Satzung zum
Bebauungsplan Nr. 10
der Gemeinde Binz

für das Gebiet:
"An der Proraer Chaussee"

- BEGRÜNDUNG -

Inhaltsverzeichnis:

1 Grundlagen 4

1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum 4

1.2 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes 4

1.3 Rechtsgrundlagen 5

1.4 Plangrundlage 6

1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse 6

2 Begründung zu den Planinhalten 6

2.1 Bestandsbeschreibung 6

2.2 Planungsziele 8

2.3 Bebauung 9

2.3.1 Allgemeines Wohngebiet 9

2.3.2 Mischgebiete 9

2.3.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete 10

2.3.4 Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" 11

2.3.5 Bahnanlagen 13

2.3.6 Anlagen für den Gemeinbedarf 14

2.3.7 Waldabstand 14

2.3.8 Denkmalschutz 15

2.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16

2.4.1 Gesetzliche Bindungen 16

2.4.2 Grünordnung 17

2.5 Verkehr 20

2.5.1 Fließender Verkehr 20

2.5.2 Fuß- und Radwegeverbindungen 21

2.5.3 Ruhender Verkehr 21

3 Ver- und Entsorgung 24

3.1 Wasser 24

3.1.1 Trinkwasserversorgung 24

3.1.2 Abwasserbehandlung 24

3.1.3 Behandlung des Oberflächenwassers 25

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie 26

3.3 Gasversorgung 27

3.4 Fernmeldeeinrichtungen 27

3.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz 27

3.6 Abfallentsorgung / Hausmüll 28

4 Immissionsschutz 29

5 Baugrundverhältnisse 31

6 Altlasten 31

7 Kosten 32

8 Bauplanerische Hinweise 32

8.1 Baulasteintragungen 32

8.2 Vermessungsmarken 32

8.3 Abstandsflächen 33

8.4 Arbeitsschutz 33

Anhang:

Anlage 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz

Anlage 2: Konzept zur städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung des Plangebietes

Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr.10 der Gemeinde Binz

1 Grundlagen

1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum

Das ca. 18,8 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.10 liegt am nordwestlichen Ortseingang der Gemeinde Binz zwischen der Proraer Chaussee/ der Dollahner Straße und dem Ufer- bzw. Waldsaum des Schmachter Sees.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Anlagen der Deutschen Bahn AG und im Nordosten durch die Dollahner Straße sowie die nordöstliche Grenze des Flurstückes 286/2,
- im Südosten durch die Pestalozzistraße und die Flurstücke 230, 4/2, 4/4,
- im Süden und Südwesten durch die Grenze der Nachbargemeinde Zirkow und den Uferbereich des Schmachter Sees,

und schließt im Westen und Nordwesten den bestehenden Sportplatz und einen Teil der Erschließungsstraße zum EWE Heizwerk und den dort gelegenen Gewerbebetrieb mit ein.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.10 "An der Proraer Chaussee" kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.

1.2 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Rahmen ihrer Verpflichtung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat die Gemeinde gem. §1 Abs. 3 BauGB die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr.10 "An der Proraer Chaussee" beschlossen.

Die Gemeinde will aufgrund einer erheblichen Anzahl von Bauanfragen in den noch unbeplanten Baugebieten hiermit eine städtebauliche Neuordnung bzw. Weiterentwicklung der vorhandenen Baustrukturen im empfindlichen Uferbereich des Schmachter Sees sicherstellen, um ein verträgliches Miteinander zwischen gebauter Umwelt und Landschaftsraum zu gewährleisten.

Die im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz formulierten Zielvorstellungen für die betreffenden Baugebiete sollen weiter konkretisiert bzw. entsprechend gewandelter Verhältnisse angepasst werden.

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan gelten:

⇒ Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141),

⇒ Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung / BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),

⇒ Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991),

⇒ Die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3),

⇒ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (zuletzt geändert durch G. v. 18.8.1997),

⇒ Das Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-5),

⇒ Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GS Meckl. - Vorp. Gl. Nr.790-2),

⇒ Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GS Meckl. - Vorp. Gl. Nr.790-2),

⇒ Das Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998.

⇒ Die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Gemeinde Ostseebad Binz - Baumschutzsatzung vom 25.05.2000,

1.4 Plangrundlage

Als Grundlage dient eine digitale Plangrundlage, die im Auftrage der Gemeinde Binz vom Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann in 18598 Bergen auf Rügen erstellt worden ist.

1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gelten derzeit die Darstellungen des seit am 24.10.2000 inkraftgetretenen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Binz (siehe **Anlage 1**).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "An der Proraer Chaussee" entwickelt sich nicht in allen Bereichen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und entspricht daher nicht den gesetzlichen Anforderungen gem. §8 Abs. 2 BauGB.

Mit der Aufstellung der 2. und 7. Änderung des FNP, soll dieser Mangel behoben werden.

Die 2. Flächennutzungsplanänderung umfasst u.a. die hier dargestellten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe), den Parkplatz nördlich des Bahnhofs an der Dollahner Straße, die Mischbaufläche und die Grünfläche südlich des Bahnhofes Die 7. Flächennutzungsplanänderung umfasst das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum".

2 Begründung zu den Planinhalten

2.1 Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im wesentlichen den nordwestlichen Eingangsbereich der Ortslage Binz im Verlauf der Proraer Chaussee (L 29). Das Gelände ist kaum bewegt und wird südwestlich bis nordwestlich durch Wald und die Verlandungsbereiche des Schmachter Sees mit reichhaltigem Vegetationsbestand des Erlenbruchwaldes geprägt. In den angrenzenden Baugebieten ist eine grünordnerische Gestaltung kaum erkennbar. Innerhalb der Baugebiete sind die Freiflächen zum Teil wassergebunden befestigt bzw. versiegelt.

Unmittelbar entlang des Seeufers verläuft der Rundweg Schmachter See, von dem aus schöne Blickbeziehungen auf den See bestehen.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden zur Zeit überwiegend als Handels-, Dienstleistungs- und/ oder Gewerbestandorte genutzt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Landesstraße haben sich eine Reihe von Betrieben und Einrichtungen etabliert, die die alte Bausubstanz nutzen bzw. neu errichtete Gebäude bezogen haben. Der ein- und zweigeschossige bauliche Bestand ist geprägt von flachen, barackenartigen Gebäuden und Garagen. Zweckgebundene Gebäude, wie der Supermarkt und die Tankstelle haben eine sehr dominante städtebauliche Wirkung. Die vorzufindende Bauweise hebt sich damit auch bei den neueren Gebäuden sehr deutlich vom Erscheinungsbild des traditionellen Ortskernes ab. Im Westen des Plangebietes, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Heizwerk der EWE und zum Sportplatz, befindet sich ein neueingerichteter gewerblicher Einzel-

standort. Das eingeschossige Gebäude beherbergt einen metallverarbeitenden Betrieb und dessen Verwaltung. Das Gelände ist von Waldflächen eng begrenzt.

Der Sportplatz ist landschaftlich durch Wald eingebunden. Er ist derzeit von der Landesstraße aus, innerhalb der Waldfläche, fußläufig zu erreichen. Ebenso besteht eine Verbindung zum Rundweg Schmachter See der am südlichen Rand des Platzes verläuft.

Die Erschließung für Pkw`s erfolgt über einen teilweise unbefestigten Weg, der über ein benachbartes Betriebsgelände verläuft und von dort aus an die Landesstraße anbindet.

Direkt an der Landesstraße östlich des Sportplatzes befindet sich ein Sportvereinshaus, das die Sportplatznutzung ergänzende Einrichtungen wie Toiletten und Umkleideräume beherbergt.

Auf einer mit drei Pappelreihen bestandenen Freifläche an der Proraer Chaussee befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, der unzureichend geordnet und derzeit für den ankommenden Besucherverkehr nicht ausreichend wahrnehmbar ist. Die Garagenzeile entlang der Proraer Chaussee, die den Parkplatz zudem schwer einsehbar machte ist mittlerweile entfallen. (sh. Text zur Bestandsaufnahme)

Es fehlen eine klare Gliederung der Stellflächen für PKW und Busse sowie Informationstafeln und öffentliche sanitäre Einrichtungen.

In Nachbarschaft der nördlich der Proraer Chaussee befindlichen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen befindet sich ein Bereich mit Wohnnutzung, der von der Dollahner Straße aus erschlossen ist. Durch die rückwärtigen Gartenflächen der Hausgrundstücke besteht zwischen den beiden Nutzungen eine gewisse räumliche Trennung.

Südlich des Bahnhofs befindet sich ein ca. 1,1ha großes waldartigen Dünenfragment mit einer schmalen, unbefestigten Wegeverbindung zwischen Proraer Chaussee und Dollahner Straße.

Das Gebäude des Hauptbahnhofes Binz verfügt aufgrund seines solitären Standortes an der Dollahner Straße über einen stark ortsbildprägenden Charakter.

Der Kreuzungsbereich Proraer Chaussee / Dollahner Straße / Jasmunder Straße im Süden des Plangebietes ist besonders in der Hauptsaison ein stark belasteter Verkehrsknotenpunkt.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden die Chancen, Mängeln und Bindungen der einzelnen Baugebiete herausgearbeitet und daraus die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr.10 hergeleitet.

Die detaillierten Darstellungen der Bestandsaufnahme geben Aufschluss über den Baubestand, die vorhandenen Erschließungsflächen sowie über Grün- und Freiflächen. Zu den bestehenden Gebäuden sind Angaben über Bausubstanz, Nutzung und Geschossigkeit sowie Lage und Gebäudegröße erhoben worden. Die Aufnahme der Freiflächen gibt Aufschluss über deren Versiegelungsgrad.

Das Planmaterial der Bestandsaufnahme kann bei Bedarf im Bauamt der Gemeinde Binz eingesehen werden.

2.2 Planungsziele

Hauptziel der Gemeinde Binz im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der für dieses Plangebiet typischen gemischten Struktur vielfältiger Nutzungen.

Handel, Dienstleistung und Gewerbe sollen als wichtiger Bestandteil des wirtschaftlichen Gefüges der Gemeinde Binz gesichert und in verkehrsgünstiger Lage unmittelbar an der Proraer Chaussee verträglichen entwickelt werden.

Bereits etablierte Standorte von Beherbergungs- und Freizeitnutzungen sollen gesichert und die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung erhalten werden.

Insgesamt bedarf es einer sinnvollen städtebaulichen Gliederung und Erschließung der betreffenden Baugebiete unter Einbeziehung der vorhandenen Grünstrukturen und Berücksichtigung der Anforderungen an den Natur- und Gewässerschutz.

Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich im wesentlichen am Bestand orientieren. Neuansiedlungen sind dabei unter dem Aspekt der Verdichtung bestehender Strukturen zu betrachten.

Den innerhalb des Plangebietes aus städtebaulicher und freiraumgestalterischer Sicht markanten Plätzen wie der Bahnhofsvorplatz, der zentrale Parkplatz und der Kreuzungsbereich Proraer Chaussee / Dollahner Straße ist aufgrund ihrer Bedeutung für das Erscheinungsbild und die touristische Attraktivität von Binz besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Da sich aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen nur schwer eine städtebaulich einheitliche Gestaltung von Gebäuden realisieren lässt, soll über ein ansprechendes Grünraumkonzept eine möglichst durchgehende Struktur geschaffen werden. Vorhandener Grünbestand und ein entsprechend verbindendes Wegesystem ist hier mit einzubeziehen.

Aus den generellen städtebaulichen Zielvorstellungen ist für das zu betrachtende Plangebiet ein Konzept zur städtebaulichen Neuordnung der einzelnen Bauflächen erarbeitet worden, das als Grundlage für die zu entwickelnde Festsetzungssystematik im Bebauungsplan gedient hat (sh. **Anlage 2**).

2.3 Bebauung

2.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Entlang der Dollahner Straße sind in erster Baureihe eingeschossige Wohnhäuser mit Satteldach vorzufinden, die entsprechend des Charakters als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Ausweisung orientiert sich am Bestand des Baugebietes selbst sowie an den im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 6 getroffenen Festsetzungen und lässt eine maßvolle Baulückenschließung bzw. Erweiterung und Ergänzung der bestehenden baulichen Anlagen zu.

Damit der Charakter der zurückgesetzten freistehenden Einfamilienhäuser entlang der Dollahner Straße und die hier vorhandene Wohn- und Freiraumqualität erhalten bleibt, wird bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen die vorhandene Bauflucht aufgenommen und eine eingeschossige Einzelhausbauweise als zwingend mit einer maximalen Grundfläche von 200 m² festgesetzt und die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke möglich.

Die in diesem Bereich typische Dachform und Dachneigung soll auch zukünftig beibehalten werden und ist somit als Satteldach mit einer Neigung von 45° +/- 5° festgesetzt.

Um dem vorhandenen und zukünftig geplanten Wohngebietscharakter zu entsprechen, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: "Tankstellen" und "Gartenbaubetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Beherbergungsbetriebe sind allerdings ausdrücklich erwünscht und sollen somit auch generell zulässig sein. Da die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet neben Art und Anzahl der Beherbergungsbetriebe auch vom Gesamtumfang und der damit zu erwartenden Intensität der Frequentierung eines Vorhabens abhängig ist, wird davon ausgegangen, dass gemäß der Regelungsmöglichkeiten des §15 BauNVO eine Zulässigkeitsprüfung bezogen auf das jeweilige Einzelvorhaben im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen hat.

2.3.2 Mischgebiete

Im wesentlichen werden die Bauflächen nordöstlich der Proraer Chaussee entsprechend des vorhandenen Gebietscharakters mit der benachbarten Wohnbebauung als Mischgebiet MI 2 eingestuft, um im Bereich der Verkehrsachsen eine Funktionsmischung: Wohnen + Gewerbe/ Dienstleistung + Beherbergung weiterhin zu ermöglichen. Dies trifft auch für die Teilfläche MI 1 nordwestlich der Landesstraße am Ortseingang zu, die insbesondere durch eine in den vergangenen Jahren etablierte Wohnnutzung vorgeprägt ist.

Die im Bereich des Bahnhofes ausgewiesenen Mischgebiete MI 4 und MI 5 sind für eine Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes dringend notwendig und sollen mit ihrer zukünftigen Entwicklung zu einer deutlichen Belebung des Quartiers führen. Um zum einen den Mischgebietscharakter zu gewährleisten und zum anderen die Wohnungsbaumöglichkeiten in einem verträglichen Rahmen zu halten, wird für die Baugebiete eine geschossbezogene Funktionsmischung vorgesehen. Danach sind im

Erdgeschoss Handel- und Dienstleistungseinrichtungen (wie z.B. Friseur, Lebensmittelladen, Souvenirladen etc.) und Beherbergungseinrichtungen vorgesehen und entsprechend der textlichen Festsetzung lediglich in den Obergeschossen die Unterbringung von einigen Wohnungen möglich.
Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe von 12m erfolgt, um aus städtebaulichen Gründen die Überschreitung der Höhe des benachbarten, ortsbildprägenden Bahnhofsgebäudes zu unterbinden. So wird verhindert, dass das neuzuerrichtende Gebäude in Konkurrenz zum Nachbargebäude tritt.

Das Gebiet MI 5 bietet die Möglichkeit, den Standort der vorhandenen Bungalows weiterhin baulich zu nutzen. In Anbetracht der Lage in unmittelbarer Nähe zur öffentliche Parkanlage, die zugleich als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient, orientieren sich Ausweisung des Baufeldes sowie Art und Maß der Nutzung unmittelbar am Bestand.

Aufgrund der möglichen Errichtung von Tankstellen in den nahegelegenen eingeschränkten Gewerbegebieten wird hierfür in den Mischgebieten kein Bedarf gesehen, zumal diese hier aufgrund der Nähe zu den Erholungsnutzungen auch nicht wünschenswert sind. Tankstellen sind in den Mischgebieten daher nicht zulässig.
Außerdem werden in allen Mischgebieten die Nutzungen: "Gartenbaubetriebe" und "Vergnügungsstätten" im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO ausgeschlossen.
Bei den Gartenbaubetrieben handelt es sich zumeist um eine flächenintensive Nutzung, die sich nicht in die innerörtliche Situation einfügt.
Die nach §6 Abs.2 Nr.8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten in Gebietsteilen mit Prägung durch eine überwiegend gewerbliche Nutzung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil zum einen ausdrücklich eine sowohl qualitative als auch quantitative Funktionsmischung von Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe, das heißt kein überwiegend gewerblicher Charakter angestrebt wird und zum anderen sich die Vergnügungsstätten in Binz im Bereich der ausgewiesenen Sondergebiete für Fremdenverkehr entlang der Strandpromenade konzentrieren sollen.
Aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet "Schmachter See und Fangerien" wird für das Mischgebiet MI 1 eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Für das Gebiet MI 2 wird aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur gering verdichteten Wohnbebauung ebenfalls die Grundflächenzahl 0,6 gewählt. Zur Fortführung der entlang der Hauptdurchgangsstraße vorhandenen baulichen Struktur soll in beiden Baugebieten eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise möglich sein.

2.3.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete

Aufgrund der in Binz in den vergangenen Jahren vollzogenen Entwicklung hat sich ergeben, dass mit der im geltenden Flächennutzungsplan für diese Baugebiete vorgenommenen Ausweisung als Mischbaufläche Wohnungsbaumöglichkeiten in einer Größenordnung geschaffen werden, die den raumverträglichen Eigenbedarfsrahmen der Gemeinde Binz erheblich überschreiten.
Diese Tatsache gab den Anlass, die städtebauliche Konzeption für diesen Bereich zu überdenken. Die Gemeinde kam dabei zu dem Ergebnis, dass das vorrangige Ziel, Handel, Dienstleistung und Gewerbe an diesem verkehrsgünstigen Standort

unmittelbar an der Proraer Chaussee zu erhalten und zu entwickeln auch mit der Ausweisung von Gewerbeflächen erreicht werden kann.

Für die hierzu notwendige 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss gefasst und das Planverfahren eingeleitet worden.

Mit der Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete (GE 1e, GE 2e und GE 3e) soll erreicht werden, dass die Flächen weiterhin für gewerblich Einrichtungen zum Zwecke der Verbesserung der gemeindlichen Versorgungsstruktur zur Verfügung stehen, ohne das Schutzbedürfnis benachbarter Nutzungen (Wohnen/Tourismus) zu vernachlässigen aber auch, ohne die Möglichkeit der Schaffung zusätzlicher Wohnraumkapazitäten einzuräumen.

Mit der festgesetzten Zulässigkeit **das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe**, Tankstellen und Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäuden bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt.

Wohnungen sollen lediglich im Sinne des §8 Abs.3 Nr.1 zulässig sein.

Die Möglichkeit der Errichtung von Vergnügungsstätten wird für die Baugebiete ausgeschlossen, da für diese, unter dem Aspekt einer sinnvollen städtebaulichen Gliederung und Zuordnung von Nutzungen, die Ansiedlung in den dafür prädestinierten Sondergebieten an der Strandpromenade angestrebt wird.

Die Errichtung von Anlagen für sportliche Zwecke und Einrichtungen für kulturelle, kirchliche und soziale Zwecke soll in den Baugebieten ebenfalls nicht möglich sein. Auch für diese ist die Ansiedlung und Entwicklung in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sonderbauflächen oder Gemeinbedarfsflächen vorgesehen.

Da sich die zum Ufer des Schmachter Sees gelegenen Teilbereiche der Gebiete GE 2e und GE 3e im Gewässerschutzstreifen (100m von der Uferlinie) befinden und aufgrund der besonderen Bedeutung des Uferbereiches für das Landschaftsbild, wird hier mit einer GRZ von 0,5 eine geringere Versiegelung als für Gewerbegebiete allgemein üblich vorgesehen.

Die festgesetzte zweigeschossige, offene Bauweise, die Baukörper von bis zu 50m zulässt, dürfte den Anforderungen an die zukünftige Nutzung eingeschränkter Gewerbegebiete genügen. Zudem ermöglicht der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen eine weitgehende Flexibilität bei der Gebäudeanordnung.

Aufgrund der noch nicht bekannten unterschiedlichen baulichen Anforderungen der Handwerks-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe an Dachform und Dachneigung werden diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen.

2.3.4 Sondergebiet "Nahversorgungszentrum"

Die betreffende Fläche war bislang mit einem Bau- und Heimwerkermarkt bebaut, der durch einen Brand zerstört wurde.

Aufgrund der günstige Lage an der Hauptdurchfahrtsstraße Proraer Chaussee beabsichtigt die Gemeinde Binz nun die erneute Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen.

Vorgesehen ist die Übersiedlung des "Netto"-Marktes (bisher im GE 3e gelegen) und die Ergänzung der in Binz vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen durch weitere verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote und damit die Bündelung zu einem attraktiven Versorgungszentrum für die Bevölkerung im Nahbereich.

Das Sondergebiet liegt verkehrsgünstig nahe des Knotenpunktes der überörtlichen und örtlichen Erschließungsstraßen Proraer Chaussee und Dollahner Straße und ist damit für den Individualverkehr gut zu erreichen.

Mit der im Parallverfahren durchgeführten 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeine Binz wird die prinzipielle Nutzungssicherheit für ein Sondergebiet Nahversorgungszentrum gewährleistet und dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs.2 BauGB entsprochen.

Aufgrund der hier vorgesehenen großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1750 m², ist eine Sondergebietsausweisung nach §11 Abs.3 BauNVO erforderlich. So können für das Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" zweckgebundene Vorgaben zu Art und Maß der Nutzung vorgenommen werden (siehe Teil B Text). Es erfolgt hier die Festsetzung der einzelnen Nutzungssegmente mit einer maximalen Verkaufsflächengröße, um die abgestimmte Nutzung sicherzustellen. Ergänzend sollen im Baugebiet Dienstleistungseinrichtungen und nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sein.

Für das Vorhaben ist die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudekomplexes geplant. Die maximale Grundfläche wird auf 2900qm festgesetzt.
Die festgesetzte Grundfläche setzt den äußeren Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung und begrenzt damit entsprechend §19 BauNVO auch die mögliche Versiegelung des Grundstückes. Für die Errichtung der notwendigen Stellplätze soll jedoch auf dem Baugrundstück die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis auf ein Maß einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig sein, um den Stellplatzbedarf für das Vorhaben sicherzustellen.

Das Betreiberkonzept sieht die Ansiedlung und Kombination folgender Nutzungen vor:

- 1 Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (Vfl.) von 650qm
- 1 Bäcker mit einer Vfl. von 30qm
- 1 Fleischer mit einer Vfl. von 40qm
- 1 Markt f. Waren d. tägl. Bedarfs/Kloppenburg m. einer Vfl. von 600qm
- 1 Getränkemarkt mit einer Vfl. von 430qm
- 1 Reisebüro

Zur Beurteilung der in §11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten landesplanerischen oder städtebaulichen Auswirkungen eines Einkaufszentrums hat die Gemeinde Binz eine "Verträglichkeitsanalyse"[1] in Auftrag gegeben.
Ausgehend von dem für Binz ermittelten Kaufkraftpotential kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass für Binz mit einem Bestand von 11.000qm Verkaufsfläche

1 BBE Unternehmensberatung Kiel GmbH: "Einzelhandelsanalyse für die Stadt Binz auf Rügen - Verträglichkeitsanalyse bezüglich eines Einkaufszentrums im Bereich Binz/ Proraer Chaussee", 2002

Erweiterungspotentiale von ca. 5400qm bestehen und der Entwicklungsspielraum für nahversorgungsrelevante Sortimente bei ca. 900qm liegt. Durch das bereits genehmigte Vorhaben Lidl/Drogerie reduziert sich der Spielraum um 880qm.

Da es sich bei der Ansiedlung des Netto um eine Standortverlagerung handelt verringert sich die Verkaufsflächengröße von 1750 qm um 650qm auf 1100qm.

Dies übersteigt den gutachterlich errechneten Ansiedlungsspielraum. Gemäß der vorliegenden landesplanerischen Stellungnahme zum Vorhaben vom Juni 2003 werden jedoch aus Sicht der Raumordnungsbehörde keine negativen Auswirkungen auf bestehende und geplante Versorgungsstrukturen gefürchtet und das Vorhaben daher von dieser als „...mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar..." angesehen.

Aufgrund der positiven Landesplanerischen Beurteilung hat die Gemeinde Binz ihrerseits dahingehend abgewogen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend anzupassen.

Laut Gutachten handelt es sich bei dem Standort um eine innenstadtnahe, integrierte Lage. Der Standort ist sowohl fußläufig als auch für den Autokunden gut erreichbar und es wird damit gerechnet, dass sich die Angebotsattraktivität und –Vielfalt erhöhen und weitere von der Stadt Bergen ausgehende Kaufkraftabflüsse unterbunden werden.

Insbesondere bezüglich der kleinen Unternehmen im Hauptzentrum von Binz wird keine existenzielle Gefahr angenommen, da mit deren attraktiven Lage an der Strandpromenade und der Hauptstraße eine besondere Exklusivität verbunden ist, die keine direkte Konkurrenz aus der Umgebung zu befürchten hat.

Tatsächlich ist davon auszugehen, dass es zu einer schrittweisen Trennung der Angebotssegmente kommen wird und zukünftig die Exklusivität der Einzelhandelsangebote im Zentrum von Binz -nicht zuletzt aufgrund steigender Nachfrage aus den exklusiven Beherbergungseinrichtungen, wie z.B. dem Kurhaus- weiter steigen wird.

Damit kann die Verträglichkeit des Vorhabens für die Einzelhandelssituation in Binz als gegeben angesehen werden.

2.3.5 Bahnanlagen

Das zweigeschossige Gebäude des Hauptbahnhofes Binz setzt an seinem solitären Standort einen deutlichen städtebaulichen Akzent und stellt ein ortsbildprägendes Gebäude dar. Die Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes nimmt den Gedanken einer "Bahnhofsachse" (sh. Rahmenplan Karte "Gestaltung") als Verbindungsglied zwischen Strandpromenade und Bahnhof auf. Auf dem Schnittpunkt der Achse ist unmittelbar vor dem Bahnhofsgebäude auf der Grünfläche ein Kiosk/ Information für die ankommenden Besucher vorgesehen.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Bahnhofsgebäudes wird dieses in der Planzeichnung als erhaltenswert ausgewiesen und mit Baulinien gesichert. Die abweichende Bauweise des Bahnhofsgebäudes mit einer Länge von über 50 m wird entsprechend festgesetzt. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung der in diesem Bereich zulässigen baulichen Anlagen bedürfen gem. §172 Abs.1 Nr.1 BauGB der Genehmigung. Außerdem wird das städtebauliche Erscheinungsbild des Baukörpers über die Festsetzung der Geschossigkeit, der Dachform und der Dachneigung gesichert.

Bei Nutzung des Geländes der DB AG bzw. Näherungen an die Grundstücksgrenzen oder an die Bahnanlagen sind gesonderte Anträge an die zuständige DB Immobilengesellschaft mbH, Zweigniederlassung Greifswald zu stellen.

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

Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen für Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen muss zu jeder Zeit möglich sein. Die Sicht auf die Signalanlagen, Bahnübergänge sowie die Profilfreiheit dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Nutzung der DB AG - eigenen Bewässerungs- und Entwässerungsleitungen ist auszuschließen. Desweiteren besteht die Möglichkeit, dass auch außerhalb der Eigentumsgrenzen der DB AG bahneigene Kabel und Leitungen vorhanden sein können. Kabel, Leitungen, Bahngräben und Tiefenentwässerungen dürfen nicht überbaut werden.

2.3.6 Anlagen für den Gemeinbedarf

Der Sportplatz dient dem Schul- und Freizeitsport und ist von Waldflächen umschlossen. Es besteht eine fußläufige Verbindung sowohl zum Rundweg Schmachter See, der am südlichen Rand des Platzes verläuft, als auch zum bestehenden, nahegelegenen Sportlerhaus an der Landesstraße .

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen zum Waldabstand wird für die derzeitige Nutzung des vorhandenen Gebäudes keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Für das Sportlerhaus, in dem erforderliche Umkleideräume und sanitäre Einrichtungen untergebracht sind, besteht jedoch Bestandsschutz.

Ein gesonderter Kinderspielplatz ist für das Plangebiet aufgrund des sehr geringen Wohnanteils nicht vorgesehen. Hierfür stehen in den benachbarten Baugebieten genügend Möglichkeiten zur Verfügung.

2.3.7 Waldabstand

Nach §20 LWaldG M-V ist bei der Errichtung baulichen Anlagen zum Wald ein Abstand von 50m einzuhalten. Sofern dies eine unbillige Härte für den Grundstückseigentümer bedeuten würde, können Ausnahmen zugelassen werden. Nach dem für Mecklenburg-Vorpommern geltenden Waldabstandserlass kann dieser Abstand auf Antrag um 20m verringert werden, so dass bei Neubebauungen ein 30m-Abstand einzuhalten wäre. Diese Ausnahme ist im Verfahren zum Bebauungsplan von der zuständigen Forstbehörde für dessen Geltungsbereich in Aussicht gestellt worden. *(vgl. Nachrichtliche Übernahme auf der Planzeichnung)*

Der 30m-Abstand ist in der Planzeichnung dargestellt.

Innerhalb der Abstandsflächen bereits vorhandene Gebäude und Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Für die nördlich des Sondergebietes Nahversorgungszentrum gelegene, im genehmigten Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellte Fläche hat sich im Rahmen des Beteiligungsverfahrens in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde ergeben, dass aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche diese nicht als Waldfläche im Sinne des Waldgesetzes betrachtet wird und als Grünfläche darzustellen ist.

Gemäß der Am 29.05.2002 geänderten Durchführungsbestimmungen zum Landeswaldgesetz -Walddefinition- wird die Mindestflächengröße für Wald innerhalb und außerhalb von Ortschaften ab 0,2 ha einheitlich geregelt.

Um die bereits fortgeschrittenen Planungen nicht weiter zu verzögern und für die Gemeinde eine Planungssicherheit im bereits vor der Änderung der Durchführungsbestimmungen aufgestellten verbindlichen Bauleitplan zu schaffen, bleibt die Forstbehörde in Fall der o.g. Fläche (Flurstück 186/2) bei ihrer Aussage vom 27.05.2002 und bezeichnet diese auch weiterhin nicht als Wald...."

Die geplante Bebauung im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum" ist somit nicht von Abstandsforderungen lt. Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) betroffen.

2.3.8 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Nach Aussagen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege liegt Binz in einer bedeutenden vorgeschichtlichen Fundregion. Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt, es könnten aber jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.

Die zu berücksichtigenden gesetzlichen Bestimmungen sind gemäß §9 Abs.6 BauGB unter Nr. 9.1 des Teil B - Text nachrichtlich übernommen worden.

Im einzelnen sind folgende Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 spätestens 2 Wochen vor Beginn durch die jeweils ausführende Firma schriftlich anzuzeigen.(§11 DSchG M-V)
- ⇒ 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.

2.4 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.4.1 Gesetzliche Bindungen

Eingriffsregelung

Nach §8a Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 1993, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendbarkeit dieser gemäß §4 Satz 3 BNatSchG 1993 unmittelbar geltenden Vorschrift ist aufgrund der aktuellen Rechsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes mit Urteil vom 31. August 2000 (BVerwG 4CN B.99) nicht die Überplanung von Flächen im Außenbereich beschränkt. Sie gilt grundsätzlich auch für die Bauleitplanung im beplanten und unbeplanten Innenbereich. Voraussetzung ist nach Auffassung des Gerichtes allein, dass Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Situation für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes diesbezüglich wird wie folgt eingeschätzt:

Die Gemeinde Binz ging im bisherigen Planverfahren von einem eingriffsneutralen Bebauungsplan aus. Im Rahmen der bisher erfolgten Trägerbeteiligungen wurde von der zuständigen Fachbehörde die Vereinbarkeit mit den Belangen des Naturschutzes ohne die Forderung eines Nachweises der Eingriffserheblichkeit bzw. der Eingriffsneutralität des Vorhabens bestätigt.

Auch unter Berücksichtigung des zuvor zitierten Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes kann aufgrund der für die Baugebiete festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) davon ausgegangen werden, dass mit diesen Ausweisungen im Verhältnis zur Vornutzung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft einhergehen. Der zulässige überbaubare Grundstücksanteil orientiert sich jeweils am Bestand und beschränkt sich damit auf das bereits nach §34 BauGB zulässig gewesene Maß.

Daher gehen sowohl die Gemeinde Binz als auch die Planverfasser davon aus, dass auf die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auch zukünftig verzichtet werden kann.

Landschaftsschutz

Mit der Änderungsverordnung vom 20.01.1996 wurde die Ortslage Binz aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) herausgelöst, wobei der Uferbereich des Schmachter Sees Bestandteil des Schutzgebietes blieb. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.10 liegt somit teilweise im Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen". Von den geplanten überbaubaren Flächen bleibt dieses jedoch unberührt. Der Grenzverlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Für die im LSG Ostrügen befindlichen Teile des B-Plangebietes wird von der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme nach §23 Landesnaturschutzgesetz Meckl.-Vorpommern i.V.m. §86 LNatG M-V in Aussicht gestellt. Der Antrag auf Ausnahme wird im weiteren Verfahren bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen sein.

Naturschutz

Der Schmachter See und Teile seiner Verlandungsflächen werden als Naturschutzgebiet (NSG) "Schmachter See und Fangerien" ausgewiesen. Die Grenzen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht unmittelbar berühren, sind in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen worden.

Die für das Schutzgebiet geltenden Verordnungen sind zu beachten.

Biotopschutz

Der an das Plangebiet grenzende Schmachter See ist gemäß §20 des LNatG M-V ein geschütztes Biotop, in dessen Geltungsbereich alle Maßnahmen verboten sind, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können.

Gewässerschutz

Gemäß §19 des LNatG M-V ist um den Schmachter See ein 100 m Gewässerschutzstreifen zu berücksichtigen, in dem die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig oder nur ausnahmsweise zulässig ist.

Die Verbote des §19 LNatG M-V gelten laut Abs.2 Nr.3 jedoch nicht für bauliche Anlagen, die auf Grund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach §34 des Baugesetzbuches ein Anspruch auf Bebauung besteht.

Ein erheblicher Teil der bestehenden Bebauung und Nutzung liegt in diesem Schutzbereich. Die betreffenden Baugebiete, die durch Gewerbe, Handwerk und Handel geprägt sind, sind ein wichtiger Bestandteil der gemeindlichen Versorgungsstruktur und ein beachtlicher Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde. Dies gilt um so mehr, weil innerörtlich keine weiteren Flächenpotentiale für diese Nutzungen zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Entwurfsarbeit und der damit verbundenen Abwägung der Belange gegeneinander sind im Bebauungsplan überbaubare Flächen ausgewiesen worden, die eine Bebauung im Schutzbereich bis zu 50 m ermöglichen. Die Grundflächenzahl wird hier, zur Begrenzung der Versiegelung mit 0,5 festgesetzt. Es wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass für die im Gewässerschutzstreifen befindlichen überbaubaren Flächen von der zuständigen Naturschutzbehörde die Ausnahme von den Verboten des §19 des LNatG M-V in Aussicht gestellt werden wird.

Bei der städtebaulichen Beurteilung von Baugesuchen ist §19 Abs.3 LNatG M-V anzuwenden.

Baumschutz

Der im Plangebiet vorhandene Baum- und Gehölzbestand ist nach der geltenden Baumschutzsatzung der Gemeinde Binz vom 25.05.2000 geschützt.

Da zum Teil Erschließungsflächen im Bereich geschützter Bäume angeordnet sind, muss insbesondere bei der Verlegung von Versorgungsleitungen, der Versiegelung von Flächen, der Anlage von Entwässerungsgräben u.a. der Wurzelbereich der Bäume geschützt werden (DIN 18920 und RASLG 4). Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung und der Bauarbeiten zu berücksichtigen.

2.4.2 Grünordnung

Leitbild

Das Konzept für die Bebauung und die Gestaltung der Freiflächen verfolgt das Ziel, die Potentiale des Naturhaushaltes trotz der geplanten Bebauung soweit wie möglich zu erhalten und zu entwickeln. Unter Zugrundelegung dieser Zielsetzung ist das Bebauungskonzept dahingehend erarbeitet worden, dass von direkten Eingriffen in den Bestand abgesehen werden kann und alle wesentlichen, im Bestand existierenden Funktionen, auch mit Vollzug der Planung erhalten bleiben.

Schwerpunkte der städtebaulichen Überlegungen sind die grünordnerische Gliederung der Baugebiete, die Verknüpfung von Freiflächen und insbesondere der Erhalt der bestehenden ufernahen Grünflächen.

Erhaltende und entwickelnde grünordnerische Maßnahmen werden durch textliche Festsetzungen gesichert, um damit die Einbindung des Siedlungsgefüges in den Landschaftsraum zu gewährleisten.

Konzept

Mit den am Ufersaum des Schmachter Sees vorhandenen Grünflächen und ihrem typischen Gehölzbestand weist der südwestliche Untersuchungsraum einen reichhaltigen Anteil an schutzwürdiger Grünausstattung auf.

Die Waldkante und der Uferbereich verleihen den Baugebieten einen besonderen landschaftlichen Rahmen, der in seinem Bestand auch als Erholungspotential zu erhalten ist. Dementsprechend wird dieser Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (M2) ausgewiesen.

Die zwischen den Baugebieten geplanten öffentlichen Grünzüge mit Festsetzungen zur Bepflanzung sollen zum einen der Gliederung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes dienen und können zum anderen Wegeverbindungen aufnehmen, die an den Rundweg Schmachter See anknüpfen.

Entlang der Proraer Chaussee ist die Anpflanzung durchgehender Baumreihen vorgesehen, die eine gewisse optische Abschirmung der gewerblich geprägten Nutzungen bewirken und dem Eingangsbereich der Ortslage Binz einen attraktiveren Charakter verleihen sollen. Für die Pflanzenverwendung sind entsprechend der ortstypischen Arten Vorgaben gemacht worden, wobei unter dem Gesichtspunkt der Ortsgestaltung die Artenwahl einheitlich erfolgen sollte.

Über die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes soll im Zusammenhang mit der Bahnhofsachse und den geplanten Wegeverbindungen ein räumliches Bindeglied zwischen Strandpromenade und Proraer Chaussee hergestellt werden.

Die benachbarte, als Grünfläche ausgewiesene Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. In vorbereitenden Plangesprächen mit der zuständigen Forstbehörde hat sich jedoch ergeben, dass aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche, diese nicht mehr als Waldfläche im Sinne des Waldgesetzes zu betrachten ist. Um die vorhandene Vegetationsstruktur zu sichern, erfolgt im Bebauungsplan die Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (M1) mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung. Sie weiterhin als öffentliche Parkanlage mit Fußwegverbindung der Öffentlichkeit zugänglich sein und den Kindern als Areal für ihre Streifzüge dienen.

Mit dem geplanten Kreisverkehr im Kreuzungsbereich von der Proraer Chaussee und der Dollahner Straße ist der Fortfall von freiwachsendem Vegetationsbestand verbunden, der gegenwärtig neben seiner ortsbildprägenden Wirkung auch eine abschirmende Funktion für das benachbarte Wohngebiet hat.

Ersatzweise ist die benachbarte Fläche als Verkehrsgrünfläche ausgewiesen und mit einer entsprechenden Pflanzbindung belegt worden.

Neben dem Erhalt und der Pflege der bestehenden Grünstrukturen und den Festlegungen zur Pflanzenverwendung und Gestaltung auf neu ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind auch Festsetzungen für die grünordnerische Gestaltung der privaten Grünflächen und Grundstücke getroffen und damit vielfältige landschaftspflegerische Ordnungsmaßnahmen vorbereitet worden.

Verhältnismäßigkeit der grünordnerischen Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen, insbesondere im Hinblick auf ihre Bedeutung für die touristische Entwicklung des Ostseebades Binz, der Einbindung in das Landschaftsbild und der Verbesserung des Ortsbildes.

Deren Umsetzung hat Einschränkungen der freien Grundstücksgestaltung zur Folge und ist unter Umständen mit Mehrkosten verbunden. So können beispielsweise Schatten- und Laubwurf, die Vorgabe zur Verwendung standortgerechter Gehölze und die Begrünung festgelegter Grundstücksbereiche als Einschränkungen empfunden werden. Mehrkosten können ohne Berücksichtigung der direkten positiven Auswirkungen (z. B. Klimaregulierung im Gebäude) insbesondere durch die Anlage und Pflege von Dach- und Fassadenbegrünungen (Gebäudestatik, Herstellungs- und dauerhafte Pflegekosten) entstehen.

In Abwägung der Interessen der Grundstückseigentümer einerseits und der Interessen der Allgemeinheit andererseits sind die sich ergebenden Beeinträchtigungen und Belastungen jedoch angemessen und zumutbar.

2.5 Verkehr

2.5.1 Fließender Verkehr

Verkehrliche Erschließung der Baugebiete

Das Plangebiet liegt an der Landesstraße L 29 / Proraer Chaussee, die im Südosten mit den örtlichen Erschließungsstraßen Dollahner Straße und Jasmunder Straße zusammengeführt wird. Dieser Verkehrsknotenpunkt ist in der Hauptsaison sehr stark belastet. Zur Zeit gibt es eine Busendhaltestelle mit einem denkmalgeschützten Buswartehaus an dieser Kreuzung. Für die Busse besteht jedoch keine Möglichkeit zum Wenden oder zum Parken. Deshalb kommt es hier immer wieder zum Konflikt zwischen dem Individualverkehr und dem Busverkehr.

Durch das Straßenbauamt ist voraussichtlich ab 2006 der Ausbau der Ortsdurchfahrt Binz (Abschnitt Jasmunder Straße - Proraer Chaussee) im Zuge der Landesstraße L29 geplant. Vom Wirtschafts- und Finanzministerium wurde inzwischen der Planung eines Kreisverkehres zugestimmt.

Zur Erlangung des Baurechts wird durch dieses zur Zeit die Planfeststellung für den Ausbau der Ortsdurchfahrt Jasmunder Straße – Proraer Chaussee durchgeführt. Damit gilt für diesen Bereich eine Veränderungssperre. Die für den Ausbau der Ortsdurchfahrt notwendigen Flächen sind im Rahmen des Abwägungsverfahrens zur Sicherung der Planungshoheit des Straßenbauamtes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen worden.

Das Plangebiet ist über die Hauptdurchgangsstraße der Gemeinde Binz, die Proraer Chaussee (L 29), unmittelbar an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die einzelnen Baugebiete sind bisher überwiegend direkt bzw. indirekt über die Dollahner Straße an die Landesstraße angeschlossen.

Bisher verfügt jeder Betrieb in den direkt an der Proraer Chaussee gelegenen Baugebieten über eine eigene Zufahrt zur Landesstraße. Der im rückwärtigen Bereich angesiedelte Bauhof ist eher provisorisch über einen unbefestigten Weg, der zum Sportplatz führt, an die Proraer Chaussee angeschlossen. Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung ist nun eine Sticherschließung vorgesehen, so dass auch für die rückwärtig liegenden Grundstücke Erschließungssicherheit gewährleistet werden kann. Zugleich wird die Anzahl der Zufahrten zur Landesstraße begrenzt und damit der Verkehrsfluss verbessert.

Für das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum" ist die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes ebenfalls über die Landesstraße vorgesehen. Mit der Stellungnahme des Straßenbauamtes zum Bauantrag (Reg.Nr. L29-A-018/03 - AZ:00053-03-12) ist hierfür die Zustimmung ohne diesbezügliche Auflagen/ Bedingungen erteilt worden.

Der Sportplatz wird über einen verkehrsberuhigten öffentlichen Erschließungsweg an die Sticherschließung angebunden, so dass die Erreichbarkeit insbesondere für Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.

Die Detailplanungen der Einmündungsbereiche zur Landesstraße sind mit dem Straßenbauamt Stralsund abzustimmen und diesem zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Rügen ist bei der weiteren straßenbaulichen Planung mit einzubeziehen. Ein Beschilderungs- und Markierungsplan ist gesondert zur Genehmigung vorzulegen.

Personenbeförderung

Das Plangebiet ist mit dem Bahnhof und den vorhandenen Bushaltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) überörtlich gut erschlossen. Unabhängig von diesem Angebot wird der Ausbau des mit der Binz-Bahn bereits bestehenden "Shuttlesystems" angestrebt, das über eine Ringstraßenverkehrsführung, die innerörtliche verkehrliche Anbindung zwischen Hotels und Kureinrichtungen, sowie Freizeiteinrichtungen und Strand und damit zwischen Alt-Binz und Neu-Binz herstellt (vgl. auch Rahmenplanung). Durch die Kopplung dieses Angebotes mit einem Park-and-Ride-System des öffentlichen Parkplatzes an der Proraer Chaussee und später weiterer geplanter Parkplätze am Ortseingang würde eine Verringerung der starken inneren Verkehrsströme (Ziel-, Quell- und Parksuchverkehr) erreicht und eine deutliche Entlastung der Straßen und damit eine qualitative Aufwertung des Ostseebades Binz herbeigeführt werden.

Das Umsteigen vom Individualverkehr auf alternative Verkehrsträger wie z.B. Bus & Bahn oder auch Fahrrad scheint nicht zuletzt auch im Hinblick auf den umweltschonenden Aspekt ein erstrebenswertes Ziel.

2.5.2 Fuß- und Radwegeverbindungen

Getrennt vom Straßennetz verläuft an der westlichen Grenze des Plangebietes der "Rundweg Schmachter See".

Das im Bebauungsplan Nr.10 geplante gebietsinterne Fußwegenetz stellt insbesondere die bisher fehlende Ost-Westverbindung von der Proraer Chaussee zum Schmachter See in regelmäßigen Abständen her und bindet an das bestehende Wanderwegenetz an.

Damit wird ein fußläufiges Erreichen des Ortskernes ermöglicht und es erfolgt eine Orientierung zum Landschaftsraum "Schmachter See". Mittelfristig kann das angestrebte Fußwegenetz Bestandteil eines überörtlich bedeutsamen Rundwanderweges "Strand - Schmachter See - Granitz - Strand" sein und ist damit auch für die Fremdenverkehrsentwicklung sinnvoll.

2.5.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze

Im Bebauungsplangebiet werden zwei verkehrsgünstig gelegene öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Die neben dem Bahnhof gelegene Parkplatzfläche hat die Gemeinde von der Bahn erworben und kann diese nun zusätzlich für den Bedarf der Binzer Tagesgäste zur Verfügung stellen. Sowohl der Strand als auch die Hauptstraße als das Zentrum von Binz sind von hieraus fußläufig recht schnell erreichbar. Der vorhandene Grünbestand in diesen Bereich soll als Eingrünung der Fläche im Interesse des Ortsbildes unbedingt erhalten und ergänzt werden. Lediglich die bereits vorhandenen Schotterflächen sollen als Parkplatzfläche genutzt werden. In einem Testentwurf wurde eine Zahl von ca. 250 möglichen Stellplätzen ermittelt.

Die zukünftige Parkplatzfläche schließt an die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 7+8 ausgewiesenen Parkplatzflächen an, so dass verschiedene Möglichkeiten zur Erschließung über die Dollahner Straße gegeben sind. Die Umfahrt am Bahnhofsvorplatz soll zukünftig weitestgehend entlastet werden.

Durch die Bereitstellung der Stellplätze und mit einer gezielten Verkehrslenkung kann aufgrund der Verringerung des Parksuchverkehrs eine deutliche Verbesserung der Wohn- und Erholungsqualität im Umfeld erzielt werden.

Der andere, am Ortseingang an der unmittelbar Landesstraße L 29 gelegene Parkplatz, soll über eine Zufahrt mittig von der Proraer Chaussee erschlossen werden. Aufgrund seiner Nähe zur Ortsmitte und zur geplanten Busschleife plant die Gemeinde hier einen Park-and-Ride Parkplatz. Dieser soll eine entlastende Wirkung auf das Aufkommen des Individualverkehrs haben, um den Fahrzeugverkehr weitestgehend aus den bebauten Ortslagen herauszuhalten (vgl. Erläuterungsbericht zum FNP, 1999, S. 58).

Bisher handelt es sich um einen unbefestigten, recht ungeordneten Parkplatz. Es fehlen eine klare Gliederung der Stellflächen für Pkw`s und Busse sowie Informationstafeln und öffentliche sanitäre Einrichtungen.

Um die Einsehbarkeit des Parkplatzes und damit die Lenkung des Parksuchverkehrs zu verbessern sieht die Planung den Abriss der vorhandenen Garagenzeile an der Proraer Chaussee vor.

Die an der Einfahrt zum Parkplatz geplanten Gebäude sollen als Informationsstand (z.B. mit angegliedertem Fahrradverleih) und Verkaufsstelle für Fahrkarten des ÖPNV sowie der Unterbringung von sanitären Einrichtungen dienen.

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigt, dass in Spitzenzeiten die Fläche es vorhandenen Parkplatzes nicht ausreicht, um den Bedarf zu decken.

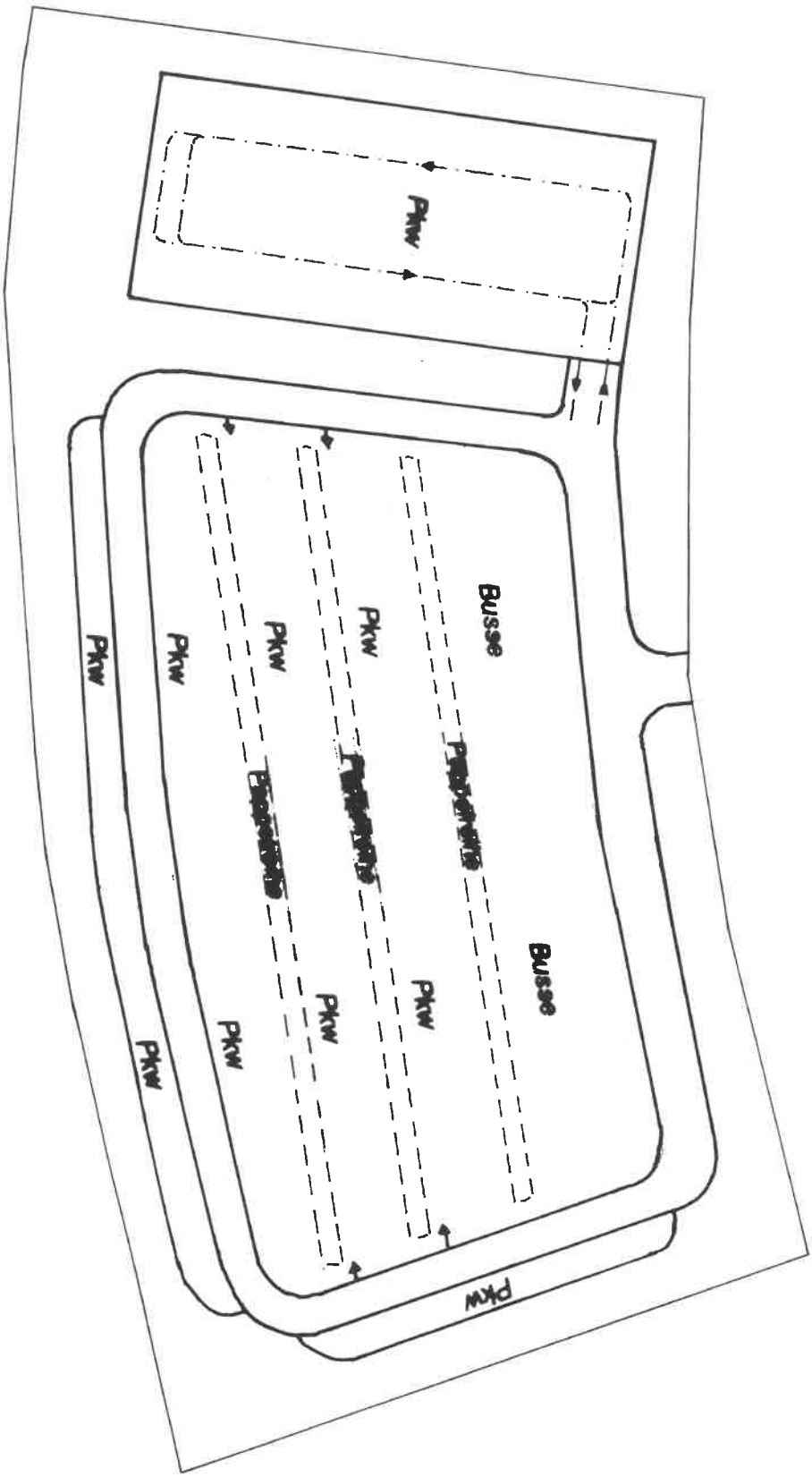
Daher sieht der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer überbaubaren Fläche mit der allgemeinen Zweckbestimmung für das Parken hier die Möglichkeit der Errichtung von Parkpaletten oder eines offenen Parkhauses vor.

Ziel ist es, in Anbetracht des starken saisonalen Bedarfs, möglichst platzsparend eine große Anzahl von Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Aufgrund des anzunehmenden hohen Flächenbedarfs einer solchen Anlage ist eine Grundfläche von bis zu 2400 qm in abweichender, zweigeschossiger Bauweise von über 50m möglich. Um die bauliche Anlage architektonisch behutsam in die Umgebung und das Landschaftsbild einzufügen, sollte eine möglichst transparente Gebäudekonstruktion gewählt werden.

Nach einem Testentwurf können auf der Fläche ca. 300 und auf der restlichen Parkplatzfläche ca. 130 Pkw und 20 Busse untergebracht werden.

Dem Sportplatz werden ein öffentlicher Parkstreifen entlang der neuen Sticher-schließung und eine Parkplatzfläche unmittelbar am Sportplatz zugeordnet. Der direkt am Sportplatz gelegenen kleine Parkplatz ist als unbefestigte Fläche bereits Bestandteil der Sportplatznutzung. Die Fläche ist aufgrund ihrer geringfügigen Größe nicht im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt sondern ist Teil der Waldfläche. Die zuständige Forstbehörde hat zur Festsetzung der Fläche als Verkehrsfläche im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Bedenken geäußert, so davon ausgegangen wird, dass auf eine diesbezügliche Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes verzichtet werden kann.


Pkw
Busse
Busse
Pkw
Pkw
Pkw
Pkw
Pkw
Pkw
Pkw
Pkw
Pkw
Pkw

Private Stellplätze

In den Baugebieten sind die Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücken anzuordnen und in ausreichender Anzahl gemäß §48 LBauO M-V in Verbindung mit Nr. 48.11 bis 48.15 der VVLBauO M-V herzustellen. Dabei ist für Behinderte ein Anteil von 3% vom Gesamtumfang vorzuhalten. Eine zweckentfremdete Nutzung ist nicht gestattet.

Sollten für die spezielle Nutzungen in den Baugebieten zusätzliche Stellplätze notwendig werden, so können diese je nach Lage auch auf den im Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Parkplätzen oder innerhalb des öffentlichen Straßenraums abgelöst werden.

Für das Sondergebiet Nahversorgungszentrum wird unter Ansatz von 1 Stellplatz je 25 m² Verkaufsnutzfläche von einem Bedarf von 80 Stellplätzen ausgegangen. Hier wird nach Nr. 48.11 bis 48.15 der VVLBauO M-V ein Mittelwert zwischen den Richtzahlen für Läden, und Geschäftshäuser (3.1) sowie Großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Kerngebieten (3.3) angenommen, weil es sich durchaus um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung innerhalb der Ortslage handelt, die auch fußläufig gut zu erreichen ist. Zusätzlicher Bedarf kann für die ergänzenden Einrichtung im Bereich Dienstleistung, Handwerk und Gewerbe anfallen.

Der Nachweis über die Bereitstellung ausreichender Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

3 Ver- und Entsorgung

3.1 Wasser

3.1.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen.

Die Trinkwasserversorgung in der Dollahner Straße wurde 1998/1999 neu verlegt. Die Proraer Chaussee ist ebenfalls ausreichend erschlossen. Damit ist die Trinkwasserversorgung für das B-Plangebiet ausreichend gesichert.

3.1.2 Abwasserbehandlung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch ein Trennsystem und ist über eine Fernabwasserdruckleitung des Zweckverbandes "Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen" an das Klärwerk Bergen angeschlossen.

Die Dollahner Straße ist schmutzwasserseitig voll erschlossen. Eventuelle Lückenbebauungen können an den vorhandenen öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Die Erschließung der Dollahner Straße erfolgt über einen Kanal DN 200/300.

In der Proraer Chaussee existiert zur Zeit keine öffentliche Schmutzwassererschließung. Erst mit der Ausführung der Planung "Regen- und Schmutzwasserableitung Proraer Chaussee und Jasmunder Straße in Binz" ist die Schmutzwasserentsorgung gesichert. Das Projekt liegt zur Zeit zur Baugenehmigung nach

§38 LWaG M-V beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur vor. Die Bauausführung ist in den folgenden Jahren vorgesehen, der Baubeginn ist für das Jahr 2002 vorgesehen.

Der Bau der dem öffentlichen Gebrauch dienenden Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen bedarf gemäß § 38 Abs.2 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz im Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landes-Umwelt-Richtlinien-Umsetzungsgesetz (LUmwRLUG M-V) vom 09.08.2002 (GVOBl. S. 153) der Genehmigung. Genehmigungsbehörde ist gemäß § 108 Ziff.1 Buchst. g LWaG das StAUN.
Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Genehmigungsplanung richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung WaUntVO) vom 28.071995 (GVOBl. S.376). und sind vom zuständigen Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur bzw. bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu stellen.

Hierzu erfolgen die nötigen Abstimmungen zwischen der Gemeinde, dem Zweckverband und dem Erschließungsträger.

3.1.3 Behandlung des Oberflächenwassers

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß §39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§40 Abs. 1 und 4 LWaG), dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Eine Regenentwässerung im Bebauungsplangebiet existierte bisher nur ansatzweise in einigen Teilgebieten. Die Entwässerung der Straßen an der Dollahner Straße und der Proraer Chaussee ist jedoch mit dem derzeit in der Ausführung befindlichen Projekt des ZWAR „Regen- und Schmutzwasserableitung Proraer Chaussee und Jasmunder Straße„ gesichert. Eine Abführung von Niederschlagswasser von den anliegenden Flächen ist darin ebenfalls möglich.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte in Abstimmung mit dem Zweckverband jedoch, sofern die örtlichen Bedingungen es zulassen, vorzugsweise gesammelt und über entsprechende Anlagen auf den Grundstücken selbst versickert werden (naturnahe Versickerung). Das überschüssige Oberflächenwasser soll gemäß den Maßgaben der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen in die vorhandene Vorflut, den Schmachter See, eingeleitet werden.

Die technischen Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der jeweiligen Erschließungsplanung von Vorhaben unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen zu untersuchen und mit dem zuständigen Zweckverband abzustimmen. Der Nachweis über die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers, die Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Vorflutleistung sowie die technische Konzeption ist den Bauantragsunterlagen hinzuzufügen.

In das Grundwasser und in die Vorflut darf ohne Vorbehandlung nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden. 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.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom wird durch das Leitungsnetz der "e.dis – Energie Nord AG" sichergestellt. (zuständiges Regionalzentrum Bergen, Tel. 816-230.

Für die Errichtung notwendiger Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Bereitstellung entsprechender Flächen im öffentlichen Raum (DIN 1998).

Desweiteren sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, werden von den Bauherren rechtzeitig Anträge mit folgenden Informationen benötigt:

- Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, so ist dies rechtzeitig zu beantragen.

Um einen sicheren Netzbereich und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine rechtzeitige Abstimmung durchzuführen. Dazu ist ein Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind, vorzulegen

<u>Kabel</u>
Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Die Gesetzgebung zur Liberalisierung des Strommarktes enthält die Durchleitungspflicht der Energie anderer Anbieter. Dem Verbraucher bleibt es somit selbst vorbehalten zu entscheiden, welchen Anbieter er mit der Versorgung beauftragt.

3.3 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas ist für das Gebiet des Bebauungsplanes durch das bestehende Leitungsnetzes der EWE Aktiengesellschaft bzw. mit dessen Erweiterung gesichert.

Neue Versorgungsleitungen sind im Gehweg bzw. straßenbegleitenden Grünstreifen mit einer Mindestdeckung von 0,80 m zu verlegen und können mit Sträuchern und Hecken bepflanzt werden, eine Bepflanzung mit Bäumen ist jedoch zu unterlassen.

Bestandspläne des Leitungsnetzes der EWE können bei dieser kurzfristig angefordert werden.

3.4 Fernmeldeeinrichtungen

Der Anschluss an das Fernsprechfestnetz wird durch die Telekom sichergestellt.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Potsdam. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden mindestens 2 Wochen vorher vom BBN29 Putbus, Alleestraße 31, die neuesten Bestandsunterlagen einholen.

Es bedarf eines Ausbaus bzw. einer Erweiterung des Fernsprechnetzes im Plangebiet. Die Koordinierung der Kabelverlegung mit den Straßenbaumaßnahmen ist vorgesehen. Hierzu sind die nötigen Abstimmungen mit dem Versorgungsträger vorzunehmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der zuständigen Technikniederlassung Potsdam, BBN29 Stralsund, Barther Straße 72, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

3.5 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Das Plangebiet wird über Hydranten mit Löschwasser versorgt, die im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung in ausreichender Anzahl vorzusehen sind. Hydranten sind gemäß Richtlinie DVGW Arbeitsblatt W 331 in Abständen von maximal 120 m anzuordnen.

Die Löschwasserversorgung kann im Plangebiet nur für einen Grundschutz von 48 m^3/h über 2 h über das zentrale Netz gewährleistet werden. Bei höheren Forderungen zum Brandschutz sind durch die Anlieger alternative Lösungen anzustreben, wie z. B. Feuerlöschteiche.

Für die Sicherung ausreichender Feuerwehrzufahrten ist §5 LBauO M-V zu beachten. Die Zufahrten, innere Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden.

Der Feuerschutz ist durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Binz gesichert.

3.6 Abfallentsorgung / Hausmüll

Im Bereich der Wohnbebauung ist eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu gewährleisten. Die Entsorgungsfahrzeuge benötigen für deren Durchführung einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 22 m bzw. einen Kurvenradius von 8 m. Müll darf gemäß §16 Nr.1 Unfallverhütungsvorschriften BGV 27 Müllbeseitigung nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt sind, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Das Gewicht des Entsorgungsfahrzeuges beträgt 30 t.

Da die Planung im Wohnbereich im Wesentlichen den Bestand umfasst, erfolgt die Müllentsorgung hier wie bisher als Straßenrandentsorgung.

Das neuzuerschließende Baugebiet MI 4 ist mit einer Wendemöglichkeit zu versehen. Im Baugebiet MI 1 weist der Bebauungsplan eine öffentliche Fläche für eine Wendemöglichkeit aus.

4 Immissionsschutz

Zur Bewältigung der Lärmschutzproblematik ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Schalltechnisches Gutachten zur Einschätzung der im Baugebiet vorliegenden Schallimmissionssituation erstellt worden (sh. **Anlage 3**, Schalltechnisches Gutachten der *NORDUM Umwelt+Analytik; Niederlassung Neubrandenburg* aus dem Jahr 2000, und Aktualisierung aus dem Jahr 2002)

Hierin sind die Auswirkungen sowohl des Verkehrslärms als auch des Gewerbe- und Sportstättenlärms untersucht worden.

Der Gutachter kommt mit seinen Untersuchungen und Berechnungen zu folgendem Ergebnis:

"...Im gesamten B-Plangebiet besteht weitestgehend ein Unterschreiten bzw. Einhalten der städtebaulichen Orientierungswerte gegenüber dem gewerblichen Lärm und dem Sportanlagenlärm. ..."(Schalltechnisches Gutachten; NORDUM 2000)

„...Durch den Verkehrslärm werden in den eingeschränkten Gewerbegebieten westlich der Proraer Chaussee am Tage die Orientierungswerte an den Baugrenzen eingehalten bzw. unterschritten. In der Nacht können geringfügige Überschreitungen bis zu 1 dB(A) in Abhängigkeit vom Abstand von der Fahrbahnmitte auftreten. An den Baugrenzen des Sondergebietes Einkauf werden die Orientierungswerte unterschritten. ..."

„...Östlich der Proraer Chaussee werden die Orientierungswerte an den Baugrenzen der Mischgebiete um bis zu 6 dB(A) am Tag und um bis zu 9 dB(A) in der Nacht überschritten. Damit wird auch der Grenzwert der 16. BImSchV Tag/Nacht von 60/50 dB (A) für Mischgebiete und von 59/49 dB (A) für allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Höhe des den Orientierungswert überschreitenden Pegels resultiert aus dem vorhandenen Verkehrsaufkommen an den angrenzenden Straßen. Der durch die An- und Abfahrt zu dem Parkplatz am Bahnhof bedingte Zusatzverkehr führt im Bereich der Dollahner Straße zu einer geringfügigen weiteren Erhöhung des Emissionspegels um 0,3 dB (A) am Tag und 0,1 dB (A) in der Nacht. Im Bereich der Proraer Chaussee / Jasmunder Straße beträgt die Erhöhung des Emissionspegels Tag/Nacht 0,1/0,1 dB (A). ..."(Schalltechnisches Gutachten; NORDUM 2002)

„ ...Ausgehend von den berechneten Beurteilungspegeln des Verkehrslärms am Tag wurde der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 ermittelt, aus dem die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile resultieren. Dabei sind die erforderlichen Schalldämm-Maße in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern. ..."

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. (vgl. Abb. 6; NORDUM 2002)

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus der DIN 4109 - Tabelle 8 der DIN)

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	erforderl. bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile[1] erfR $_{IV,res}$ dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches[2]
Lärmpegelbereich II	56 bis 60	35	30
Lärmpegelbereich III	61 bis 65	35	30
Lärmpegelbereich IV	66 bis 70	40	35
Lärmpegelbereich V	71 bis 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteiles (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

"...Größere Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden an die Fassaden an der Dollahner Straße und an die der Proraer Chaussee gestellt. An den Fassaden der Dollahner Straße gilt ausnahmslos der Lärmpegelbereich III. Für die Mischgebiete an der Proraer Chaussee sind die Lärmpegelbereiche IV und V maßgebend. Der Lärmpegelbereich II gilt dabei im wesentlichen nur für die südwestlichen Fassaden der Häuser im WA ... ."

„...Die Unterscheidung zwischen den Lärmpegelbereichen II und III ist aufgrund der Festlegungen in der Tabelle 8 der DIN 4109 bei Büroräumen und ähnlichen Räumen in den Mischgebieten nicht erforderlich. ..." (Schalltechnisches Gutachten; NORDUM 2002)

"...Weitere Möglichkeiten des passiven Schallschutzes bestehen in der Berücksichtigung der raumorientierten Lage schutzbedürftiger Räume. Dabei sollte die Eigenabschirmung der Gebäude ausgenutzt werden. Die schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer sollten auf der lärmabgewandten Seite untergebracht werden. Zur Straßenseite sollten nur funktionale Räume angeordnet werden. Ferner ist zu beachten, dass auch bei Überschreiten der nächtlichen Orientierungswerte für schutzbedürftige Aufenthaltsräume der Einbau schallgedämpfter Lüftungsanlagen vorzusehen ist. Die auf Grund der Einstufung in Lärmpegelbereiche resultierende erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile wird nur bei geschlossenen Fenstern erreicht. Fenster von Schlafräumen sind zu Gebäudefronten hin zu orientieren, für die maximal Lärmpegelbereich II festgesetzt ist. Werden Schlafzimmer ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgesehen, die im Lärmpegelbereich III liegen, so sind sie mit schallgedämpften Lüftern zu versehen..." (Schalltechnisches Gutachten; NORDUM 2000/2002).

Entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen sind im Bebauungsplan Nr. 10 textliche Festsetzungen zur Einhaltung und zum Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße "erf. $R'_{w,res}$" im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109 sowie weitere Maßnahmen zum passiven Schallschutz getroffen worden.

Im Schienenverkehr treten neben Lärm auch Erschütterungen auf (DIN 4150 - Erschütterungen im Bauwesen). Grundlage für deren Ermittlung ist dabei die Belegung der jeweiligen Stecke und die maximale Geschwindigkeit der Züge. Aufgrund der geringen Zugfrequenz und der geringen Geschwindigkeit bei der Einfahrt in den Bahnhof wird jedoch davon ausgegangen, dass die durch Erschütterungen verursachten Auswirkungen auf die Nachbarschaft vernachlässigbar gering sind.

5 Baugrundverhältnisse

Im gesamten Plangebiet wird der Boden durch die Einlagerung organischer Sedimente als bedingt tragfähig eingestuft. Insbesondere in den Baugrundschwächezonen im Uferstreifen am Schmachter See wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Baubedingte negative Beeinträchtigungen des Schmachter Sees sind auszuschließen. Im Falle einer Grundwasserabsenkung muss das unter Umständen in den Schmachter See einzuleitende Grundwasser von einer derartigen Qualität sein, dass schädliche Auswirkungen auf die Wasserbeschaffenheit und das Ökosystem ausgeschlossen werden.

Für eventuelle Grundwasserabsenkungen, die in jedem Fall eine Gewässerbenutzung darstellen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

6 Altlasten

Bodenbelastungen bestehen im südlichen Bereich des Gewerbegebietes GE3e sowie im angrenzenden südlichen Bereich durch eine ehemalige ungenehmigte Hausmülldeponie. In vorliegenden Bodengutachten aus diesem Bereich wurden Bodenbelastungen zwischen den Einbauklassen Z 1.2 und Z 2 gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) festgestellt. Die Entsorgung hat entsprechend den dort gegebenen Hinweisen und den geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen.

Es ist nicht auszuschließen das im Umfeld der ehemaligen Hausmülldeponie weitere Abfallablagerungen vorhanden sind. Bei zukünftigen Tiefbauarbeiten ist mit derartigen Abfällen zu rechnen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie:

- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasung,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle

angetroffen, ist die zuständige Behörde des Landkreises Rügen zu informieren, die über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden hat.

Bei der Wiederverwendung des Überschussbodens sind die Vorsorgeanforderungen des Bodenschutzes (insbesondere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in Böden gem. §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu beachten.

7 Kosten

Bei der Realisierung der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 10 werden der Gemeinde Binz Erschließungskosten für die erstmalige Anlage der öffentlichen Straßen in den Gewerbegebieten GE 2e und GE 3e, den ergänzenden verkehrsberuhigten Flächen zum Sportplatz und vorm Bahnhofsgebäude sowie für die Ausführung der begleitenden grünordnerischen Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen entstehen.

Die Kanalkosten werden entsprechend der betreffenden Satzungen der Gemeinde bzw. der Versorgungsträger verteilt.

8 Bauplanerische Hinweise

8.1 Baulasteintragungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind entsprechend §83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

8.2 Vermessungsmarken

In dem beplanten Bereich finden sich Lagefestpunkte und Höhenfestpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Lagefestpunkte (TP) haben im Umgebungsbereich bis zu 25m wichtige unterirdische Festpunkte, über die bei Bedarf vom Landesvermessungsamt Informationen eingeholt werden können.

Vermessungsmarken sind nach §7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21 Juli 1992 (GVOBl. M-V S.390) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S.566), 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 nicht abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.

- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungs-marken dürfen nicht gefährdet werden, es sie denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen dies.

- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Landesamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch eine 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 10.000 DM geahndet werden. Schadensersatzansprüche werden sich vorbehalten.

Die Festpunkte (Aufnahmepunkte) des Aufnahmepunktfeldes, das im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen des zuständigen Kataster- und Vermessungsamt aufgebaut wird, sind ebenfalls zu schützen.
(sh. Nachrichtliche Übernahme auf der Planzeichnung)

8.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der zu errichtenden Gebäude sind gemäß §§ 6 und 7 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) einzuhalten.

8.4 Arbeitsschutz

Erarbeitete 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 nachfolgend aufgeführte Unterlagen einzureichen:

- Bauprojekt inklusive Baubeschreibung und Lageplan,
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten,
- Darstellung der Technologie und Anlagenbeschreibung beim Einsatz,
- genehmigungsbedürftiger Anlagen nach §2 (2a) Gerätesicherheitsgesetz.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zudem die Frage nach Flächen für einen Kinderspielplatz entsprechend den Vorgaben der §§ 8 und 9 LBauO M-V zu klären.

Diese Begründung wurde in der Sitzung
der Gemeindevertretung Binz
am 29.04.2004 gebilligt.

Binz, den 17.05.2006

GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ 3 LANDKREIS RÜGEN

Siegel

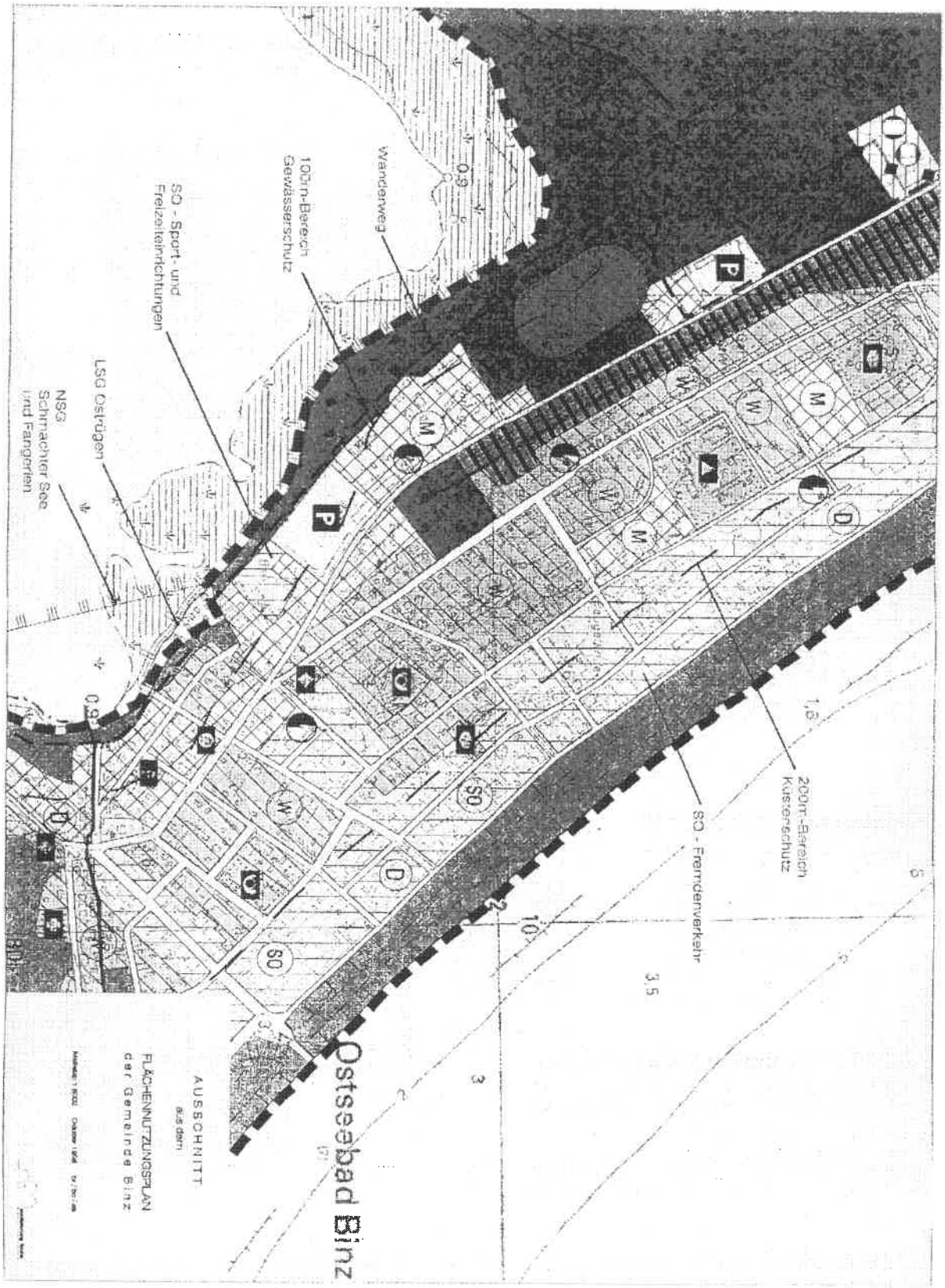
.....

Der Bürgermeister

Anhang:

Anlage 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz

(genehmigt am 15.06.1999)



Anlage 2: Konzept zur städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung des Plangebietes

Baugebiete an der Proraer Chaussee zwischen Sportplatz und Parkplatz
Festigung des Standortes für Handwerks- und Gewerbebetriebe in verkehrsgünstiger Lage unmittelbar an der Proraer bei abgestufter Gliederung in Gewerbegebiete und Mischgebiete
• Ringerschließung und Abschaffung der direkten Zufahrten zur Proraer Chaussee unter Berücksichtigung der momentanen Grundstückseinteilungen
• Anpflanzbindungen zwischen den Bauflächen als Grünzungen zum offenen Landschaftsraum "Schmachter See"
• geringe Versiegelung aufgrund der Lage im Gewässerschutzstreifen
• Beibehaltung des Standortes für das Sporthaus am Wald
südliches Gewerbegebiet
• keine zusätzliche rückwärtige Erschließung der Bauflächen
• geringe Versiegelung aufgrund der Lage im Gewässerschutzstreifen
• Übernahme der geplanten Bebauungstiefe des Sondergebietes "Sport und Freizeitzentrum"
Wohn- und Mischgebiet zwischen Bahnhof und Verkehrsknotenpunkt
Schaffung eines "Grünen Pufferstreifens" zwischen den beiden unterschiedlichen Nutzungen
• Abgrenzung der voneinander getrennten Wohn- und Mischgebietsnutzung durch die Eingrünung der Mischgebietsfläche
• Wiederaufnahme der Bauflucht der vorhandenen Wohngebäuden entlang der Dollahner Straße sowie der eingeschossigen "Baracke" an der Proraer Chaussee
Bahnhofsumfeld mit angrenzender Parkanlage
Herausarbeitung der besonderen städtebaulichen Situation des freistehenden Bahnhofsgebäudes über eine repräsentative Gestaltung des Bahnhofsumfeldes
• Wiederaufnahme der Straße als Bahnhofsachse
• neues Gebäude auf dem Bahnhofsvorplatz (Information, Kiosk, sanitäre Einrichtungen)
• Belebung des Quartiers durch südliche Bebauung mit Kombination von Nutzungen (kleinere Läden / Büros / Beherbergung / Wohnen)
• Ausrichtung der Fußwegverbindung zum Schmachter See
Öffentlicher Parkplatz an der Proraer Chaussee
Gliederung des ruhenden Verkehrs und bessere Lenkung des Parksuchverkehrs
• Erschließung über eine mittig angelegte Zufahrt,
• axiale Anlage mit zwei "Tor"-Häusern zur Unterbringung von sanitären Anlagen, Fahrradverleih und Fahrkartenverkauf etc. dienen
• Aufbau eines funktionierenden Park&Ride-Systems unter Berücksichtigung des Reiseverkehrs,

• Parkpalette für zusätzliche PKW-Stellplätze zur Deckung des saisonalen Bedarfs
• Verlagerung der provisorischen KFZ-Verkaufsfläche des Autohauses auf den rückwärtigen Bereich der Tankstelle.
Öffentlicher Parkplatz an der Dollahner Straße
Schaffung von ca. 250 verkehrsgünstig gelegenen Stellplätzen für den Bedarf der Binzer Tagesgäste
Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Grünbestandes im Interesse des Ortsbildes
deutliche Verbesserung der Wohn- und Erholungsqualität im Umfeld durch Verringerung des Parksuchverkehrs
Verkehrsknotenpunkt
Verbesserung der Verkehrslenkung sowie repräsentative Gestaltung des Ortseingangs
• Ausbildung zum Kreisverkehr mit attraktiver Grünraumgestaltung,
• Anlage einer Busschleife
• Erhalt des denkmalgeschützten Buswartehaus

Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Binz

(NORDUM Umwelt und Analytik; Institut für Umwelt und Analytik GmbH & Co. KG; Projekt Nr. 300/2000; Neubrandenburg 19.10.2000)

Falls das Gutachten nicht als Anlage beigefügt ist, kann es bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen bzw. angefordert werden.