für Bodendenkmalpflege liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer bedeutenden vorgeschichtlichen Fundregion. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind mehrere Bodendenkmale bekannt.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Für das gesamte Vorhaben ist eine archäologische Begutachtung aller Erdarbeiten notwendig. Dabei sollen auftretende Funde und Fundzusammenhänge sachgemäß untersucht und geborgen werden. Dazu ist der Beginn von Erdarbeiten der Unteren Denkmalschutzbehörde einen Monat vor Beginn durch die jeweils ausführende Firma schriftlich anzuzeigen.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen u. ä. entdeckt werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenfunde sind ablieferungspflichtig.

Den bauausführenden Firmen sind diese Auflagen bereits in der Ausschreibung zur Kenntnis zu geben.

*Als Hinweis auf die zu berücksichtigenden gesetzlichen Bestimmungen [DSchG M-V (Gvbl. M-V Nr.23 vom 28.12.1993)] ist deren nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB in die Planunterlagen erfolgt.
(sh. Planzeichnung)*

3.0 VER- UND ENTSORGUNG

3.1 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes. Für eine zukünftige, bedarfsgerechte Versorgung des Gebietes bedarf es der teilweisen Erneuerung bzw. Dimensionserweiterung des bestehenden Leitungsnetzes. Hierzu sind im Rahmen der Realisierung zukünftiger Vorhaben zum gegebenen Zeitpunkt die entsprechenden Abstimmungen mit dem Zweckverband vorzunehmen. Erforderliche Hausanschlußleitungen, für deren Bau es keiner wasserbehördlichen Genehmigung bedarf, sind nach dessen Maßgaben durchzuführen.

Für den Bau von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, ist gemäß § 38 Abs.1 LWaG M-V die Genehmigung vom zuständigen Zweckverbandes beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur einzuholen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und ist über eine Fernabwasserdruckleitung an das Klärwerk Bergen angeschlossen. Deren Kapazitätsauslegung ist für die geringfügig vorgesehen Baulückenschließungen ausreichend.

Auch hier bedarf es jedoch einer teilweisen Erneuerung bzw. Erweiterung des Leitungsnetzes und der dazu notwendigen Abstimmungen mit dem Versorgungsträger.

Zur Erneuerung und zum Ausbau der Wasser- und Abwasseranlagen bedarf es gemäß § 38 Abs.1 LWaG M-V der Genehmigung. Diese ist vom zuständigen Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur zu beantragen.

3.2 Beseitigung des Oberflächenwassers

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen soll, wenn die örtlichen Bedingungen es zulassen, gesammelt und auf den Grundstücken naturnah versickert werden. Die technischen Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu untersuchen und entsprechende technische Lösungen vorzusehen, die in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen sind. Der Bau von Anlagen zur Verwertung (z.B. Versickerung) von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Grundstücken unterliegt gemäß § 38 Abs.1 Ziff.6 LWaG keiner wasserrechtlichen Genehmigungspflicht.

In das Grundwasser darf ohne Vorbehandlung nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Mäßig verschmutztes Niederschlagswasser muß vor der Einleitung vorbehandelt werden.

Nach Reinigung durch geeignete Verfahren soll das überschüssige Oberflächenwasser gemäß den Maßgaben der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen, in die vorhandene Vorflut, den Schmachter See, eingeleitet werden. Der Ablauf -die Ahlbeck- ist, um die zukünftig anfallenden Wassermengen abführen zu können, dringend sanierungsbedürftig. Die komplette Sanierung soll gemäß dem zuständigen Wasser- und Bodenverband in den kommenden Jahren bauabschnittsweise erfolgen.

Die Öffnung der verrohrten Ahlbeck und die damit verbundene Sanierung ist auch als gemeindliches Ziel im Flächennutzungsplan formuliert. Die notwendige Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband erfolgen im Zuge der weiterführenden Planung.

Für das Einleiten von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser in den Schmachter See als Gewässerbenutzung, ist vom Zweckverband die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu beantragen.

Das belastete Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen ist dem Zweckverband zu überlassen. Die für die Ableitung des Niederschlagswassers zu errichtenden Abwasseranlagen (Regenkanalisation mit entsprechenden Reinigungsanlagen) bedürfen gemäß § 38 LWaG der behördlichen Genehmigung. Diese Genehmigung, die eine Baugenehmigung einschließt, muß durch den Zweckverband beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund beantragt werden.

3.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die Hanseatische Energieversorgung AG.

Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

Die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen -vorwiegend Gehsteige- kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen.

Durch den jeweiligen Erschließungsträger / Anschlußnehmer ist ein Antrag zur Erschließung des Baugrundstückes zu stellen.

Im geplanten Baubereich dürfen die vorhandenen elektrotechnischen Anlagen der HEVAG wegen der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/ überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen und der HEVAG unentgeltlich zu übergeben

Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch den Netzmeister erforderlich. Hierzu ist die HEVAG rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

3.4 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist gemäß Konzessionsvertrag durch die EWE Aktiengesellschaft gesichert. Erdgasverteilerleitungen sind im Plangebiet bereits verlegt.

Im Bereich der Trassen der Versorgungsleitungen wird der Bepflanzung mit Bäumen durch die EWE AG nicht zugestimmt.

3.5 Fernwärme

Eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme durch die EWE Aktiengesellschaft ist möglich bzw. erfolgt bereits im Bereich der Dünenstraße, der Hans-Beimler-Straße, des Edgar-Andre-Ringes und der Dollahnerstraße.

Der Bepflanzung mit Bäumen im Trassenbereich der Versorgungsleitungen wird durch die EWE AG nicht zugestimmt.

3.6 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Telekom. Es ist notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig (mindestens 8 Monate vor Baubeginn) schriftlich mitgeteilt werden, um den Ausbau des Fernmeldenetzes und die damit verbundene Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger zu gewährleisten.

Um Beschädigungen an den vorhandenen Fernmeldeanlagen auszuschließen, ist es unbedingt erforderlich, daß sich die Bauausführenden spätestens zwei Wochen vor Baubeginn aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.

3.7 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Der Brandschutz ist durch die Freiwillige Feuerwehr Binz gesichert. Die Löschwasserversorgung erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über Hydranten.

Hinweis:

Für die Sicherung ausreichender Feuerwehrezufahrten ist § 5 LBauO M-V zu beachten.

4.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der Gemeinde ein Gutachten zur Einschätzung der im Baugebiet vorliegenden Schallimmissionssituation vor (NORDUM, 28.07.1997). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß für Aufenthaltsräume die straßenseitig im Bereich der Dollahnerstraße, der Dünenstraße, Hans-Beimler-Straße und der Proraer Straße liegen, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen sind, da hier die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die notwendigen Schalldämmmaße für die in Anwendung zu bringenden Außenbauteile sind auf der Grundlage der DIN 4109, Tabelle 8 zu ermitteln (siehe Teil B - Text). Die jeweiligen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Im Rahmen der Hochbauplanung sollen zusätzliche, passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Hierzu kommen die innere Gliederung der baulichen Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen, Pufferung der Aufenthaltsräume durch lärm mindernde, vorgelagerte Bauteile (z.B. Laubengangerschließung und Wintergärten), oder Lärmschutzfenster in Betracht. (VDI-Richtlinie 2719).

Direkt an die östliche Grenze des Geltungsbereiches grenzt die Trasse der Bundesbahnlinie Bergen - Binz sowie der Endbahnhof Binz-West, der als Hauptbahnhof für das Ostseebad Binz fungiert. Neben einer Regionalbahn enden hier auch Züge der Interregioklasse. Durch den stattfindenden Rangierverkehr und den zu den Stoßzeiten

stattfindenden Parksuchverkehr handelt es sich hier um eine lärmintensive Schallquelle. Die hiervon ausgehenden Immissionen sind in die Untersuchungen zum o.g. Gutachten eingeflossen.

Das Gutachten kann bei Bedarf eingesehen bzw. zur Einsichtnahme angefordert werden.

Von der Schule an der Dünenstraße dürften während der Ankunft der Schüler, beim Verlassen des Schulgeländes und zu den Pausenzeiten Lärmimmissionen ausgehen. Wegen der zeitlichen Begrenztheit und unter Berücksichtigung der Bestandssituation erscheint die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen hier jedoch überzogen. Es wird dennoch empfohlen bei Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen zur benachbarten Bebauung hin passive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzverglasung u.ä., vorzusehen.

Desweiteren wird die Bepflanzung des Schulhofbereiches mit Großgrün empfohlen, um damit die Ausbreitung des Lärms durch die Abdämpfung der Schallreflektionen zu vermindern.

5.0 ALTLASTEN

Über Altlasten im Planungsbereich des B-Planes Nr. 7/8 liegen der Gemeinde keine Informationen vor. Von der für die Altlastenerfassung zuständigen Behörde des Landkreises Rügen wurden keine Angaben über vorhandene Gefährdungspotentiale innerhalb Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemacht, sodaß hier von einer Altlastenunbedenklichkeit ausgegangen wird.

6.0 HINWEISE ZUR BAUPLANUNG

BAUGRUND UND HYDROLOGIE

Die Bodenbeschaffenheit wird bedingt durch die Einlagerung organischer Sedimente als nur bedingt tragfähig eingestuft, sodaß in der Regel sorgfältige Gründungsmaßnahmen erforderlich sein dürften. Deshalb empfiehlt das Geologische Landesamt M-V in seiner Stellungnahme aufgrund der geologischen Gegebenheiten, den Baugrund von Einzelvorhaben vor Baubeginn untersuchen zu lassen.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet luftgedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt $HK\ 50 > 2\ m$. In Ostseennähe verringert sich der Grundwasserflurabstand. Die Grundwasserfließrichtung orientiert nach Osten.

Die bei den umfangreichen Tiefbauarbeiten zu erwartenden Grundwasserabsenkungen sind rechtzeitig zu planen und insbesondere die Ableitung des geförderten Grundwassers zu klären. Diese Gewässerbenutzungen bedürfen der Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu beantragen ist.

VERMESSUNGSFESTPUNKTE

Lagefestpunkte der amtlich geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind gesetzlich geschützt. Es wird darauf hingewiesen, daß die Lagefestpunkte im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben. Falls ein solcher Punkt durch Bauvorhaben gefährdet sein sollte, ist rechtzeitig, ca. 4 Wochen vor Baubeginn, beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern ein Antrag auf Verlegung zu stellen.

Die Festpunkte im Verdichtungsnetz der Liegenschaftsvermessungen sind gleichermaßen zu schützen. Die Zuständigkeit liegt hierfür beim Kataster- und Vermessungsamt.

ANLAGEN DER DEUTSCHEN BAHN AG

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Nutzung des Geländes oder Näherung an die Grundstücksgrenzen der DB AG bzw. Bahnanlagen sind entsprechende Anträge an die zuständige DB Immobiliengesellschaft mbH Niederlassung Greifswald, zu stellen. Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß §§ 6 und 7 LBauO M-V ist zu gewährleisten.

Ist eine Begrünung bzw. Parallelverlegung von Straßen entlang der Eisenbahnstrecke vorgesehen, so sind die Bestimmungen der DS 800 01, Anlage 10 und 11, die u.a. die Mindestabstände zur Gleismitte festlegt, einzuhalten.

Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen für Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen muß zu jeder Zeit möglich sein. Die Sicht auf Signalanlagen, Bahnübergänge, sowie die Profolfreiheit dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Nutzung der DB AG - eigenen Be- und Entwässerungsleitungen ist auszuschließen. Es besteht die Möglichkeit, daß auch außerhalb der Eigentumsgrenzen der DB AG bahneigene Kabel und Leitungen vorhanden sind. Kabel, Leitungen, Bahngräben und Tiefenentwässerungen dürfen nicht überbaut werden.

BAUANTRAGSTELLUNG

Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind gemeinsam mit dem Bauantrag die entsprechenden Unterlagen einzureichen.

7.0 KOSTEN

Der Gemeinde Binz entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.7/8 durch die Umgestaltung der Verkehrs- und Grünanlagen Kosten, für die eine detaillierte Schätzung erst im Rahmen des nachfolgenden Ausbau- bzw. Ausführungsplanung erarbeitet wird. Der Umfang der benötigten Mittel ist im wesentlichen vom qualitativen Standard, insbesondere der Oberflächengestaltung der Verkehrsflächen, abhängig.

Die Kanalkosten werden entsprechend der Satzung der Gemeinde bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers verteilt.

gemäß Beitrittsbeschluß Nr. 86-7-99 der Gemeindevertretung Binz vom 26.08.1999
geänderte Teile: ~~gestrichen~~ / ergänzt

~~Streichungen~~ gemäß Bestätigung der Erfüllung
der Maßgaben und Auflagen vom 27.07.2000



Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Binz
am 26.11.1998 gebilligt.

Binz, den 08.02 1999.



Siegel


Der Bürgermeister