

**BEGRÜNDUNG**  
**der Gemeinde Ostseebad Binz**

zum Bebauungsplan Nr.17  
„Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“

---

**Bebauungsplan Nr. 17**

---

**Bearbeitung: Birgit Bork**

Stand: Januar 2005

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN.....</b>	<b>2</b>
1.1	GELTUNGSBEREICH / LAGE IM RAUM .....	2
1.2	GRUND ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	2
1.3	RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
1.4	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE .....	4
1.5	PLANGRUNDLAGE.....	4
<b>2</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN.....</b>	<b>5</b>
2.1	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	5
2.2	ZIELE DER PLANUNG.....	6
2.3	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	6
2.5	SPIEL- UND SPORTFLÄCHEN .....	7
2.6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	7
2.7	ERSCHLIEßUNG .....	8
2.7.1	Straßenverkehr .....	8
2.7.2	Ruhender Verkehr .....	8
2.7.3	Fuß- und Radwege .....	8
2.7.4	Öffentlicher Personennahverkehr und Bahn .....	9
2.8	SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR, LANDSCHAFT UND BODEN .....	9
2.8.1	Gesetzliche Bindungen .....	9
2.8.2	Grünordnung.....	12
2.9	BODENDENKMALSCHUTZ.....	14
<b>3</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>16</b>
3.1	WASSERVERSORGUNG / ABWASSERBESEITIGUNG.....	16
3.2	BESEITIGUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS.....	17
3.3	VERSORGUNG MIT ELEKTRISCHER ENERGIE .....	18
3.4	GASVERSORGUNG.....	19
3.6	REGENERATIVE ENERGIEQUELLEN .....	19
3.7	NUTZUNG VON REGENWASSER .....	20
3.8	TELEKOMMUNIKATION.....	20
3.9	FEUERSCHUTZ .....	21
<b>4</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>ALTLASTEN .....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>HINWEISE ZUR BAUPLANUNG .....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>KOSTEN .....</b>	<b>26</b>

## **ANLAGEN**

### **ANLAGE 1: EINGRIFFS- /AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

#### **KARTE 1 – Bestandsaufnahme; Biotoptypen- und Nutzungskartierung**

## **1 GRUNDLAGEN**

### **1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.17 "Wohnen in der Gartenhofsiedlung" der Gemeinde Binz umfasst einen Teilbereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen an der Poststraße und schließt Teile der umliegenden Waldflächen mit ein.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- ⇒ im Norden durch die Poststraße
- ⇒ im Osten durch Waldflächen
- ⇒ im Süden durch Waldflächen
- ⇒ und im Westen durch die Poststraße

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,30 ha.

Die Lage des Plangebietes und der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.17 können der Übersichtsgrafik und der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 entnommen werden.

### **1.2 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Gemäß §1 Abs.3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet Bauleitpläne aufzustellen, " ... sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist ".

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.17 ist notwendig, um die Entwicklungsziele für das betreffende Baugebiet zu definieren und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten und ein verträgliches Miteinander zwischen gebauter Umwelt und Landschaftsraum zu gewährleisten.

Für den südlichen Bereich der Liegenschaft Prora befindet sich der Bebauungsplan Nr.13 „Wohnen in Prora“ in Aufstellung, dessen Verfahren aufgrund der bislang erfolglosen Investorensuche des Bundesvermögensamtes jedoch derzeit ruht.

Aus diesem Grund erfolgt die Herauslösung der von der hier zu betrachtenden Planung betroffenen Flächen aus dessen Geltungsbereich und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.17 „Wohnen in der Gartenhofsiedlung“.

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr.13 "Wohnen in Prora" gelten:

- ⇒ das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2002
- ⇒ die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung / BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- ⇒ 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).
- ⇒ die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612)
- ⇒ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz) vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22 vom 3.4.2002 S. 1193; 25.11.2003 S. 2304)
- ⇒ das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-5)
- ⇒ das Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) vom 08.02.1993 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 790-2)
- ⇒ der Waldabstandserlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Naturschutz und des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 30.04.1996 (Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 1996, Nr. 21)
- ⇒ das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998 S.12)
- ⇒ die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Ostseebadgemeinde Binz - Baumschutzsatzung vom 25.05.2000

#### **1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Gemäß §1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitplanungen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Um den rechtlichen Anforderungen zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung zu genügen, wurden bereits im Verfahren zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung und dem Ministerium für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt M-V unter Hinzuziehung des Landkreises vorgenommen.

Der genehmigte Flächennutzungsplan, der die Basis für die weiterführende verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Binz bildet, sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.17 eine Wohnnutzung vor.

Die gemäß §8 Abs.2 BauGB erforderliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben.

#### **1.5 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient eine digital erstellte Katasterkarte im Maßstab 1:1000, die im Auftrag des Bundesvermögensamtes erstellt wurde.

Auf die weitere Darstellung von Höhenlinien und -punkten ist verzichtet worden, da es sich bei dem für die Bebauung vorgesehenen Areal um ein fast ebenes Gelände handelt. Die topographisch bewegten Bereiche bleiben im Bestand erhalten und sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

## **2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN**

### **2.1 Beschreibung des Plangebietes**

Auf dem Areal des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes war eine Schule angesiedelt. Da das Gebäude nicht mehr den Anforderung an eine gesunde Lebens- und Arbeitsweise entsprach, erfolgte im Jahr 2000 die Neuerrichtung der Grundschule auf dem ehemaligen „MZO-Gelände“ und damit die Umsiedlung an den nördlichen Ortsrand der Ortslage Binz.

Für die gegenwärtig noch vorhandene Bebauung ist aufgrund der Baufähigkeit der Abriss geplant.

Als planungsrelevante Grünausstattung sind innerhalb und außerhalb des Plangebiets Waldflächen sowie im direkten Umfeld der Schulgebäude intensiv gestaltete Schulhofflächen mit Baum- und Strauchbeständen vorzufinden.

Die Waldflächen müssen bei der städtebaulichen Planung besondere Berücksichtigung im Hinblick auf die Abstandsregelung finden (§20 LWaldG M-V und Waldabstandserlass M-V).

Eine detaillierte Bestandsdarstellung kann der Anlage 1, (Eingriffs-/Ausgleichsregelung) entnommen werden.

## **2.2 Ziele der Planung**

Das Baugebiet soll als Quartier für den individuellen Wohnungsbau entwickelt werden. In Ergänzung des in Binz überwiegenden Geschosswohnungsbaus sollen damit die Voraussetzungen für eine Einwohnerstruktur geschaffen werden, die ein breites soziales Spektrum umfasst.

Mit dem Bebauungsplan Nr.17 soll, unter dem Aspekt einer städtebaulich sinnvollen Neuordnung des Bereiches, auch die landschaftsräumliche Einbindung der zukünftigen Nutzung vorbereitet und gewährleistet werden.

Das Konzept für die Bebauung verfolgt das Ziel, die Potentiale des Naturhaushaltes trotz der geplanten Bebauung und Nutzung, entsprechend dem Gebot der Vermeidung und Minimierung soweit wie möglich zu erhalten und zu entwickeln.

## **2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für die neu zu bebauenden Fläche an der Poststraße wird zur Schaffung vielfältiger moderner Wohnformen angestrebt, die Flächen unter dem Gesichtspunkt heutiger spezieller Ansprüchen an ein modernes, angenehmes Wohnumfeld sinnvoll zu revitalisieren.

Zur Erhaltung bzw. harmonischen Abrundung der besonderen städtebaulichen Situation und Eigenart im Umfeld des Baugebietes erfolgen die Festsetzungen orientiert am Bestand der ehemaligen "Offizierssiedlung" und werden aus einem speziell auf das Grundstück zugeschnittenen Baukörperkonzept mit maximal 17 Wohneinheiten hergeleitet.

Es ist eine maximal eingeschossige Einzelhausbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Zur Anpassung der äußeren Gestaltung an das Umfeld wird das Satteldach mit 40 +/-5 ° Neigung festgesetzt und die maximale Firsthöhe auf 9m begrenzt.

Da Einrichtungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und sonstige Gewerbebetriebe (Ausnahmen nach §4 BauNVO) nicht der siedlungsräumlichen Situation der Baugebiete entsprechen, wird deren Errichtung für die allgemeinen Wohngebiete, insbesondere auch unter Berücksichtigung der benachbart geplanten Fremdenverkehrsnutzung ausgeschlossen.

Mit diesem Konzept kann neben der Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes insbesondere auch die behutsame, flächensparende Einbettung des Baugebietes in die vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten gewährleistet werden.

## **2.5 Spiel- und Sportflächen**

Die Unterbringung von Spielflächen für Kinder ist innerhalb der privaten Grünflächen vorgesehen. Innerhalb der privaten Parkanlagen mit Waldstruktur (Umwandlungsflächen / sh. Pkt. 2.8.2 - Grünordnung) sollen Naturspielpfade eingerichtet werden.

Eine präzise Standortbestimmung und Anordnung ist innerhalb der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der grünordnerischen und topographischen Gegebenheiten vorzunehmen.

Die Bestimmungen der LBauO M-V (§§ 8 und 9) sind dabei zu berücksichtigen.

## **2.6 Örtliche Bauvorschriften**

Die gestalterischen Festsetzungen bilden den Rahmen für das äußere Erscheinungsbild der Baukörper und entsprechen den Festsetzungsmöglichkeiten des §9 BauGB in Verbindung mit §86 LBauO M-V.

Die Werbeanlagensatzung der Gemeinde ist sich derzeit noch in der Erarbeitungsphase und somit deren Rechtskraft kurzfristig nicht zu erwarten. Daher erfolgen bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen aufgrund der aus ortsgestalterischer Sicht negativen Entwicklung die notwendigen Festlegungen im Bebauungsplan. Für Werbeträger wird die zulässige Größe auf 1qm begrenzt, das Aufstellen lediglich an der Stätte der Leistung zugelassen. Zusätzlich werden Kriterien für Art, Form und Ort der Anbringung definiert, um für die Baugebiete die visuelle Überfrachtung durch derartige Anlagen zu vermeiden.

In diesem Sinne werden auch Festlegungen für die Zulässigkeit von Einfriedungen getroffen.

In Anlehnung an die Gestaltung der benachbarten, sogenannten Gartenhofsiedlungen, mit ihrer mediterranen Ausstrahlung werden Regelungen zur Fassadengestaltung der Gebäude getroffen. Zulässig ist hier ein weißer Putz, weiß geschlemmter Ziegel und/oder weiß gestrichenes bzw. lasiertes Holz und weißes, hell verfugtes Mauerwerk sowie die Kombination der Materialien.

Zum Schutz, zum Erhalt und zur Verbesserung der Freiraumqualität und des Ortsbildes werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch Festlegungen zur Begrenzung der Versiegelung des Bodens und zur Gestaltung der Stellplatzumgebung getroffen.

## **2.7 Erschließung**

### **2.7.1 Straßenverkehr**

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über eine an die Landesstraße L 29 anschließende Gebietserschließungsstraße neuausgebauten (Innenstraße / zentrale Erschließungsstraße E10), die in die Poststraße mündet.

Die unmittelbare Anbindung des Baugebietes erfolgt über den verkehrsberuhigten orthogonalen Einstich der Poststraße.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine multifunktional auszubauende Wohnstraße/Ringerschließung (vgl. Schnittdarstellung auf der Karte) mit einer Breite von 4,50m und angegliedertem Parkstreifen von 2,50m.

Um den verkehrsberuhigten Charakter zu unterstreichen, sollte der Ausbau mit wechselnden Materialien, Aufpflasterungen und/oder den Einbau von Pflanzflächen für Bäume, Sträucher und Stauden, Pollern etc. erfolgen. Dabei sind die festgesetzten Baumpflanzungen zu berücksichtigen.

Die Nutzung der Ringerschließung kann auch als Einbahnstraße erfolgen.

Die Detailplanung ist vom Vorhabensträger mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

### **2.7.2 Ruhender Verkehr**

Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Der Nachweis zur Deckung des privaten Stellplatzbedarfes ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nach §48 LBauO M-V in Verbindung mit Nr.48.11 bis 48.15 der VVLBauO M-V zu führen.

Für den Bedarf von Besuchern sind Stellplätze innerhalb der multifunktionalen Wohnstraße vorzusehen. Im Verlauf der Poststraße sind weitere öffentliche Parkflächen für den Bedarf umliegender Nutzungen und der zu erwartenden Strandbesucher ausgewiesen.

### **2.7.3 Fuß- und Radwege**

Fußwege sind innerhalb der festgesetzten Straßenräume zu errichten.

Im Rahmen des Ausbaus der Innenstraße, die der Verbindung zwischen den Ortslagen Binz und Prora dient und in Prora in die Poststraße übergeht ist ein Fuß- und Radweg errichtet worden, der Bestandteil des Radwanderweges "Rügenrundtour" ist.

## **2.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr und Bahn**

Überörtliche Bus- und Zuganbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

## **2.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden**

### **2.8.1 Gesetzliche Bindungen**

#### **Prüfung der UVP- Pflichtigkeit / Umweltbericht**

Gemäß Änderung des Baugesetzbuches vom 19. Juni 2001 (BGBl. 1149) i.V. mit dem Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) - Änderungsrichtlinie ist bei allen bauplanungsrechtlichen Vorhaben zu prüfen, ob das Vorhaben UVP-pflichtig ist.

Da die geplanten Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 17 den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bzw. 100.000 m<sup>2</sup> zur generellen UVP-Pflichtigkeit unterschreiten, ist es nicht erforderlich, für dieses B-Planverfahren eine UVP nebst Umweltbericht im Sinne des §2a BauGB zu erstellen.

#### **Verfahren und Eingriffs-Ausgleichsregelung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. §15 LNatG M-V die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung erforderlich.

Über die Realisierung der zur Kompensation der von dem B-Plan Nr.17 vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelten und beschriebenen Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. §8 a BNatSchG unter Anwendung des §8 Abs.2, Satz 1 BNatSchG und den Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des §8 Abs.9 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung nach §1 BauGB zu entscheiden.

#### **Biotopschutz**

Geschützte Biotoptypen im Sinne des LNatG M-V sind innerhalb des Geltungsbereiches und im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

## **Baumschutz**

Die im Plangebiet neben dem Waldbestand befindlichen Einzelbäume unterliegen dem Schutz nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Binz. Die für die Realisierung der Planung erforderlichen Baumfällungen sind bei der Gemeinde Binz, als zuständige Behörde für die Umsetzung der Baumschutzsatzung, zu beantragen.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten 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 bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen.

## **Landschaftsschutz**

Bereits im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr.13 wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Anpassung an die geplante Baugebietsausweisung ein neuer Abgrenzungsvorschlag des Geltungsbereiches für das Landschaftsschutzgebiet erarbeitet und von der Gemeinde der Antrag auf Herauslösung von Teilen des Plangebietes aus dem LSG bzw. auf Anpassung der Grenzen an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Mit dem Erlassen der 20. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ vom 01. Februar 2000 des Landkreises Rügen wurde dem Antrag entsprochen. Der jetzige Verlauf der LSG-Grenze ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr.17 dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet Ostrügen (§23 LNatG M-V). Es handelt sich hier um einen Teil des Straßenraumes, dessen Ausbau bereits erfolgt ist. Von der geplanten Wohnbebauung sind diese Flächen nicht betroffen.

## **Wald**

Von der geplanten Bebauung und Erschließung sind direkt und indirekt bestehende Waldflächen betroffen, die bei der städtebaulichen Planung besondere Berücksichtigung im Hinblick auf die Abstandsregelung und den Ausgleich finden müssen. (§20 L-WaldG M-V und Waldabstandserlass M-V). Die mit der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ermittelte Waldumwandlungsfläche nach

§15 LWaldG M-V beträgt insgesamt 0,97 ha (vgl. Anlage1, Eingriffs-/Ausgleichsregelung, Seite 18). Diese unterteilt sich in Umwandlung zu Parkflächen 6.152 m<sup>2</sup> und Rodungsflächen zur Inanspruchnahme als Bauflächen 3.560 m<sup>2</sup>. Dafür wird gemäß der Forderung des Forstamtes Rügen folgender Ausgleich (Ersatzaufforstung) notwendig:

3.560 m <sup>2</sup> Waldrodung für Bauflächen im Verhältnis 1:2	=	0,712 ha Waldersatz
6.152 m <sup>2</sup> Waldrodung für Parkflächen im Verhältnis 1:1	=	0,615 ha Waldersatz
<hr/>		
erforderlicher Waldersatz insgesamt:	=	1,327 ha (= 1,33 ha)

Nach erfolgter Nutzungsartenänderung ist die Frage des Sicherheitsabstandes zwischen Wald und baulichen Anlagen gemäß §20 LWaldG M-V geklärt.

Vom Forstamt Rügen wurde im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr.13 "Wohnen in Prora" eine Ausnahmegenehmigung auf 30m bereits in Aussicht gestellt. Die notwendigen Abstandsflächen sind in die Berechnung der in private Grünfläche „Park“ umzuwandelnden Flächen eingeflossen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Gemeinde von der Unteren Forstbehörde mitgeteilt, dass das Forstamt über keinerlei Flächen verfügt, die für eine Ersatzaufforstung geeignet sind. Demnach wäre von der Gemeinde eine Fläche zu benennen, auf der die Ersatzpflanzung vorgenommen werden könnte. Im Laufe des Verfahrens hat der Vorhabenträger, die Wohnungsverwaltung Binz GmbH, erneut um Bereitstellung einer Fläche bei der unteren Forstbehörde ersucht, die mit Schreiben vom 15.04.2004 mitgeteilt hat, dass innerhalb der bundeseigenen Liegenschaft Neuenkirchen (Gemarkung Moritzhagen, Flur1, Flurstück 4/11) nunmehr eine geeignete Teilfläche für die notwendige Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden kann. Die Kosten liegen nach vorläufiger Schätzung der unteren Forstbehörde bei ca.12.000,- €.

## 2.8.2 Grünordnung

### Leitbild und Bestandsanalyse

Das beplante Gebiet ist grünordnerisch im wesentlichen durch Waldflächen und Grünflächen des Schulhofes mit unterschiedlicher Prägung und Wertigkeit gekennzeichnet. Die detaillierte Bestandsanalyse erfolgt in der Eingriffs-/Ausgleichsregelung (Anlage 1).

Das Konzept für die Bebauung und die Ausgestaltung der Freiflächen verfolgt analog zu den Planungen für den Bebauungsplan Nr.13 das Ziel, die Potenziale des Naturhaushaltes trotz der geplanten Bebauung und Nutzung soweit wie möglich zu erhalten und zu entwickeln und damit dem Gebot der Vermeidung und Minimierung zu entsprechen.

Mit dem Konzept zur Erschließung und Freiflächengestaltung sollen insbesondere auch bezüglich der räumlichen Verknüpfung der in der Liegenschaft Prora vorhandenen und benachbarten Nutzungen die notwendigen Voraussetzungen geschaffen.

Unter Zugrundelegung dieser Zielsetzungen erfolgte die Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption auf der Grundlage der Bestandsaufnahme- und analyse und die Erarbeitung grünordnerischer Maßnahmen, welche die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt vermeiden, mindern bzw. ausgleichen.

## **Eingriff und Ausgleich**

Bereits für das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr.13 „Wohnen in Prora“ wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme mit Biotoptypenkartierung durchgeführt, auf die nach einer aktuellen örtlichen Überprüfung für die Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr.17 zurückgegriffen wird.

Die ausführliche Darstellung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und des dadurch erforderlichen Ausgleichs erfolgt als sogenannte integrierte Eingriffs-/Ausgleichsregelung und ist als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung wurde anhand eines anerkannten Modells in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Forstbehörde erarbeitet. Im Rahmen der Bilanzierung wurden nach den Vorgaben des Modells flächendeckend alle Biotoptypen einschließlich des Waldbestandes in ihrem Bestandwert erfasst und im Gesamtgefüge in ihrer Betroffenheit beurteilt.

Sie dokumentiert, dass mit der Umsetzung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie mit der Zuordnung des danach verbleibenden Kompensationsdefizits auf die gemeindliche Kompensationsfläche „Fahrenberg“ das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent erreicht wird.

Die mit dem Vollzug der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die Umsetzung der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmenden Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie durch die Realisierung des erforderlichen Waldersatzes insgesamt kompensiert und damit als ausgeglichen betrachtet werden.

Die erforderlichen Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde differenziert beschrieben und festgesetzt.

## **Umsetzung der Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Gemeinde Binz sichert die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen M1 und M2 sowie des Waldersatzes durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabensträger ab, der die Gemeinde von allen dabei entstehenden Kosten freihält. Für den zugeordneten Anteil an der gemeindlichen Kompensationsmaßnahme „Fahrenberg“ erfolgt zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger ebenfalls eine Vereinbarung zur anteiligen Kostenübernahme. Durch die Gemeinde Binz wird außerdem gewährleistet, dass sämtliche Kompensationsmaßnahmen durch geeignete Pflegemaßnahmen entwickelt und dauerhaft erhalten werden.

Die Strukturierung der Maßnahmenflächen M1 und M2 ist insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Vegetation, der topographischen Gegebenheiten und der Sicherheitsbereiche der Ver- und Entsorgungsleitungen in einer detaillierten Ausführungsbeschreibung im Rahmen der Projektentwicklung in Form eines qualifizierten Freiflächenplanes darzustellen und vorzunehmen.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen hat spätestens ein Jahr nach Realisierung des Vorhabens zu erfolgen. Beginn und Abschluss der Ausführungsarbeiten sind der UNB unaufgefordert mitzuteilen.

### **Verhältnismäßigkeit der grünordnerischen Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie dem Ausgleich der verbleibenden Eingriffe, der Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild und letztlich auch der Schaffung eines attraktiven Ortsbildes.

Die Umsetzung der Festsetzungen haben Einschränkungen der freien Grundstücksgestaltung zur Folge und sind unter Umständen mit Mehrkosten für Herstellung und dauerhafte Pflege verbunden. Schatten- und Laubwurf, die Vorgabe zur Verwendung standortgerechter Gehölze und die Begrünung festgelegter Grundstücksbereiche können von den Grundstückseigentümern als Einschränkungen empfunden werden.

In Abwägung der Interessen der Grundstückseigentümer einerseits und der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Ortsgestaltung und damit der Interessen der Allgemeinheit andererseits, werden die sich aus den Festsetzungen ergebenden Belastungen für die Grundstückseigentümer jedoch als angemessen und zumutbar betrachtet.

## **2.9 Bodendenkmalschutz**

Nach Angaben des Landesamtes für Bodendenkmalpflege im Rahmen der Beteiligung am Planverfahrens sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V

unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. §11 Abs.3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBOl. Mecklenburg-Vorpommern 1998 S.12 f) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Für Bodenfunde besteht Ablieferungspflicht.

Als Hinweis auf die bei der Planung von Einzelvorhaben zu berücksichtigenden gesetzlichen Bestimmungen [DSchG M-V (GVBOl. M-V 1998 S.12)] ist deren nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB in die Planunterlagen erfolgt.

### **3 VER- UND ENTSORGUNG**

#### **3.1 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen. Für eine zukünftige, bedarfsgerechte Versorgung der Ortslage Prora bedarf es der teilweisen Erneuerung bzw. Dimensionserweiterung des bestehenden Leitungsnetzes. Die innere und äußere Erschließung ist zu erneuern und den neuen Gegebenheiten anzupassen. Die möglichen Anschlusspunkte befinden sich im Verlauf der Landesstraße und den Bahngleisen.

Die wasserseitige Erschließung des geplanten Baugebietes muss durch eine technische Fachplanung erfolgen, die im Vorfeld mit dem ZWAR abzustimmen ist.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und ist über eine Fernabwasserdruckleitung an das Klärwerk Bergen angeschlossen. Auch hier ist davon auszugehen, dass es teilweiser Erneuerungen bzw. Erweiterungen des Leitungsnetzes und der dazu notwendigen Abstimmungen mit dem Versorgungsträger bedarf.

Eine finanzielle Beteiligung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen bei der Erschließung wird von diesem ausgeschlossen.

Auf dem Gelände das für die Neubebauung vorgesehen ist, verlaufen wasserwirtschaftliche Anlagen, die weder beschädigt, noch verändert oder überbaut werden dürfen.

Zur Erneuerung und zum Ausbau der öffentlichen 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.

Vor Erteilung der Baugenehmigung ist durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, als Abwasserbeseitigungspflichtiger, der Nachweis über die Absicherung einer geordneten Abwasserentsorgung zu erbringen.

### **3.2 Beseitigung des Niederschlagswassers**

Für das Baugebiet ist die Versickerung des auf den Grundstücksflächen anfallenden Regenwassers sicherzustellen.

Das Dachflächenwasser ist über private Versickerungsschächte, Rigolen oder Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern.

Für die private Erschließung der neu ausgewiesenen Grundstücke (Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wegeflächen) sowie die Anlage der öffentlichen Parkplätze sind die Verkehrsflächen mit offenporigen Belagsarten herzustellen, um die Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten. Dafür sollten Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und/oder ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden. Die Entwässerung hat auf privaten Grundstücksflächen direkt in die angrenzenden Flächen bzw. über die privaten Versickerungsanlagen zu erfolgen.

Die örtlichen Bedingungen zur Versickerung sind im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr.13 durch ein Gutachten untersucht und dabei die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen worden.

Die daraus resultierenden Anforderungen für die entsprechenden technischen Lösungen sind in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

In das Grundwasser 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.

Mäßig verschmutztes Niederschlagswasser muss vor der Einleitung in entsprechenden Anlagen vorbehandelt werden. Für das Einleiten des Niederschlagswassers mittels solcher Anlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens eine Genehmigung einzuholen.

Für die Gewässerbenutzung ist vom Zweckverband die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu beantragen.

Das belastete Niederschlagswasser von den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen ist dem Zweckverband zu überlassen. Für die Ableitung von 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 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die vorhandenen Anlagen der e.dis.

Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen (Transformatoren) über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Bereitstellung entsprechender Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998. Die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, wird vom Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen benötigt:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift der Bauherren

Im beplanten Gebiet befinden sich 20-kV und 0,4kV-Anlagen der e.dis. Bei Erfordernis müssen Anlagen / Leitungen zu Lasten des Verursachers umverlegt werden, um eine Baufreiheit zu gewährleisten.

Folgende allgemeine Hinweise des Versorgungsunternehmens e.dis sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch das Regionalzentrum der e.dis erforderlich. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten.

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.

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

### **3.4 Gasversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch die EWE Aktiengesellschaft als örtliches Versorgungsunternehmen gesichert werden. Die genannten Bereiche sind mit Erdgas erschlossen, wobei das Versorgungsnetz bei Bedarf erweitert werden kann. Die Versorgungsleitungen werden im Gehweg bzw. im straßenbegleitenden Grünstreifen der Planstraßen verlegt.

Vom Versorgungsunternehmen wird desweiteren darauf hingewiesen, dass in den oben genannten Bereichen die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz der EWE besteht, sofern die Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

### **3.6 Regenerative Energiequellen**

Die zunehmende Technisierung in allen Bereichen des Lebens ist mit einem immer weiter wachsenden Energiebedarf verbunden. Durch das steigende Bewusstsein um die Risiken, Gefahren und Nebenwirkungen für den Menschen und seine Umwelt durch nukleare und konventionelle Energieerzeugung, haben sich Bestrebungen und Forderungen nach der immissionsarmen Nutzung regenerativer Energiequellen immer mehr verstärkt.

Die Nutzung unerschöpflicher Energiequellen entspricht heutigen umwelt- und energiepolitischen Zielen. Dies betrifft neben der Nutzung der Windenergie insbesondere die Solarenergie, bei deren Erzeugung weder klimaveränderndes Kohlendioxid noch radioaktive Abfälle entstehen.

Zudem ist davon auszugehen, dass fossile Energieträger wie Erdöl, Erdgas, Braun- und Steinkohle mittelfristig nicht mehr zu den heute üblichen Bedingungen bereitgestellt werden können, da diese nicht unerschöpflich zu Verfügung stehen.

Bei der Planung von Neubauvorhaben sollten daher die Möglichkeiten der Nutzung von Sonnenenergie mittels solarthermischer Anlagen zur Warmwassererzeugung und Warmluftheizung und ggf. die Energieerzeugung mit Photovoltaikanlagen geprüft werden. Auf jeden Fall empfohlen, wird die Ausrichtung großer Dachflächen in Südrichtung, die ein späteres Nachrüsten solcher Anlagen ermöglicht.

### **3.7 Nutzung von Regenwasser**

Im Interesse der Ressourcenschonung wird empfohlen, im Rahmen der technischen Planung die Möglichkeit der Nutzung des Regenwassers als sogenanntes Grauwasser (Toilettenspülung, Waschmaschine), jedoch zumindest für die Garten- und Grünflächenbewässerung zu prüfen.

### **3.8 Telekommunikation**

Die fernmeldetechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom AG. Die Möglichkeiten zum notwendigen Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur werden nach deren Aussage derzeit geprüft.

Im Planverfahren wurden nachfolgende Hinweise zur Ausführung der Bauvorhaben gegeben:

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die "Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer" (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, dass die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung, BBN 83, Alleestraße 27, 18581 Putbus (Tel. 038 301 / 848 15) eine Aufgrabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie eine eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23 (PTI 23) Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können. Eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die

Deutsche Telekom AG ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Das Errichten und Betreiben von Breitbandkommunikationsnetzen ist in die Zuständigkeit der Kabel Deutschland GmbH übergegangen.

### **3.9 Feuerschutz**

Der Feuerschutz ist durch die Freiwillige Feuerwehr Binz gesichert. Die Löschwasserversorgung muss für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes über Hydranten erfolgen und ist mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abzustimmen.

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

## 4 IMMISSIONSSCHUTZ

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der Gemeinde ein Gutachten zur Einschätzung der in den Baugebieten zu erwartenden Schallimmissionen vor (NORDUM Umwelt + Analytik, 20.03.2000), das die durch die Emissionen der Landesstraße 29, den Schienenverkehr der Deutschen Bahn AG und die inneren Erschließungsstraßen einschließlich Parkplätze verursachte Lärmsituation prognostiziert und beurteilt. Dieses Gutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.13 in Auftrag gegeben.

Mit der Aufstellung des aus dem Bebauungsplan Nr.13 herausgelösten Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr.17 ließ die Gemeinde Binz das Gutachten aktualisieren und ergänzen.

Das Gutachten (NORDUM Umwelt + Analytik, 29.07.2004) kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Baugebiete für Aufenthaltsräume Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen sind, da hier die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden und gibt Empfehlungen für Festsetzungen von notwendigen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wird dabei die Errichtung einer Lärmschutzwand (LSW) als notwendig erachtet. Das Gutachten ermittelt zur Einhaltung der Orientierungswerte im Erdgeschoss der geplanten Wohnbebauung eine notwendige Höhe der LSW von 5,50m und bei reduzierter Geschwindigkeit eine Höhe von 4,50m. Für das Dachgeschoss ist nach dessen Einschätzung die Realisierung des Schallschutzes nur durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen möglich.

Im Rahmen der Abwägung folgt die Gemeinde Binz der Empfehlung des Gutachtens, zur Gewährleistung eines angemessenen Schallschutzes der geplanten Nutzung eine LWS mit einer Höhe von 3,50m und ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Die LSW ist in einer Länge von 116m im Abstand von 2,5m zur Lärmquelle östlich der Poststraße/Zentrale Erschließungsstraße E10 zu errichten.

Von der Festsetzung einer höheren Lärmschutzwand wird zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit von Aufwand und Nutzen und nicht zuletzt auch aus Gründen der Ortsgestaltung abgesehen.

Die im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan dargestellt, als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt und diesen jeweils die empfohlenen Festsetzungen zur Verwendung schalldämmender Außenbauteile zugeordnet.

Die notwendigen Schalldämm-Maße für die in Anwendung zu bringenden Außenbauteile sind auf der Grundlage der DIN 4109, Tabelle 8 zu ermitteln. Die

Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Als Maßnahme der Grundrissgestaltung wird für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) die Zuordnung zur lärmabgewandten Gebäudeseite festgesetzt. Fenster von Schlafräumen sind zu den Gebäudefronten zu orientieren, für die maximal Lärmpegel II festgesetzt ist. Werden Schlafräume ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgesehen, die im Lärmpegelbereich III liegen, so sind diese mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

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

## **5 ATTLASTEN**

Über Altlasten im Planungsbereich des B-Planes liegen der Gemeinde keine Informationen vor. Von der für die Altlastenerfassung zuständigen Behörde des Landkreises Rügen wurden im Planverfahren keine Angaben über vorhandene Gefährdungspotentiale auf den von der neuen Planung betroffenen Flächen gemacht, sodass momentan von einer Altlastenunbedenklichkeit ausgegangen wird.

Sollten bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt werden, wie z.B. unnatürliche Bodenverfärbungen, oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen, so ist der Aushubboden gemäß den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Das Umweltamt des Landkreises Rügen ist über derartige Anzeichen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchungen ist über eine Verwertung bzw. eine Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

## 6 HINWEISE ZUR BAUPLANUNG

### BAUGRUND UND HYDROLOGIE

Vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurden bereits im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr.13 nachfolgende fachspezifische Hinweise gegeben, die auch bei der Realisierung der Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.17 zu beachten sind:

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Es handelt sich hier um > 2m mächtige holozäne Dünensandablagerungen und teilweise anthropogene Aufschüttungen. Dünensande sind im Anschnitt verlagerungsempfindlich.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte M 1:50 000 (HK50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der HK50 < 2 bis 5 m. Das Grundwasser fließt nach Osten. Die bei 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 / VERMESSUNGSMARKEN

In dem angegebenen Bereich befinden sich gemäß der Angaben des Landesvermessungsamtes M-V keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die Festpunkte im Verdichtungsnetz der Liegenschaftsvermessungen (Aufnahmepunkte im Aufnahmepunktfeld) sind gleichermaßen zu schützen. Die Zuständigkeit liegt hierfür beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Rügen.

## 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 Services Immobilien GmbH Niederlassung Berlin 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.

## ARBEITSSCHUTZ UND TECHNISCHE SICHERHEIT

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.

## BAULASTEINTRAGUNGEN

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

## ABSTANDSFLÄCHEN

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

## 7 KOSTEN

Der Gemeinde Binz entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.17 durch die Umgestaltung der Poststraße Kosten, für die eine detaillierte Schätzung erst im Rahmen der nachfolgenden Ausbau- bzw. Ausführungsplanung erarbeitet wird. Der Umfang der benötigten Mittel ist im wesentlichen vom qualitativen Standard insbesondere der Oberflächengestaltung der Verkehrsflächen abhängig.

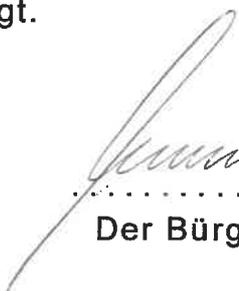
Die Kanalkosten werden entsprechend der Satzung der Gemeinde bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers verteilt.

Für die Gestaltung der privaten Grünanlagen sowie für die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen einschl. des Waldersatzes wurden die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten bereits überschlägig ermittelt und sind der Kostenschätzung in der Anlage 1, Eingriffs-/Ausgleichsregelung, zu entnehmen. Die Gemeinde Binz wird zur Absicherung dieser Maßnahmen einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger abschließen, der die Gemeinde darüber hinaus von sämtlichen anfallenden Kosten freihalten wird.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Binz  
am 30.08.2004 gebilligt.

 Siegel

Ostseebad Binz, den 17.05.2006

  
.....  
Der Bürgermeister