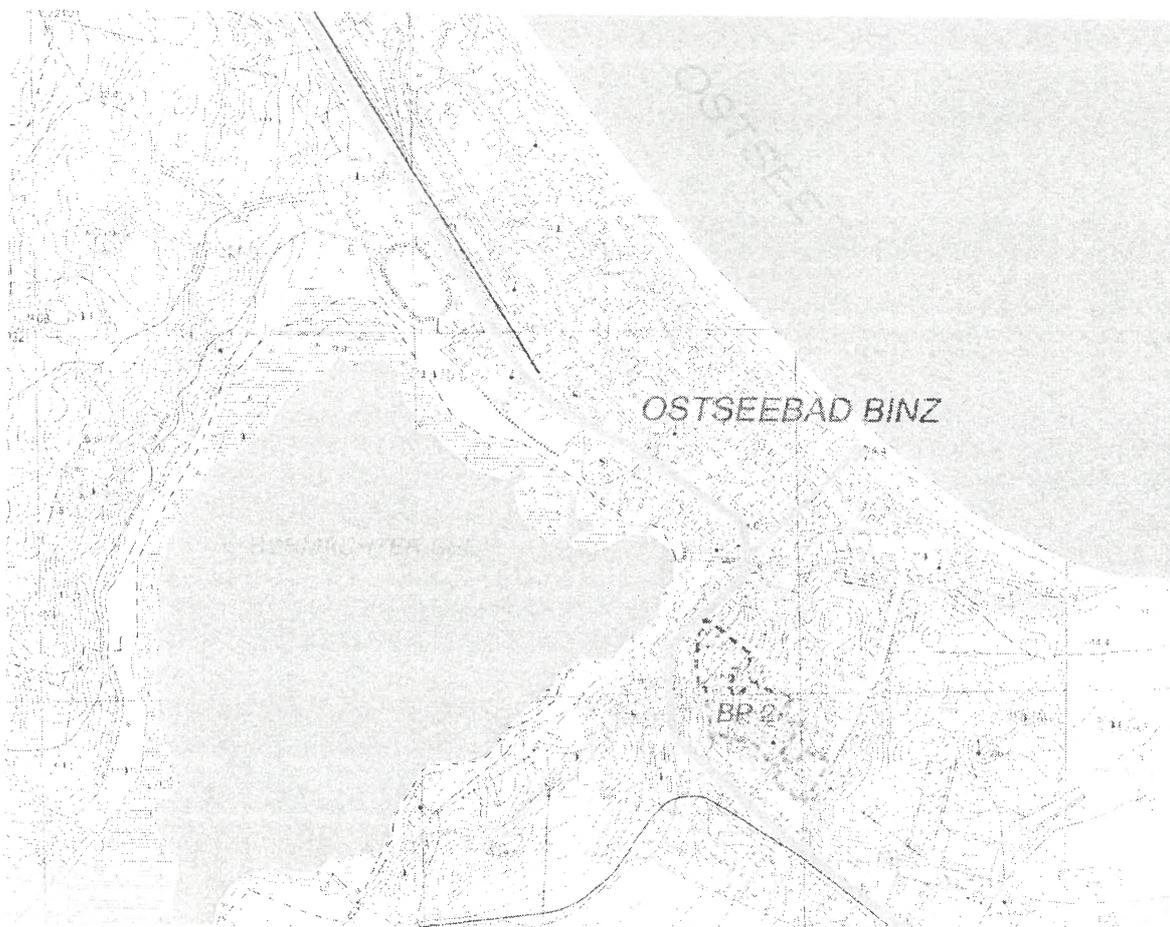


**Bebauungsplan Nr.2
„Zinglingsberg“
der Gemeinde Ostseebad Binz
- Begründung -**



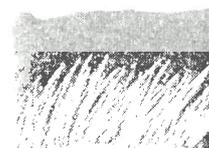
Auftraggeber: **Gemeinde Ostseebad Binz**
Jasmunder Straße 11; 18609 Binz

Auftragnehmer: **OBER FREI RAUM Planung**
Hermann-Litzendorf-Straße 21; 23942 Dassow
Telefon: 03 88 26 – 8 65 90

Bearbeiter: **Dipl. Ing. Matthias Ober**
Birgit Bork

Planungsstand: **Satzungsbeschluss**
06.05.2010

OBER



FREI
RAUM

PLANUNG



A large, handwritten signature in black ink, appearing to be 'Matthias Ober'.

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

Binz, den 2010.



Siegel

.....
Der Bürgermeister

Begründung zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz auf Rügen über den Bebauungsplan Nr.2 „Zinglingsberg“

1	GRUNDLAGEN	5
	PLANAUFSTELLUNG UND VERFAHREN	5
1.2	GELTUNGSBEREICH / LAGE IM RAUM	6
1.3	GRUND ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7
1.4	RECHTSGRUNDLAGEN	7
1.5	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	8
1.6	PLANGRUNDLAGE	8
2	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	9
2.1	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	9
2.2	ZIELE DER PLANUNG	10
2.3	ENTWICKLUNG DER BAUGEBIETE / ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	11
2.3.1	Allgemeine Wohngebiete	11
2.3.2	Sonstige Sondergebiete	14
2.3.3	Anzahl der Vollgeschosse / Staffelgeschosse	15
2.3.4	Dachform und Dachneigung	15
2.3.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
2.3.6	Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	15
2.3.7	Spiel- und Sportanlagen	20
2.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / DENKMALSCHUTZ	20
3	ERSCHLIEßUNG	22
3.1	STRAßENVERKEHR	22
3.1.1	Fließender Verkehr	22
3.1.2	Ruhender Verkehr	22
3.2	FUSS- UND RADWEGE	23
3.3	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR UND BAHN	23
4	SCHUTZ, PFLEGE U. ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR U. LANDSCHAFT	24
4.1	NATURSCHUTZRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	24
4.1.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	24
4.1.2	Darstellung im Landschaftsplan	24
4.1.3	Sonstige zu beachtende Schutzkriterien	24
4.2	NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG	26
4.3	BESTANDSBESCHREIBUNG	26
4.4	GRÜNORDNERISCHES LEITBILD / KONZEPT - GRÜNORDNUNGSPLAN	27
4.5	VERHÄLTNISSMÄßIGKEIT DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	28
4.6	SPA- UND FFH-VP / SCREENING ZUR VORPRÜFUNG GEM. §34 BNATSCHG	29
4.6.1	Lage des SPA 30 „Granitz“ zum Plangebiet	29
4.6.2	Im Gebiet vorhandener Schutzstatus	30
4.6.3	Beschreibung des Schutzgebietes und seiner Erhaltungsziele	30
4.6.4	Relevante Wirkfaktoren der Planung	31

4.6.5	Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele.....	31
4.6.6	Einschätzung der Relevanz anderer Pläne.....	31
4.6.7	Fazit / Zusammenfassung	31
4.7	BERÜCKSICHTIGUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE GEM. §44 BNATSCHG32	
4.8	EINGRIFFSVERMEIDUNG	32
4.8.1	Baumschutz während der Ausführung von Bauarbeiten	32
4.8.2	Boden- u. Grundwasserschutz bei Ausführung von Bauarbeiten.....	33
4.8.3	Vogelschutz (Fledermausschutz).....	33
4.9	EINGRIFFSMINIMIERUNG	33
4.10	EINGRIFFE IN DEN NATURHAUSHALT/ ERMITTLUNG UND BEWERTUNG.....	34
4.10.1	Eingriffe in das Schutzgut Boden.....	35
4.10.2	Eingriffe in das Schutzgut Wasserhaushalt	37
4.10.3	Eingriffe in das Schutzgut Flora.....	37
4.10.4	Eingriffe in das Schutzgut Fauna.....	37
4.10.5	Eingriffe in das Schutzgut Klima	37
4.10.6	EINGRIFFE IN DAS ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD	38
4.11	KOMPENSATION DER EINGRIFFE.....	38
4.12	EINGRIFFE IN DEN BAUMBESTAND / BAUMERSATZ.....	38
4.14	ZULÄSSIGKEIT DER MIT DEM BEBAUUNGSPLAN VORBEREITETEN EINGRIFFE	39
5	VER- UND ENTSORGUNG	39
5.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	39
5.2	ENTSORGUNG DES SCHMUTZWASSERS	39
5.3	BESEITIGUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS	40
5.4	NUTZUNG VON REGENWASSER	41
5.5	VERSORGUNG MIT ELEKTRISCHER ENERGIE.....	41
5.6	GASVERSORGUNG	43
5.7	REGENERATIVE ENERGIEQUELLEN	43
5.8	TELEKOMMUNIKATION.....	44
5.9	MÜLLENTSORGUNG	45
5.10	LÖSCHWASSERVERSORGUNG / BRANDSCHUTZ	45
6	IMMISSIONSSCHUTZ.....	46
6.1	LÄRMIMMISSIONEN	46
6.2	RAUCHGASEMISSIONEN	47
7	ALTLASTEN.....	48
8	HINWEISE ZUR BAUPLANUNG.....	48
9	KOSTEN.....	51

1 GRUNDLAGEN

Planaufstellung und Verfahren

Aufgrund des §1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I, Seite 2253) in der zuletzt geänderten Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141/ BGBl.1998 S.137), hat die Gemeindevertretung Binz die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2 „Zinglingsberg“ mit der Beschluss-Nr. 4105-91, Änderungsbeschluss-Nr. 91-7-92 in ihrer Sitzung am 16.07.1991 beschlossen.

Nach Auswertung der im Jahr 1999 stattgefunden 4. öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Planverfahren geruht.

Im I. Quartal 2002 erfolgte die Überarbeitung der Planunterlagen und Anpassung der Planung an die aktuellen Anforderungen und Gegebenheiten, für die im II. Quartal 2002 die erneute Auslegung und TöB-Beteiligung vorgenommen wurde.

Nicht zuletzt wegen der schwierigen Erschließungssituation stagnierte die weitere Umsetzung des Vorhabens. Im Oktober 2005 wurde dann vom StAUN Stralsund für die Erschließungsplanung der Neubaugebiete die Genehmigung erteilt.

Im Frühjahr 2007 erfolgte eine erneute Anpassung der Bebauungskonzeption für die Neubaugebiete und die Vorlage des Entwurfs nach §4 Abs.1 BauGB bei den betroffenen Trägern öffentlicher Belange zur Abfrage der Umweltbelange.

Äußerungen von Bürgern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs.1 BauGB liegen der Gemeinde nicht vor.

Nach Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und TöB erfolgten eine Modifizierung des Geltungsbereiches und eine Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes, der nun im Wesentlichen die Neubaugebiete umfasst. Für die heraus gelösten Baugebiete bzw. Gebietsteile wird die Planung aufgrund fehlenden konkreten Bedarfs zum Teil auf einen späteren Zeitpunkt verschoben bzw. sollen Vorhaben in den bereits bebauten Bereichen nach §34 BauGB geprüft und entschieden werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der städtebaulichen Zielstellung der wieder Nutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung auf einer Grundfläche von ca.19 500 qm erfüllt die Planung die Kriterien des §13a BauGB. Das Planverfahren wurde daher auf dessen Grundlage als beschleunigtes Verfahren fortgesetzt.

1.2 Geltungsbereich / Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 „Zinglingsberg“ liegt ca. 400 Meter südlich des Zentrums von Binz zwischen dem Schmachter See im Westen und der Granitz (zum Biosphärenreservat Südost-Rügen gehörig) im Osten. Das Plangebiet steigt von Norden nach Westen und Süden an und hat eine sehr bewegte Topographie.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- ⇒ im Westen durch die Baugebiete östlich der „Bahnhofstraße“,
- ⇒ im Süden durch die Baugebiete nördlich „Bahnhofstraße“,
- ⇒ im Osten durch die Straßen „Klünderberg“ und „Am Kleinbahnhof“
- ⇒ im Norden durch die Baugebiete südlich der „Zinglingstraße“ und des „Amselweges“

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,04 ha.

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 kann der Übersichtsgrafik auf der Planzeichnung entnommen werden.

1.3 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2 entspricht die Gemeinde der gemäß §1 Abs.3 BauGB bestehenden Pflicht, Bauleitpläne aufzustellen, „... sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2 wurde notwendig, neu bebauten um im Wesentlichen die Entwicklungsziele sowohl für die zur Zeit bestehenden Quartiere, als auch für die in der jüngeren Vergangenheit nur noch teilweise mit Nutzungen belegten Flächen verbindlich zu definieren, um damit für die Zukunft eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten ein verträgliches Miteinander der Nutzungen und für die betreffenden Baugebiete zu gewährleisten.

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr.2 „Zinglingsberg“ gelten:

- ▣ Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007,
- ▣ die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) geändert durch Art. 3 des Inv. WoBauIG v. 22.04.1993 (BGBl. IS. 466, 479).
- ▣ für die Darstellung des Planinhaltes die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl, Teil I, Nr. 3 vom 22.01.1991, S.58).
- ▣ das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998 S.12).
- ▣ das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz) vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr.22 vom 03.04.2002 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 Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669)
- ▣ das Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) vom 08.02.1993 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 790-2) zuletzt geändert durch Artikel 1 des 1. ÄndG LWaldG vom 18. Januar 2005 (GVOBl. M-V S. 34)

- ▣ die Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 20.04.2005 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 790-2-8)
- ▣ die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Ostseebadgemeinde Binz - Baumschutzsatzung vom 25.05.2000
- ▣ die Stellplatzsatzung der Ostseebadgemeinde Binz
- ▣ die Werbeanlagensatzung der Ostseebadgemeinde Binz

1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitplanungen den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinde Binz ist im Raumordnungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern als „Ländlicher zentraler Ort“ eingestuft. Die im vorliegenden Bebauungsplan formulierten Ziele zur Wohnraumentwicklung gehen mit dieser Einordnung konform.

Die im Planverfahren erteilte Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der Gemeinde Binz liegt der rechtsgültige Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.10.2000 vor, der die Basis für die verbindliche Bauleitplanung bildet.

Die betreffenden Wohnbaugebiete am Zinglingsberg sind hier als Wohnbauflächen dargestellt. Die Festsetzungen bezüglich der allgemeinen Art der baulichen Nutzung der Baugebiete entwickeln sich somit entsprechend den Erfordernissen des §8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

An der Planstraße D hat sich auf einer Fläche von ca. 0.6 ha zwischenzeitlich eine Fremdenverkehrsnutzung mit Ferienwohnungen entwickelt, die in die aktuelle Planung integriert wurde. Gemäß §13a Abs.2 Nr.2 erfolgt eine entsprechende Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

1.6 Plangrundlage

Die Planzeichnung für den Bebauungsplan Nr.2 „Zinglingsberg“ ist auf der Grundlage digitalisierter Daten des Vermessungsbüro Krawutschke - Meißner - Schönemann, Bergen/Rügen aus dem Jahr 2002 im Maßstab 1:1000 erstellt worden. Die Karte enthält Darstellungen von Höhenlinien und -punkten, da es sich um ein Gelände mit ausgeprägter Topografie handelt.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südlichen Eingangsbereich der Ortslage Binz nordöstlich der Bahnhofsstraße (Landesstraße 29).

Das Gelände ist stark bewegt. Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über die als Landesstraße L 29 ausgewiesene Bahnhofsstraße und die davon abzweigenden Straßen „Klünderberg“ und „Am Kleinbahnhof“.

Das Bebauungsplangebiet „Zinglingsberg“ birgt das momentan einzige Potential für den individuellen Wohnungsbau, weist jedoch aufgrund seines recht ungeordneten Charakters in seiner städtebaulichen Struktur erhebliche Mängel auf. Bezüglich des Wohnwertes hat der Standort aufgrund seiner besonderen topografische Lage, die teilweise herrliche Ausblicke in die Landschaft bietet, ein hervorragendes Potential.

Die im Verlauf der Bahnhofsstraße außerhalb des Plangebietes gelegenen Bauflächen sind von einer Mischstruktur bestehend aus Wohnnutzung, Handel, Dienstleistung und kleingewerblichen Nutzungen in ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern geprägt. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind durch Nebengebäude und Garagen nur gering verdichtet.

Die beplanten Wohnbaugebiete sind baulich geprägt durch unterschiedlich strukturierte Wohngebäude in überwiegend eingeschossiger Bauweise.

Bis auf eine Baumreihe nördlich des alten Schulgartens, den Böschungsbewuchs oberhalb der ehemaligen Sporthalle und die jüngeren Alleebäume ist im Plangebiet kein nennenswerter Grünbestand vorhanden.

Das Umfeld des Plangebietes ist außerdem wesentlich geprägt durch die Kleingartennutzung (Alter Schulgarten, Südhang und Kleingärten am Kleinbahnhof).

2.2 Ziele der Planung

Die Gemeinde ist sich der Anforderung bewusst, die ein attraktiver Tourismusort an die Ortsplanung stellt. Neben seiner besonderen Bedeutung als Tourismusort jedoch, muss Binz auch als Wohnstandort attraktiv bleiben und entsprechende Angebote vorhalten, die den verschiedenen Ansprüchen gerecht werden.

Ziel der Planung ist es, das Gebiet städtebaulich zu ordnen, Baulücken zu schließen und vorhandene Nutzungen weiter zu entwickeln. Hierbei sind die ortsbildtypische Gestaltung und der Erhalt der Maßstäblichkeit der Baukörper wichtige Faktoren. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich im Wesentlichen am Bestand orientieren.

Das Plangebiet soll zudem landschaftsgerecht gestaltet und erschlossen werden, um ein ansprechendes Wohnumfeld zu schaffen. Die im Plangebiet liegenden grünen Bereiche, Baumgruppen, Hecken und Gehölze sollen weitestgehend erhalten, entwickelt und wo möglich miteinander verknüpft und damit die landschaftliche Attraktivität des Wohnstandortes gehoben werden.

Für die zukünftige Entwicklung der bestehenden Kleingartenanlage Südhang werden, sofern der Bedarf für die Kleingartennutzung entfällt, neue Entwicklungsziele formuliert. Bei der Planung handelt es sich um eine Zielplanung, die in Abstimmung mit den Betroffenen verwirklicht werden soll. Sowohl hier, als auch in der ehemaligen Bungalowsiedlung, die bereits beräumt wurde, sollen die Vornutzungen durch kleinteilige Wohnnutzung ersetzt werden.

Die mit der Planung vorbereitete Erhöhung des Wohnungsbestandes erfolgt aufgrund der Nachfrage nach Wohneigentum in Form von Eigenheimen bzw. Doppelhäusern und soll mit der Planung auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

Im Interesse eines vielfältigen touristischen Angebotes soll die private Vermietung in den Baugebieten gefördert werden.

Für das neu geplante Erschließungssystem ist die Orientierung an der Topografie und an vorhandenen Straßen und Wegen vorgesehen.

2.3 Entwicklung der Baugebiete / Art und Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Allgemeine Wohngebiete

a) Nutzungskatalog

Um dem Ruhebedürfnis von Wohnen bzw. Ferienwohnen im Bebauungsplangebiet besonderen Vorrang einzuräumen, müssen eventuell störende Wechselwirkungen zwischen den Nutzungen innerhalb dieser Gebiete ausgeschlossen werden. Die Festsetzungsmöglichkeiten nach BauNVO lassen hier einigen Spielraum zu. Da die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe,“ und „Tankstellen,“ nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen, sind diese deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wie unten unter c) näher erläutert, strebt die Gemeinde für die im Plangebiet befindlichen Wohnbaugebiete die weitere Etablierung der kleinteiligen Vermietung von Ferienwohnungen in Privathäusern an. Um diese spezielle Funktion der Baugebiete zu unterstreichen, werden die gemäß BauNVO hier ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit die Errichtung rein kommerzieller Urlaubsunterkünfte für nicht zulässig erklärt.

Die übrigen im Nutzungskatalog nach §4 BauNVO enthaltenen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bzw. Einrichtungen entsprechen der Zielstellung der Gemeinde für die Entwicklung der Wohnquartiere.

In den letzten Jahren ist in Binz eine Vielzahl neuer Wohnungen entstanden.

Damit dem Ziel einer behutsamen Entwicklung entsprochen wird und nicht in absehbarer Zeit ein Wohnungsüberhang entsteht, hat die Raumordnungsbehörde die noch mögliche Anzahl an neu zu errichtenden Wohnungen begrenzt und in Abstimmung mit der Gemeinde für jedes Baugebiet eine mögliche Anzahl von Wohnungen vorgegeben. Für den gesamten Bereich des Zinglingsberges (ehemaliger Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2) ergibt sich daraus eine Anzahl von ca. 278 Wohneinheiten für Dauerwohnzwecke.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete soll dem Dauerwohnen Vorzug eingeräumt werden, damit u.a. für Binzer Bürger auch Eigenheimstandorte zur Verfügung stehen und das Wohnquartier nicht zweckentfremdet wird. Aus diesem Grunde soll in den Baugebieten WA1 und WA2 der Anteil von eigenständigen Ferienwohnungen eingeschränkt werden. Deshalb soll für jedes Gebäude neben der Hauptwohnung (Dauerwohnen) nur 1 Ferienwohnung zulässig sein. [vgl. b)]

Diese Festsetzungssystematik wurde gewählt, um einerseits die durch raumordnerische Vorgaben beschränkte Zahl der Dauerwohnungen zu begrenzen und andererseits zu vermeiden, dass in Gebäuden der allgemeinen Wohngebiete ausschließlich Beherbergung erfolgt.

b) Zulässigkeit von Ferienwohnungen

Zur Förderung eines multistrukturellen Angebotes soll in den Wohnbaugebieten die Errichtung von privaten Ferienwohnungen (Wohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis) unterstützt werden. Neben in Binz reichlich vorhandenen größeren, rein kommerziellen Hotel- und Apartmenthausanlagen sollen hier einzelne, vom jeweiligen Hauseigentümer, bewirtschaftete Ferienwohnungen in Privathäusern das Angebot an Unterkünften ergänzen.

Mit der im Bebauungsplan per Festsetzung vorgenommenen Beschränkung der zulässigen Ferienwohnungen pro Wohngebäude soll jedoch eine Begrenzung der Anzahl erreicht werden.

Die möglicherweise entstehenden familiären Bindungen zwischen Vermietern und Stammgästen sollen soziale und kulturelle Kontakte fördern, die im rein kommerziellen Bereich nur schwer möglich sind. Zudem werden so auch die Voraussetzungen für ein etwas günstigeres Preisgefüge geschaffen, um besonders Familien mit Kindern einen erschwinglichen Urlaub zu ermöglichen.

Nicht unerwähnt sei auch, dass angesichts hoher Grundstücks- und Baukosten den Eigenheimbauern mit den Erträgen aus der Vermietung von Ferienwohnungen eine gewisse finanzielle Absicherung gegeben ist.

Die Grundstücks- und Erschließungskosten sind in diesem zentralen Bereich von Binz recht hoch angesiedelt. Erhöhte Kosten für Gebäude und Außenanlagen ergeben sich zudem durch die hier vorherrschende Hanglage.

Wird den Bauwilligen die Möglichkeit genommen, den Bau eines Eigenheims finanziell mit der Vermietung einer Ferienwohnung abzusichern, so sind diese gezwungen längere Bauzeiten und „billig“ wirkende Gebäude in Kauf zu nehmen, Dies erscheint sowohl städtebaulich als auch sozial unbefriedigend.

Da die Gebäude und das Umfeld auch von den Feriengästen angenommen werden müssen, ist zu erwarten, dass sich hier insgesamt ein ansprechendes städtebauliches und soziales Gefüge entwickelt.

Ein Nebeneffekt ergibt sich auch durch die eindeutige Ausweisung der Ferienwohnungen in Bezug auf Belegungsnachweis sowie Steuer- und Kurtaxeneinnahmen für die Gemeinde Binz.

Die Anzahl der Ferienwohnungen muss jedoch begrenzt werden. Deshalb sind in einem Gebäude (Einfamilien- oder Doppelhaushälfte) jeweils nur maximal zwei (2) Wohnungen zulässig und nur wenn auch tatsächlich 2 Wohnungen errichtet werden, ist es zulässig eine (1) Wohnung für einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnung) zu nutzen.

Um diese spezielle Funktion der Allgemeinen Wohngebiete zu unterstreichen, werden die gemäß §4 BauNVO hier ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sofern diese nicht im Zusammenhang mit der oben beschriebenen Wohnnutzung steht. Damit wird die

Möglichkeit der Errichtung rein kommerzieller Urlaubsunterkünfte und damit die Überformung der Gebiete durch die Fremdenverkehrsnutzung ausgeschlossen.

c) Baugebiete südlich der Zinglingsstraße (WA 1)

Voraussetzung für die Festsetzung der zulässigen Geschossanzahl ist der im Bestand bzw. in der Nachbarschaft vorzufindenden Charakters.

Zulässig sind hier zwei- bis dreigeschossige Gebäude in offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0.

d) Neubaugebiete ehemalige Ferienbungalow-Siedlung (WA 2a-2 und WA 2b-2)

Die bisherige Nutzung des Areals mit Bungalows zu Ferienzwecken wurde bereits vor einiger Zeit aufgegeben. Aufgrund der erheblichen Nachfrage und der besonderen Attraktivität des Areals wird zur Schaffung individueller Wohn- bzw. Gebäudeformen die Revitalisierung der Fläche mit einer Größe von ca. 1,7 ha angestrebt.

Zur Erhaltung von Freiräumen im unmittelbaren Wohnumfeld wird die Grundflächenzahl auch hier auf maximal 0,4 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen, dargestellt durch Baugrenzen, ermöglichen in Teilen eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude, was durch die introvertierte Lage des Baugebietes gerechtfertigt ist. So wird den individuellen Bedürfnissen mehr Spielraum geboten.

Mit den Festsetzungen zur Bauweise wird zur Schaffung verschiedener Wohnformen im WA 2a-2 die Errichtung ein- bis zweigeschossiger Einfamilien- und Doppelhäuser (I-II / ED) und im WA 2b-2 ein- bis zweigeschossiger Einzelhäuser (I-II / E) ermöglicht.

Die Firsthöhe wird auf 7,0m begrenzt, um den Bewohnern bei der attraktiven Hanglage und der hier möglichen gestaffelten durchlässigen Bebauung (vgl. Teil B – Text Pkt.2) die Voraussetzung für den Ausblick in die Landschaft zu schaffen.

e) Neubaugebiet alter Schulgarten und Baugebiet am Kleinbahnhof (WA 2a-1 und WA 2b-1)

Die Gemeinde Binz geht davon aus, dass mittel- bis langfristig der Bedarf für die Kleingartennutzung immer mehr zurückgeht. Mit der Planung der Umnutzung der betreffenden Flächen soll auf diesen Trend reagiert werden.

Ein auf die Grundstücke zugeschnittenes Baukörperkonzept ermöglicht eine behutsame, harmonische Abrundung zur Schaffung von Wohneigentum individuellen Bedarfs in ruhiger attraktiver Lage auf einer Fläche von ca. 1,1 ha. Vorgesehen ist die Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bei einer Grundflächenzahl von 0,4.

Die mit Baugrenzen dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen einigen Spielraum bei der Gebäudeanordnung, wobei dieser jedoch allein aufgrund von Lage, Größe und Zuschnitt der Grundstücke recht begrenzt ist.

Mit den Festsetzungen zur Bauweise wird zur Schaffung verschiedener Wohnformen im WA 2a-1 die Errichtung ein- bis zweigeschossiger Einfamilien- und Doppelhäuser (I-II / ED) und im WA 2b-1 ein- bis zweigeschossiger Einzelhäuser (I-II / E) ermöglicht.

Die Firsthöhe wird auf 9,0m begrenzt. Dies ermöglicht in Verbindung mit der Zulässigkeit von Staffelgeschossen, wie im Teil B – Text unter Pkt.2 beschrieben eine durchlässige individuelle Bebauung.

f) Baugebiete am Klünderberg (WA 3 und WA 4)

Wegen des im Bestand vorzufindenden Charakters wird für das Gebiet WA3 mit den Festsetzungen die Errichtung zweigeschossiger Gebäuden in offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht.

Um das bisher nur teilweise bebaute Gebiet dem Umgebungscharakter anzupassen sind im WA 4 zwei- bis dreigeschossige Gebäude in offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig.

Die Errichtung von Staffelgeschossen ist hier ebenfalls zulässig (vgl. Teil B – Text Pkt.2)

2.3.2 Sonstige Sondergebiete

Ferienwohnpark Stadt Hamburg

Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Wohnungen zur Fremdenbeherbergung und kann zusätzlich Nutzungen wie Restaurants Sport- und Freizeiteinrichtungen, kleinteilige Dienstleistungsbetriebe u.ä. aufnehmen, die die Fremdenverkehrsnutzung ergänzen.

Wegen des im Bestand bzw. in der Nachbarschaft vorzufindenden Charakters wird hier mit den Festsetzungen die Errichtung zweigeschossiger Gebäuden in offener Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 ermöglicht.

2.3.3 Anzahl der Vollgeschosse / Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind Geschosse, die gegenüber den darunter liegenden Geschossen der Gebäude zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen. Dies kann sowohl umlaufend als auch an einzelnen Gebäudeseiten vorgesehen werden.

Mit dieser Gebäudeform wird nach oben eine optische Aufweitung erreicht, die die Baukörper im Einzelnen kleiner und die Bebauung insgesamt lockerer und durchlässiger erscheinen lässt. Diese Gebäudeform entspricht modernen architektonischen Anforderung und Ansprüchen an die Gebäude- und Wohnumfeldgestaltung und ist in alle allgemeinen Wohngebieten zulässig, in denen ein bis zwei (I-II) bzw. zwei bis drei (II-III) Geschosse festgesetzt sind, entsprechend der textlichen Festsetzungen unter Pkt.2, zulässig.

Werden keine Staffelgeschosse errichtet, ist jeweils die geringere Geschossanzahl zulässig.

2.3.4 Dachform und Dachneigung

Die dominierende Dachform in den Baugebieten ist das Satteldach.

Als Dachform wird daher das Satteldach mit einer Neigung von 15° - 45° festgesetzt. Um eine individuelle Ausformung der Gebäude zu ermöglichen soll jedoch auch das Pultdach zulässig sein.

Die Gebäude, die mit Staffelgeschoss ausgebildet werden, sind unter Einhaltung der festgesetzten maximalen Firsthöhe (FH_{max}) mit einem Flachdach zu versehen.

2.3.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für die Errichtung notwendiger Stellplätze und Garagen sowie für den Bau von Nebenanlagen werden im Bebauungsplan allgemein keine Einschränkungen vorgesehen. Es gelten diesbezüglich die Vorgaben der BauNVO. Sofern jedoch Geschosse errichtet werden, von denen das Grundstück lediglich unterbaut wird, ist per Festsetzung deren Nutzung auf eine Stellplatznutzung beschränkt.

2.3.6 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen sollen dem innerhalb des Planbereiches typischen Bestand entsprechen. Da das Gelände größtenteils geneigt ist, wurden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens unterschiedliche Möglichkeiten erörtert, geeignete Festsetzungen zu treffen, um das städtebauliche Bild zu erhalten. So soll einerseits den Bauherren ein gewisser Spielraum eingeräumt werden ihre individuellen Ansprüche zu verwirklichen, andererseits müssen aber Überformungen des Bestandes ausgeschlossen werden. Ein Problempunkt ist dabei z.B. dass es auf geneigten Grundstücken wünschenswert ist, die Kellergeschosse an der Talseite zu nutzen. Durch geschickte Anwendung aller Möglichkeiten, z.B. Versetzen der

Geschossebenen, können Gebäude entstehen, von denen massivere Wirkungen ausgehen, als städtebaulich wünschenswert. Um dieses zu unterbinden wurden im Laufe des Bauleitplanverfahrens verschiedene Arten der Höhenfestsetzung in Erwägung gezogen. Zunächst wurden die Traufhöhen für die Tal- und die Bergseite angesetzt. Bei dieser Vorgehensweise kann es jedoch zu Unstimmigkeiten im Baugenehmigungsverfahren kommen, z. B. wenn ebenes Gelände vorliegt. Welche Höhe gilt dann? Bei genehmigungsfreien Bauten dürften unterschiedliche Interpretationen die Regel sein.

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses wird schließlich die Festlegung der Gebäudeoberkante über einem Bezugspunkt (Gelände) getroffen, da hier die Planung durch den Architekten bzw. die Überprüfung durch das Bauordnungsamt auf Grundlage der Landesbauordnung zweifelsfrei erfolgen kann.

Für die Höhe baulicher Anlagen werden in den Baugebieten entsprechend dem vorgefundenen Bestand bzw. des Charakters der Umgebung maximal zulässige Firsthöhen in Meter (m) über einem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkte für die Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festlegung von Bezugspunkten für die Höhenlage der zukünftigen Baukörper gestaltet sich sehr schwierig, da das Gelände z.T. stark bewegt ist. Die Heranziehung von Bezugshöhen nach der nächstliegenden Verkehrsfläche, die im Normalfall zweifelsfrei und somit üblich ist, ist an dieser Stelle aus folgenden Gründen nicht praktikabel:

Es sind neue Straßen geplant, deren Höhenlage noch nicht bekannt ist und daher nicht zur Festlegung einer Bezugshöhe herangezogen werden kann. Gleiches gilt auch für bestehende Straßen, da es sich hierbei überwiegend um nicht ausgebaute Sandwege handelt, deren endgültige Höhenlage ebenfalls nicht feststeht. Eine Straßen- und Erschließungsplanung liegt der Gemeinde aufgrund fehlender finanzieller Mittel gegenwärtig noch nicht vor. Diese kann erst sukzessive im Zuge des weiteren Ausbaus des Planbereiches erfolgen.

Die Gemeinde ist jedoch gefordert und willens das Gebiet durch den vorliegenden B-Plan zu ordnen.

Die Höhenunterschiede zwischen den gegenüberliegenden Punkten eines Baufeldes betragen im Extremfall bis zu vier (4) Meter, im Schnitt beträgt die Differenz 3 Meter. Bei Festlegung einer Bezugshöhe zur Verkehrsfläche wäre somit eine Höhenangabe nicht ausreichend, es müssten wegen der großen Differenzen zwei oder sogar mehrere Punkte festgesetzt werden. Bei mindestens zwei Höhenpunkten müssen diese voneinander abgegrenzt werden um Fehlinterpretationen zu vermeiden. Dieses führt zu einem unübersichtlichen Plan, zudem werden den Bauherren durch die Lage der Teilungslinie Zwänge auferlegt, die hier nicht gewollt sind.

Eine grundstückskonkrete Höhenfestlegung ist somit nicht möglich, weil nicht zuletzt auch in großen Teilen des Planbereiches bislang nur große Parzellen bestehen,

deren Teilung noch erfolgt ist. Zudem gibt es auch innerhalb dieser Grundstücksgrenzen große Höhenunterschiede.

Auch eine Bezugnahme auf bestehende Höhenfestpunkte scheidet aus. Bei einer Festlegung auf Festpunkte nach HN müsste ein sehr engmaschiges Höhenkataster eingerichtet werden. Für jeden Katasterpunkt muss dann die Bezugshöhe festgesetzt werden. Dies bedeutet einen unverhältnismäßig großen Aufwand für die Aufstellung des Katasters als auch für die Überprüfung der späteren Bauanträge. Auch wird der Plan dadurch sehr unübersichtlich. Da auch genehmigungsfreie Bauten errichtet werden dürfen, kann es bei den Bezugshöhen zu unterschiedlichen Interpretationen kommen.

Einzig praktikable Möglichkeit ist deshalb die Festlegung der vorhandenen Geländeoberfläche als Bezugshöhe. Damit wird jedem Grundstück gerecht entsprochen. Es entsteht ein geländetypisches, bewegtes Erscheinungsbild, die Gebäudehöhen folgen exakt dem Gelände. Das OVG Lüneburg hat entschieden (1 A 29,79, BRS Bd. 36 Nr. 65), dass das Fehlen der Festsetzungen der Höhenlage im B-Plan nicht zu dessen Unwirksamkeit führt.

Die Bauaufsichtsbehörde hat gem. §2 (5) der LBauO M-V genaue Handlungsanweisungen zur Verfügung.

Als Bezugshöhe wird hier somit die gewachsene (natürliche) Geländeoberfläche festgesetzt.

Im Ergebnis der Abwägung ist für die Baugebiete WA 2a-2 und WA 2b-2, die eine besonders bewegte Topographie aufweisen, eine abweichende Festlegung getroffen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt worden (vgl. Teil B – Text Pkt.7), um für die schwierige Hanglage eine praktikable Lösung zu bieten.

In Auswertung der vom Vermesser ermittelten Höhenkoten in diesem Bereich ist für die Grundstücke jeweils ein Mittelwert ermittelt worden, der in der Planzeichnung als Bezugspunkt für die Errichtung des Erdgeschossfußbodens der Hauptgebäude dargestellt und festgesetzt ist. Dies ermöglicht eine behutsame Terrassierung der Grundstücke und des Neubaugebietes in seiner Gesamtheit.

Um Missbrauch durch absichtliche Abgrabungen und Aufschüttungen zu vermeiden, wird der jeweilige Bauherr aufgefordert, mit dem Bauantrag einen Lageplan mit nachgewiesenen Höhenkoten einzureichen.

Mit dem Bauantrag ist ein Lageplan eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs einzureichen, in dem Höhenkoten des Geländes im Längen- und Breitenrastermaß von ca. 10 m verzeichnet sind. Der Vermessungsingenieur hat eine Erklärung beizufügen, dass die natürliche (ungestörte) Geländeoberfläche aufgemessen worden ist.

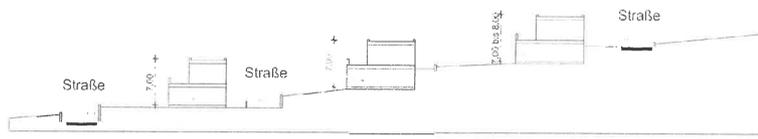
Mit der gewählten Festsetzungsform wird erzielt, dass die örtliche Anpassung des jeweiligen Gebäudes an die Topographie im Bauantragsverfahren nachzuweisen und das gewachsene Gelände unverändert zu belassen ist.

Der bei den Bodenarbeiten anfallende Erdaushub ist weitestgehend auf dem Baugrundstück unterzubringen oder ortsnah zu verplanen. Dieses gilt nur für unbelastetes Erdreich. Damit soll der Transport von Baumassengütern eingeschränkt oder vermieden werden.

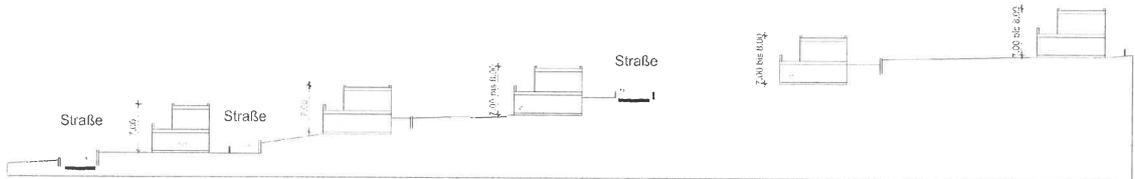
Lageplan Geländeschnitte Baugebiete WA 2a-2 und WA 2b-2



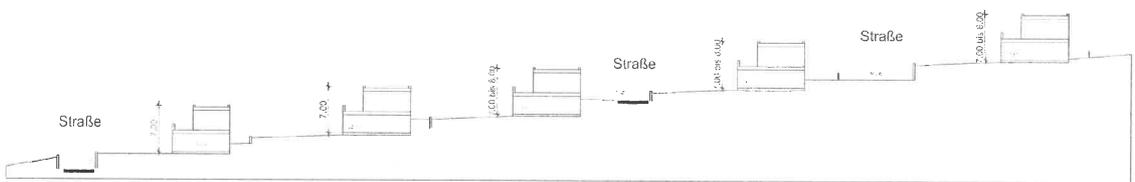
Geländeschnitte



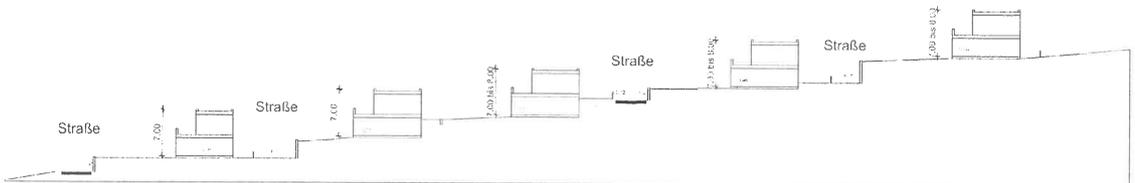
Schnitt 1



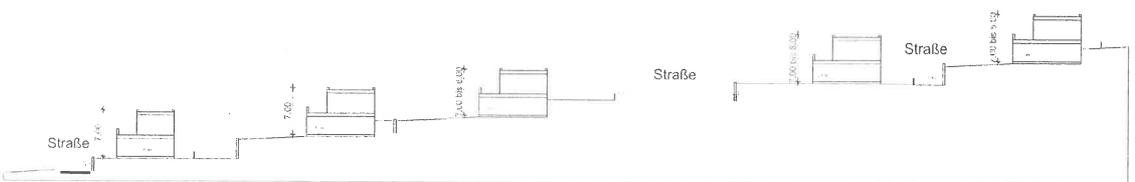
Schnitt 2



Schnitt 3



Schnitt 4



Schnitt 5



Schnitt 6

2.3.7 Spiel- und Sportanlagen

Öffentliche Spielplätze sind in zentraler Ortslage von Binz vorhanden und sollen auch den Bedarf der hier beplanten Baugebiete decken.

Bei der Anlage zusätzlicher Spielflächen sind die Bestimmungen der LBauO M-V (§§ 8 und 9) zu berücksichtigen. Für die Eingrünung der Bereiche sind keine Pflanzen zu verwenden, die als Ganzes oder in Teilen giftige Substanzen enthalten.

2.4 Örtliche Bauvorschriften / Denkmalschutz

Gestalterische Festsetzungen

Zum Schutz, zum Erhalt und zur Verbesserung bzw. Wahrung des Ortsbildes und des Charakters des Wohnumfeldes werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Festlegungen zur Begrenzung der Versiegelung des Bodens zur Gestaltung der Stellplatzumgebung und für Einfriedungen der Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen, getroffen.

Desweiteren enthält der Bebauungsplan Vorgaben für die zulässige Form und Neigung der Dächer im B-Plan-Gebiet sowie zur Gestaltung der Fassaden. Bezüglich der Fassadengestaltung soll mit der Festsetzung von hellem Putz und hellem Klinker für den Bauherren eine Gestaltungsfreiheit verbleiben.

Abweichung bei der zulässigen Dachform und Dachneigung sollen lediglich zulässig sein, wenn diese durch den Einbau von Solarenergieanlagen und/oder begrünte Dächer bedingt sind.

Für das Anbringen bzw. Aufstellen von Werbeträger gilt der Werbeanlagensatzung.

Baudenkmale

Baudenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes M-V sind von der Planung nicht betroffen.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des o.g. Vorhabens Bodendenkmale bekannt (sh. Planzeichnung).

Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, sind gemäß §1 Abs.3 DSchG M-V folgende Hinweise zu beachten.

Bodendenkmale sind nach §2 Abs.1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. Land Mecklenburg-

Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1998, 12 ff. [DSchG M-V]) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über Kultur-, Wirtschafts-, Sozial und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. §7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Lasten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§6 Abs. 5 DSchG M-V).

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 sein 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 (GVOBl. 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.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann man bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege erhalten.

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

3 ERSCHLIEßUNG

3.1 Straßenverkehr

3.1.1 Fließender Verkehr

Im Südosten des Plangebietes verläuft die Bahnhofstraße als Landstraße L 29. Diese stark belastete Straße ist die einzige Durchfahrtsstraße durch die Ortslage Binz und zugleich die einzige Anbindung an das regionale Straßennetz. In den Sommermonaten kommt es hier daher häufig zur Bildung von Verkehrsstaus. Durch die Straßenbauverwaltung ist voraussichtlich ab 2009 der Ausbau der Bahnhofstraße (L 29) vorgesehen.

Eine weitere Verbindung zum Zentrum von Binz stellt die Klünderbergstraße dar. Das neue Erschließungssystem für den Bereich des Bebauungsplanes „Zinglingsberg“ soll sich am bereits bestehenden Straßensystem bzw. der derzeitigen Straßenführung orientieren und an diese anbinden.

Die Haupteerschließung erfolgt über die Bahnhofstraße und die Straßen Klünderberg und Am Kleinbahnhof. Ziel ist das Heraushalten von Durchgangsverkehr aus dem Plangebiet. Daher werden die übrigen Straßen als Wohnstraßen verkehrsberuhigt ausgebildet und als Stichstraßen mit Wendeplatz bzw. Wendehammer ausgebaut. Die neugeplanten Straßen passen sich der Topografie an. Sie verlaufen überwiegend parallel zu den Höhenlinien.

Die bereits bestehenden Straße Am Kleinbahnhof ist in einem schlechten Ausbauzustand. Die Fahrbahnoberfläche ist teilweise unbefestigt und Gehwege sind nicht vorhanden. Hier ist daher ein Ausbau bzw. eine Sanierung vorgesehen.

Die Erschließungsstraßen sollen mit Straßenbegleitgrün versehen bzw. als Alleen ausgebildet werden.

Die straßenbauliche Planung ist mit der Straßenverkehrsbehörde objektkonkret abzustimmen. Ein Beschilderungs- und Markierungsplan ist gesondert zur Genehmigung vorzulegen.

Die weitere innere Erschließung der Gebiete erfolgt teilweise über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.

3.1.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze

In Teilbereichen der Straßen „Klünderberg“ und „Am Kleinbahnhof“ werden Parkstreifen parallel zur Fahrbahn angeordnet, welche durch Baumpflanzungen aufgelockert werden.

Diese Parkplätze sind nicht zuletzt notwendig, um den aufgrund der Vielzahl der Touristen und Tagesbesucher bestehenden Bedarf decken zu können. Zusätzliche

öffentliche Parkplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Private Verkehrsflächen und Stellplätze

Die für die private Nutzung notwendigen Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf den Grundstücken unterzubringen. Zur Deckung des Eigenbedarfs kann auch eine tiefgeschossige Anordnung der Stellplätze in Betracht kommen. Die Verkehrs- und Zufahrtsflächen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Der Nachweis zur Deckung des privaten Stellplatzbedarfes ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nach §48 LBauO M-V in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz zu führen.

3.2 Fuss- und Radwege

Die bestehenden Fußwege sollen erhalten und besser ausgebaut werden.

Ein Fußwegenetz entlang der bestehenden und geplanten öffentlichen Straßen soll die Baugebiete vernetzen und zur Verbesserung der Wohn- und Erholungsqualität des Quartiers führen.

Entlang der Klünderbergstraße ist mit deren Ausbau ein neuer Radweg als Radfahrstreifen beidseitig der Fahrbahn bereits angelegt worden. Dieser führt direkt in das Zentrum von Binz und zum Strand.

3.3 Öffentlicher Personennahverkehr und Bahn

Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz ist mit einem derzeit bedarfsgerechten Linienverkehr und notwendigen Haltestellen gesichert.

Weiterer Bedarf ist mit der Rügener Personennahverkehrs GmbH Bergen abzustimmen. Die überörtlichen Zusanbindungen befinden sich nicht in fußläufiger Nähe des Plangebietes. Jedoch besteht über eine Haltestelle am Kleinbahnhof, Nähe Haltestelle der Schmalspurbahn, eine Verbindung der Ortsteile durch die Binzer Bäderbahn und den Jagdschlossexpress.

4 SCHUTZ, PFLEGE U. ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR U. LANDSCHAFT

4.1 Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

4.1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Binz verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr.2 im wesentlichen Wohnbauflächen vorsieht.

4.1.2 Darstellung im Landschaftsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Ostseebad Binz gibt es keinen Landschaftsplan.

4.1.3 Sonstige zu beachtende Schutzkriterien

4.1.3.1 FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete

In der Nähe des Bebauungsplangebiets befindet sich ein im Rahmen des europäischen ökologischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ausgewiesenes Europäisches Schutzgebiet nach Art. 4 der Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG. Dies ist das SPA (**S**pecial **P**rotection **A**era) 30 „Granitz“. Dieses ist außerdem Bestandteil des FFH-Gebietes DE 1647 303 „Granitz“.

Damit ist die Gemeinde nach Artikel 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie verpflichtet, die Verträglichkeit des Bebauungsplans Nr. 2 mit den Schutz- und Erhaltungszielen des SPA-Gebiets sowie des FFH-Gebietes zu prüfen. Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit erfolgt durch eine Vorabschätzung (Screening) auf der Ebene des Möglichkeitsmaßstabs. Diese ist Anlage zur Begründung. Die Prüfung der Verträglichkeit für das SPA-Gebiet ist nachfolgend dargestellt.

4.1.3.2 Biosphärenreservat Südost-Rügen

An die östliche Ortsrandlage von Binz grenzt zugleich an das Biosphärenreservat Südost-Rügen an.

Das Biosphärenreservat Südost-Rügen wurde 1990 gegründet und 1991 mit der Anerkennung durch die UNESCO in das Weltnetz des MAB-Programmes aufgenommen. Mit ihm wurde ein repräsentativer Landschaftsausschnitt des nordostdeutschen Tieflandes unter Schutz gestellt, der auf kleinstem Raum alle Landschafts- und Küstenformen des mecklenburg-vorpommerschen Küstenraumes widerspiegelt.

Land und Meer sind tief ineinander verzahnt. Halbinseln und Küstenvorsprünge werden einerseits durch schmale Landstreifen miteinander verbunden, andererseits

durch Bodden und Wieken voneinander getrennt. Feinsandige, breite Sandstrände an der Ostseeküste wechseln mit schroffen Steilküsten, an deren Klifffüßen imposante Blockstrände entstanden sind.

Boddenseitig werden die Ufer meistens von breiten Schilfgürteln gesäumt. Ausgedehnte Buchenwälder oder Magerrasen prägen Endmoränenstandorte, Wiesen und Weiden die nacheiszeitlich entstandenen Niederungen.

Neben der einzigartigen Naturausstattung ist das Gebiet auch durch seine kulturelle Vielfalt einzigartig, der Mensch hat über einen langen Zeitraum seine Spuren hinterlassen. Die Zeugnisse menschlicher Siedlung und Kultur reichen von den Großsteingräbern der Jungsteinzeit über die bronzezeitlichen Hügelgräber, die slawischen Burgwälle, die mittelalterlichen Kirchen und Dorfstrukturen, den Klassizismus und die Bäderarchitektur bis in die Moderne. Hervorzuheben ist das Erbe des Fürsten Wilhelm Malte I. zu Putbus, der zu Beginn des 19. Jahrhunderts mit seiner Residenzstadt Putbus einen Höhepunkt des norddeutschen Schinkel-Klassizismus schuf und weite Teile der Rügenschens Landschaft mit einer Kombination aus hohem ästhetischem Anspruch und wirtschaftlichem Aufschwung zu einem Vorläufer des heutigen Biosphärenreservats machte.

4.1.3.3 Landschaftsschutzgebiete

Mit der Änderungsverordnung vom 20.01.1996 wurde die Ortslage Binz aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) herausgelöst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 liegt somit nicht im Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen".

4.1.3.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Ein Vorkommen gemäß §20 Abs.1 LNatG M-V geschützter Biotope ist für das Plangebiet nicht bekannt.

4.1.3.5 Wald

Von der mit dem Bebauungsplan Nr.2 vorbereiteten Nutzung sind Waldflächen weder direkt noch indirekt betroffen.

An der nord-östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich, im Wesentlichen außerhalb des Geltungsbereiches, ein innerhalb der Ortslage liegender Laubbaumbestand mit einer Größe von ca. 4.260m², der mit der Geltungsbereichsgrenze von drei Seiten umfasst wird und bereits insgesamt von Bebauung umgeben ist. Der Bestand ist gemäß Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde nicht als Wald einzustufen. Von der Gesamtfläche liegen ca. 200m² innerhalb des Geltungsbereiches.

Für diese Bäume regelt sich für den Fall einer Nutzungsänderung der Ersatz nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz.

4.1.3.6 Baumschutz

Der im Plangebiet insgesamt vorhandene Baumbestand unterliegt bis zu einem Stammumfang von 100cm (gemessen in 130cm Stammhöhe) der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz. Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 100cm sind gemäß §26a LNatG M-V geschützt.

4.2 Naturräumliche Einordnung

Die Ortslage Binz liegt an der Ostküste der Insel Rügen und lässt sich somit der Landschaftszone „Ostseeküstengebiet“ der Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddengebiet“, sowie der Landschaftseinheit Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland“ zuordnen. Im Hügel- und Boddenland findet man eine stark gegliederte Küste mit zahlreichen Buchten und Wieken sowie Inseln und Halbinseln vor. Nach der letzten Eiszeit blieben Moränenrücken stehen, zu denen auch die Granitz gehört. Die Brandung trug die Außenküsten dieser Inseln ab und schuf steile Kliffs. Die windbedingten Küstenströmungen lagerten das abgebrochene Material seitlich der Inselkerne ab, die so entstandenen Nehrungen verbanden die Inselkerne und riegelten die Bodden, frühere Gletscherzungenbecken, von der Ostsee ab. Dieser Prozess hält mit allen Formen und Stadien der Küstendynamik noch weiter an.

Für die Inselkerne waren früher ausgedehnte Buchenwälder typisch, die heute auf der Granitz noch am besten erhalten sind. Die meisten Wälder sind jedoch Hutungen und Äckern gewichen. Das vielfältige Mosaik der Landschaft ist Grundlage für zahlreiche Nutzungsansprüche. Land- und Forstwirtschaft, Fischerei- und Erholungswesen haben über Jahrhunderte die Landschaft geformt. Um die dabei oftmals eingetretene Belastung des Naturhaushalts zu vermindern und die nachhaltige Nutzbarkeit der landschaftlichen Potentiale zu fördern, sind aus nationaler Sicht besonders bedeutsame Landschaftsteile 1990 unter Schutz gestellt worden. Dazu zählt auch das Biosphären-Reservat Südost-Rügen, das an den sich östlich des Plangebiets befindlichen Siedlungsrand angrenzt.

4.3 Bestandsbeschreibung

Im Kernbereich des Plangebietes liegt eine derzeit noch genutzte Kleingartenanlage mit entsprechenden Gartenlauben. Die Nutzung in den Gebieten „Alter Schulgarten“ und „Südhang“, dient zum größten Teil dem Anbau von Blumen, Obst und Gemüse zum täglichen Eigenbedarf. Dabei ist der Gehölz- und Baumbestand sehr unterschiedlich ausgeprägt. Während in vielen Gärten keinen Gehölzbestand gibt, stehen in einigen Gärten zumindest einige Obstbäume. Im Norden der Anlagen gibt es dagegen einige Gärten mit einem auffälligen Baumbestand.

Nach Osten grenzt eine Altbaumbestand (Ahorn) als Relikt der Freiflächen zum wiederum sich östlich anschließenden Ferienbungalowgebiet an. Die Flächen des ehemaligen Ferienhausgebietes wurden bereits im Vorgriff auf eine Folgenutzung beräumt.

Nördlich der Grünzäsur schließt sich an den Altbaumbestand ein Bestand aus Laubbäumen (vorwiegend Ahorn mit Buche) mit einer Größe von insgesamt ca. 4.260m² an. Obwohl davon nur ca. 200m² innerhalb des Geltungsbereiches liegen, ist der Baumbestand für das Ortsbild auch innerhalb des Plangebietes besonders prägend, da er von drei Seiten durch den Geltungsbereich umschlossen ist und außerdem auf dem Hang des Zinglingsberges stockend weit sichtbar ist.

Ortsbildprägende Einzelbäume gibt es im Plangebiet und auch in der direkten Umgebung nur vereinzelt.

Im Weiteren ist das Plangebiet vorwiegend durch die Wohnnutzung und die neuen Ferienwohnanlagen im Norden und im Süden geprägt. Auch in diesen Bereichen sind im Vorgriff auf Nutzungsänderungen schon alte Gebäude abgerissen und flächen beräumt worden. Auch das Areal der alten Sporthalle wartet auf eine Folgenutzung.

4.4 Grünordnerisches Leitbild / Konzept - Grünordnungsplan

Die Notwendigkeit der Erschließung von neuem Wohnbauland in der Gemeinde Binz wird unter Pkt.2 der Begründung ausführlich begründet. Daher erscheint gerade aus ökologischer Sicht die Umnutzung von Innenbereichsstandorten wie der ehemaligen Feriensiedlungen am Zinglingsberg zu Wohngebieten sinnvoll, da durch dieses Vorgehen Eingriffe in noch nicht bebaute Freiräume in Ortsrandlage vermieden werden können. Mit Ausnahme der im Bereich der Kleingartenanlage geplanten Bebauung sieht der Bebauungsplan Nr. 2 die Entwicklung von Folgenutzungen resp. eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes vor.

Mit dem Konzept des Grünordnungsplanes (GOP), der als Anlage 1 Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist, wird für die Bebauung und die Gestaltung der Freiflächen das Ziel verfolgt, die vorhandenen Potentiale des Naturhaushaltes trotz der geplanten Bebauung soweit wie möglich zu erhalten und zu entwickeln. Schwerpunkte der städtebaulichen Überlegungen sind die grünordnerische Aufwertung der Baugebiete und die Erhaltung und Verknüpfung von Freiflächen bzw. bestehenden Grünflächen.

Mit dem GOP werden Eingriff vermeidende, Eingriff minimierende sowie Eingriff kompensierende landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt und als grünordnerische Festsetzungen und Hinweise in den Teil B Text des Bebauungsplanes übernommen.

Die zwischen den Neubaugebieten ausgewiesene private Grünfläche mit Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung des Baumbestandes dient der Gliederung der Baugebiete, der Erhaltung bzw. Verbesserung des Orts- und

Landschaftsbildes und der Sicherung einer Aufenthaltsqualität.

Entlang der bestehenden Erschließungsstraßen ist, sofern nicht bereits vorhanden, die Anpflanzung von Baumreihen vorgesehen, die den Wohnquartieren einen attraktiveren Charakter verleihen sollen. Für die Pflanzenverwendung sind entsprechend der ortstypischen Arten Empfehlungen in der Artenliste (Hinweis unter Teil B-Text) gemacht worden, wobei unter dem Gesichtspunkt der Ortsgestaltung die Artenwahl Straßenzugweise einheitlich erfolgen sollte.

Neben dem Erhalt und der Pflege der bestehenden Grünstrukturen und den Festlegungen zur Pflanzenverwendung und Gestaltung auf der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche sind auch Festsetzungen für die grünordnerische Gestaltung der privaten Grundstücke getroffen worden.

Für die neu zu entwickelnden Wohnflächen werden auf Basis von §9 Abs.20 BauGB Festsetzungen getroffen, die einerseits zu einer Minimierung der Versiegelung und andererseits zu einer standortgerechten Eingrünung der Baugebiete führen. Verkehrs- und Zufahrtsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Private Grundstückszufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflasterbelag oder wassergebundenen Decken auszustatten, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht wird.

Ersatz- bzw. Ergänzungspflanzungen sind aus standortgerechten, heimischen Gehölzen herzustellen.

Für die Bepflanzung der privaten Grundstücke möchte die Gemeinde den Eigentümern die Gestaltungsfreiheit weitestgehend erhalten. Festsetzungen werden daher nur für Baumpflanzungen vorgenommen, da diese dem Ersatz von entfallenden Bäumen dienen.

Um dennoch standorttypische Grünstrukturen zu erhalten bzw. zu schaffen, wird empfohlen, bei der Pflanzenverwendung dennoch die unter Teil B Text aufgeführte Pflanzenliste zu beachten.

4.5 Verhältnismäßigkeit der grünordnerischen Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen neben der Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen, insbesondere im Hinblick auf die touristische Entwicklung des Ostseebades Binz, der Verbesserung des Ortsbildes im Allgemeinen und des Wohnumfeldes im Besonderen.

Die Umsetzung der Festsetzungen hat für die Eigentümer Einschränkungen der freien Grundstücksgestaltung und unter Umständen Mehrkosten zur Folge. 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 nach Auffassung der Gemeinde Ostseebad Binz jedoch angemessen und zumutbar.

4.6 SPA- und FFH-VP / Screening zur Vorprüfung gem. §34 BNatSchG

Die Gemeinde Ostseebad Binz nimmt die Prüfung der Verträglichkeit der Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 2 mit den Erhaltungszielen des Schutzgebietes SPA30 und des FFH-Gebietes DE1647 303 „Granitz“ jeweils durch eine Vorabschätzung (Screening) auf der Ebene des Möglichkeitsmaßstab vor.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung ist Anlage zur Begründung. Die Prüfung der Verträglichkeit für das SPA-Gebiet ist nachfolgend dargestellt.

Informationsquelle und Bearbeitungsgrundlage ist dazu das im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur geplanten Nachmeldung von FFH-Gebieten im Küstenmeer sowie über die geplante neue Kulisse von Europäischen Vogelschutzgebieten im Land Mecklenburg-Vorpommern veröffentlichte Arbeitsmaterial mit Arbeitsstand vom April 2007.

4.6.1 Lage des SPA 30 „Granitz“ zum Plangebiet

Das SPA 30 „Granitz“ hat eine Größe von 1.108ha und erstreckt sich in seiner Gesamtausdehnung auf Gebiete der Gemeinde Ostseebad Binz sowie Mönchgut Granitz. Das SPA 30 liegt östlich des Geltungsbereiches und reicht außerhalb der süd-östlichen Plangebietsgrenze mit seinem Waldbestand bis an die hier angrenzende vorhandene Bebauung. Der südöstlichste Planabschnitt mit dem Verlauf der Straße „Klünderberg“ als Gebietsabschluss hat einen Abstand von im Mittel ca. 40m zur Schutzgebietsgrenze, der sich jedoch aufgrund der Plangebietsausrichtung von hier nach Nord-West in Richtung Ortskern auf einen Abstand von ca. 500 Meter vergrößert. Der Geltungsbereich ist allseitig von vorhandener Bebauung umgeben.

4.6.2 Im Gebiet vorhandener Schutzstatus

Innerhalb des Schutzgebietes bestehen bereits folgende Schutzgebietsausweisungen:

1. NSG: 188 Granitz;
2. LSG: 84 Süd-Ost Rügen;
3. BR: Süd-Ost Rügen;
4. FFH: 1647-303;
5. 0 % ohne Schutzstatus

4.6.3 Beschreibung des Schutzgebietes und seiner Erhaltungsziele

4.6.3.1 Kurzbeschreibung des Gebietes

Das SPA 30 „Granitz“ ist ein küstennahes Altwaldgebiet auf bewegtem Relief mit starker Hangneigung.

4.6.3.2 Vogelvorkommen mit besonderem Schutz- und Maßnahmenerfordernis

Das Datenblatt zum SPA führt für folgende Vogelarten ein besonderes Schutz- und Maßnahmenerfordernis auf:

Art	Brut	Rast A1 / 1%	A1	SPEC	RL M-V
Mittelspecht	X		X		
Neuntöter	X		X	3	
Rotmilan	X		X	2	
Schwarzspecht	X		X		
Seeadler	X		X	1	
Sperbergrasmücke	X		X		
Uferschwalbe	X			3	
Zwergschnäpper	X		X		

4.6.3.3 Gebietsmanagement und maßgebliche Pläne (Schutzerfordernis)

Das Datenblatt zum SPA 30 führt zur Sicherung und Entwicklung der Lebensräume der vorgenannten Vogelarten als Auswahl folgende Schutzerfordernisse auf:

1. Erhaltung und Entwicklung störungsarmer und störungsfreier Waldbereiche für Greifvogelarten, Kranich und Höhlenbrüter
2. Erhaltung bzw. Entwicklung reich strukturierter Laubwälder mit hohen Altholzanteilen durch Umsetzung einer nutzungsfreien Waldentwicklung für Greifvogelarten und Höhlenbrüter

3. Erhaltung von (u.a. küstenbegleitenden) Gebüschsäumen für Neuntöter, Sperbergrasmücke
4. Sicherung aktiver Kliffs als Brutvoraussetzung für Uferschwalben
5. Erhaltung bzw. Wiederherstellung von intakten Waldmooren (Kesselmoore) und –sümpfen, z.B. für Kranich

4.6.4 Relevante Wirkfaktoren der Planung

Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand ist im Hinblick auf die bereits bestehenden Gebietsnutzungen und die schon jetzt vorhandenen allgemeinen Störwirkungen nicht erkennbar, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 2 verbundene Faktoren wesentlich verstärkt auf das SPA 30 einwirken werden.

4.6.5 Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

Es besteht daher keine derzeit erkennbare Gefahr, dass die im SPA 30 vorkommenden schutzbedürftigen Vogelarten direkt oder indirekt durch den Bebauungsplan beeinträchtigt werden. Auch ist mit einer Beeinträchtigung der Lebensraumtypen des SPA 30 aus dem Bebauungsplangebiet nicht zu rechnen.

4.6.6 Einschätzung der Relevanz anderer Pläne

Das SPA 30 grenzt in seiner nordwestlichsten Ausdehnung auf gesamter Länge an die hier vorhandene Bebauung der östlichsten Ausdehnung der Ortslage Binz. In diesem Bereich der Gemeinde Ostseebad Binz wird dementsprechend eine städtebauliche Entwicklung nach derzeitigem Planungsstand nur noch im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung oder einer Bebauung nach §34 BauGB erfolgen. In sofern wird derzeit davon ausgegangen, dass diese Entwicklung weder für sich noch kumulativ für das SPA 30 zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

4.6.7 Fazit / Zusammenfassung

Zur Frage der Verträglichkeit der Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Ostseebad Binz mit den Schutz- und Erhaltungszielen des SPA 30 „Granitz“ wurde eine Vorabschätzung (Screening) durchgeführt.

Im Ergebnis wird hiermit im Möglichkeitsmaßstab eingeschätzt, dass die Bauleitplanung für das SPA 30 offensichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck

maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

Die Gemeinde Ostseebad Binz kommt daher zu dem Ergebnis, dass für den Bebauungsplan Nr. 2 „Zinglingsberg“ auf eine vertiefende Untersuchung der Verträglichkeit für das SPA 30 „Granitz“ verzichtet werden kann.

4.7 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gem. §44 BNatSchG

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 sind im §7 Abs.2 Nr.13 und Nr.14 „besonders geschützte Arten“ und „streng geschützten Arten“ definiert. Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, die „Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten“ dieser geschützten Arten „zu beschädigen oder zu zerstören“. Insbesondere sollen die streng geschützten Arten verstärkt bei der Eingriffsbeurteilung und bei der Ermittlung des Ausgleichs berücksichtigt werden. Eingriffe in Biotope, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, sind nur zulässig, wenn sie aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt sind.

Für das B-Plangebiet wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange eine Potenzialanalyse vorgenommen, die als Anlage 2 Bestandteil der Begründung ist.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach den §§44 ff. BNatSchG sind der Abriss von Gebäuden und die Fällung von Altbäumen (ab 32cm Stammdurchmesser in 130cm Stammhöhe) artenschutzfachlich zu begleiten. Für den Fall, dass Gebäudebewohnende geschützte Tierarten (Fledermäuse und Vögel) festgestellt werden, sind Ersatzquartiere bereit zu stellen.

Die in der Anlage 2 gemachten artenschutzrechtlichen Hinweise sind insgesamt zwingend zu berücksichtigen!

4.8 Eingriffsvermeidung

4.8.1 Baumschutz während der Ausführung von Bauarbeiten

Alle vorhandenen Baumbestände, die weiterhin erhalten werden sollen, sind entsprechend der DIN 18920 und RASLG 4 insbesondere bei der Verlegung von Versorgungsleitungen, der Versiegelung von Flächen, der Anlage von Entwässerungsgräben u.ä. in ihrem Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung und der Bauarbeiten zu berücksichtigen.

Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

4.8.2 Boden- u. Grundwasserschutz bei Ausführung von Bauarbeiten

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Für den Fall der Errichtung von temporären Baustraßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (z.B. durch Bodenlockerung).

Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des LAGA Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

4.8.3 Vogelschutz (Fledermausschutz)

Zur Vermeidung von Ei- bzw. Jungvogelverlusten sind Gehölz- und Baumrodungen nur außerhalb der Brutzeit auszuführen. Entsprechende Arbeiten sollen nur zwischen dem 1.10. und 15.3. erfolgen

Dies dient zugleich der Minimierung von Individuenverlusten von eventuell vorhandenen Fledermauspopulationen.

4.9 Eingriffsminimierung

Die Auswirkungen der geplanten Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren. Folgende festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung:

Gestaltung der öffentlichen Grünfläche Ö1 (Teil B Text Nr. 5.1.1)

Gestaltung der privaten Grünfläche P1 (Teil B Text Nr. 5.1.2)

Gestaltung der privaten Grünfläche P2 (Teil B Text Nr. 5.1.3)

Gestaltung der privaten Grünfläche P3 (Teil B Text Nr. 5.1.4)
(dient zugleich der Kompensation des Eingriffs in den Gehölzbestand)

Versickerung des Regenwassers von Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten
(Teil B: Text Nr. 5.2)
(dient zugleich der Kompensation des Eingriffs in den Wasserhaushalt)

Eingrünung von privaten PKW-Stellplatzflächen (Teil B: Text Nr. 5.3)
(dient zugleich der Kompensation des Eingriffs in den Gehölzbestand)

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen (Teil B: Text Nr. 5.4)
(dient zugleich der Kompensation des Eingriffs in den Gehölzbestand)

Baumpflanzungen im Straßenraum (Teil B: Text Nr. 5.5)
(dient zugleich der Kompensation des Eingriffs in den Gehölzbestand)

Alle Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Gehölzbestand dienen zugleich auch der Kompensation von Eingriffsfolgen in die Schutzgüter Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Fauna.

4.10 Eingriffe in den Naturhaushalt/ Ermittlung und Bewertung

Im Hinblick auf das Planverfahren nach §13a BauGB wird auf eine flächenscharfe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden nachfolgend quantitativ und verbal beschrieben.

Die mit dem Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

Gesamtfläche Geltungsbereich:	60.450 m ²
davon	
- Sondergebietsflächen:	5.480 m ²
- Wohnbauflächen:	43.445 m ²
- Straßenflächen:	9.775 m ²
- Grünflächen:	1.750 m ²

4.10.1 Eingriffe in das Schutzgut Boden

Berechnung des Anteils der zu erwartenden Neuversiegelung an der festgesetzten zulässigen Gesamtversiegelung:

SO-Gebiet: Gesamtfläche 5.480m²

davon Neubauf Flächenanteil ca:

1.400m² x 0,4 GRZ = 560,00m² zuzügl. 50% zul. Überschreitung = 840,00m²
(Eingriff in Zier- und Nutzgärten)

WA1-Gebiet: Gesamtfläche 8.625m²

davon Neubauf Flächenanteil ca:

608m² x 0,4 GRZ = 243,20m² zuzügl. 50% zul. Überschreitung = 364,80m²
(Eingriff in Zier- und Nutzgärten)

625m² x 0,4 GRZ = 250,00m² zuzügl. 50% zul. Überschreitung = 375,00m²
(Eingriff in Kleingartenfläche mit mittlerem Gehölzanteil und 135m² Baumbestand)

1.115m² x 0,4 GRZ = 446,00m² zuzügl. 50% zul. Überschreitung = 669,00m²
(Eingriff in Rasen- und teilversiegelte Verkehrsflächen im Sporthallenumfeld)

1.800m² Konversion vorhandener Sporthallen- und Garagenfläche
(kein Eingriff)

2.715m² Neuordnung vorhandener Wohnbauflächen
(kein Eingriff)

1.762m² städtebauliche Sicherung vorhandener Wohnbaunutzungen
(kein Eingriff)

WA2a-Gebiet: Gesamtfläche 16.580m²

davon Neubauf Flächenanteil ca:

6.680m² x 0,4 GRZ = 2.672,00m² zuzügl. 50% zul. Überschreitung = 4.008,00m²
(Eingriff in Kleingartenanlage mit geringem Gehölzanteil und 65m² Baumbestand)

600m² x 0,4 GRZ = 240,00m² zuzügl. 50% zul. Überschreitung = 360,00m²
(Eingriff in Kleingartenanlage mit hohem Gehölzanteil)

9.300m² Konversion ehemaliger Ferienbungalowflächen
(Abriss im Vorgriff auf Nutzungsänderung, kein Eingriff)

WA2b-Gebiet: Gesamtfläche 9.260m²

davon Neubauflächenanteil ca:

6.290m² Konversion ehemaliger Ferienbungalowflächen

(Abriss im Vorgriff auf Nutzungsänderung, kein Eingriff)

2.970m² städtebauliche Sicherung vorhandener Wohnbaunutzungen

(kein Eingriff)

WA3-Gebiet: Gesamtfläche 5.190m²

davon Neubauflächenanteil ca:

506m² x 0,4 GRZ = 202,40m² zuzügl. 50% zul. Überschreitung = 303,60m²

(Eingriff in Nutzgartenflächen vorhandener Wohnbebauung)

4684m² städtebauliche Sicherung vorhandener Wohnbaunutzungen

(kein Eingriff)

WA4-Gebiet: Gesamtfläche 3.790m²

davon Neubauflächenanteil ca:

1.140m² x 0,4 GRZ = 456,00m² zuzügl. 50% zul. Überschreitung = 684,00m²

(Eingriff in Nutzgartenflächen vorhandener Wohnbebauung)

2.650m² Neuordnung vorhandener Wohnbauflächen

(kein Eingriff)

**Zwischensumme der zusätzlich zulässigen Neuversiegelung
in SO- und WA-Gebieten:**

7.604,40m²

Straßenverkehrsflächen: insgesamt 9.775m²

davon insgesamt neue Straßenflächen

3.940m²

davon

180m² - Eingriff in Hausgartenflächen

110m² - Eingriff in Kleingartenanlage mit hohem Gehölzanteil

1.065m² - Eingriff in Kleingartenanlage mit geringem Gehölzanteil

2.585m² - Eingriff in ehemaligen Ferienbungalow-Gebiet

**Zwischensumme zusätzlich zulässigen Neuversiegelung
durch Straßenverkehrsflächen:**

3.940m²

**Gesamtfläche der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes
zusätzlich zulässigen Mehrversiegelung**

11.544,40m²

Mit der zusätzlich ausgewiesenen zulässigen Versiegelung von Boden gehen auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren, so dass der Eingriff für die zusätzlich versiegelten Flächen für das Schutzgut Boden als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss.

4.10.2 Eingriffe in das Schutzgut Wasserhaushalt

Mit der vorbeschriebenen zusätzlichen Bodenversiegelung gehen dementsprechend die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen verloren. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt.

4.10.3 Eingriffe in das Schutzgut Flora

Mit der zusätzlichen Mehrversiegelung gehen mit Nutz- und Hausgartenflächen sowie Kleingartenflächen auch unterschiedlich ausgeprägte Gehölzbestände und Einzelbäume verloren.

4.10.4 Eingriffe in das Schutzgut Fauna

Mit dem Verlust an Gartenflächen und Gehölzbeständen geht unmittelbar ein Nettoverlust an faunistischen Lebensräumen einher. Aufgrund der starken nutzungsbedingten Vorbelastungen im Plangebiet und seiner innerörtlichen Lage kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Lebensraumverluste durch die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen grünordnerischen Festsetzungen und dem zulässigen Maß der Nutzung im allgemeinen kompensiert werden können.

4.10.5 Eingriffe in das Schutzgut Klima

Mit der geplanten Versiegelung von bisher offenen Böden gehen zwangsläufig Veränderungen des Kleinklimas einher. Durch den Verlust der auf diesem Standort sonst vorhandenen Vegetation und die nun erfolgenden großflächigen Versiegelungen ergeben sich Verschiebungen bei den verschiedenen Parametern der Wasserhaushalts- und Strahlungsbilanz, die sich jedoch für den Geltungsbereich des B-Planes nicht differenzierter bewerten lassen. Während Auswirkungen auf die örtlichen Windgeschwindigkeiten aufgrund der geplanten und umliegend vorhandenen Bebauung ausgeschlossen werden, muss innerhalb des Plangebietes auch im Hinblick auf die versiegelten Flächen mit Auswirkungen auf die Luftfeuchte, einer Erhöhung der Lufttemperaturen sowie mit erhöhter Staubbildung gerechnet werden.

Es ist zu erwarten, dass sich die Luftqualität im Plangebiet durch verstärkte Immissionen aus Individualverkehr und Heizungen verschlechtern kann und zugleich außerdem die Staubbildung durch eine Reduzierung des Grünvolumens im

Plangebiet abnimmt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Wohnbebauung durch die insgesamt im Plangebiet vorhandenen und bzw. zu entwickelnden Grünstrukturen ausreichend vor diesen Effekten geschützt ist.

4.10.6 Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild

Die vorgesehene Nachverdichtung ist ohne Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da sie innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches erfolgt. Hier hat sie jedoch stellenweise Auswirkungen auf das Ortsbild, da sie bisherige Garten- und Kleingartenflächen in Anspruch nimmt und für die hier geplante Bebauung die vorhandenen Vegetationsbestände beseitigt werden müssen. Darüber hinaus verändert sich das bisherige Siedlungsgefüge nachhaltig. Mit den durch den Bebauungsplan vorgenommenen grünordnerischen Festsetzungen wird jedoch davon ausgegangen, dass die Eingriffe in das Ortsbild kompensiert werden können.

4.11 Kompensation der Eingriffe

Auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach §13a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln resp. darzustellen. Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit. Die Gemeinde Ostseebad Binz verzichtet daher mit Ausnahme des erforderlichen Baumersatzes auf einen über Teil B, Text-Nrn. 4 hinausgehenden Ausgleich der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ verbundenen und vorstehend beschriebenen Eingriffsfolgen.

4.12 Eingriffe in den Baumbestand / Baumersatz

Für den Baumbestand mit einem Stammdurchmesser von bis zu 32cm regelt sich der Baumersatz nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz. Anträge zur Fällung von Bäumen sind bei der Gemeinde zu stellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich verschiedene Bäume, die aufgrund ihres Stammumfanges von über 100cm (gemessen in einer Stammhöhe von 130cm) gemäß §26a LNatG M-V geschützt sind. Nicht geschützt sind dabei nach §26a Abs.1 LNatG M-V;

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des §1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes,
5. Wald im Sinne des §2 des Landeswaldgesetzes,
6. und Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde

einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Grundsätzlich ist für alle gemäß §26a LNatG M-V geschützten Bäume bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Befreiung zur Fällung des Baumes zu stellen, sofern ihr Erhalt aufgrund der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen nicht möglich ist.

Bei einer Fällung sind darüber hinaus die artenschutzrechtlichen Hinweise gemäß Teil B Text Nr.4 bzw. der Anlage 2 – Faunistische Potenzialanalyse- zu berücksichtigen.

Der erforderliche Baumersatz wird im Einzelfall durch die untere Naturschutzbehörde festgelegt.

4.14 Zulässigkeit der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe

Die mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können damit unter Einhaltung der zuvor beschriebenen und/oder in Teil B Text aufgeführten Maßnahmen und Hinweisen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft als zulässig betrachtet werden.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen. Die Plankonzeption macht eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes erforderlich, die mit dem Versorgungsträger abzustimmen ist.

5.2 Entsorgung des Schmutzwassers

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

Entsprechend der künftigen Erfordernisse ist eine Erweiterung des vorhandenen Kanalsystems vorzunehmen.

Der Ausbau von Wasser- und Abwasseranlagen bedarf gemäß § 38 Abs.1 LWaG M-V entsprechenden Genehmigungen. Diese 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 beantragen. Hierzu sind die nötigen Abstimmungen zwischen der Gemeinde, dem Zweckverband und den jeweiligen Erschließungsträgern vorzunehmen.

5.3 Beseitigung des Oberflächenwassers

Während des Verlaufs des Bauleitplanverfahrens war es zunächst Wunsch der Gemeinde das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser einer naturnahen Versickerung auf den Grundstücksflächen über private Versickerungsschächte, Rigolen oder Versickerungsmulden zuzuführen. Dies ist wegen der besseren Regulierung des Wasserhaushaltes des Bodens die umwelt-verträglichste Lösung der Abführung des Oberflächenwassers aber auch die kostengünstigste Variante, da die aufwendige Schaffung eines Kanalsystems, dessen Wartung und die Risiken der Überlastung dieses Systems entfallen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird von den zuständigen Fachbehörden jedoch als kritisch angesehen, da nicht nachgewiesen ist, dass die Böden das anfallende Wasser in ausreichendem Maße aufnehmen können, insbesondere weil aufgrund der topografischen Situation mit Hangdruckwasser gerechnet werden muss.

Nach Wertung der Anregungen und Bedenken der Fachbehörden soll das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende belastete Niederschlagswasser und das Dachflächenwasser nunmehr über eine Regenwasserkanalisation entsorgt werden. Eine komplette zentrale Regenwasserentsorgung existiert derzeit für den Planbereich nicht, die tiefbautechnische Planung jedoch ist hierfür bereits abgeschlossen und im Oktober 2005 vom StAUN genehmigt worden. Auf der Grundlage des aktuellen B-Plan-Entwurfes ist diese erneut zu beantragen.

Zur Ausführung der Planung ist jedoch die mit dem Straßenbauamt Stralsund als Träger der Verkehrsfläche Bahnhofsstraße bezüglich der parallel durchzuführenden Straßenbaumaßnahme erforderlich, die nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde für das Jahr 2009 geplant ist.

Technische Zwischenlösungen zur Tiefenversickerung, die den Abfluss des Regenwassers und den späteren Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz ermöglichen, sind nach Aussage des Zweckverbandes und der unteren Wasserbehörde aufgrund der topographischen Situation und Baugrundverhältnisse nicht vorgesehen.

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. Die untere Wasserbehörde hat bereits eine Zusicherung der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die geplante Niederschlagsentwässerung gegeben. Die Bedingungen für den Anschluss an die Regenwasserkanalisation richten sich nach der Satzung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Rügen.

Für die Ergänzung der vorhandenen privaten Erschließung, die private Erschließung der neu ausgewiesenen Grundstücke (Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wegeflächen) sollten für die Verkehrsflächen großporige bzw. offenfugige Belagsarten wie Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken verwendet werden, um die weitestgehende Versickerung des Regenwassers zu ermöglichen. Vollversiegelung ist zu vermeiden. Dies kann nicht nur die Kanalisation entlasten, sondern trägt nicht zuletzt auch zu einer nach heutigem Empfinden ästhetischen Gestaltung der Grundstücke bei.

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.

Dem Vorhabenträger liegt eine Genehmigung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur vom Oktober 2005 zum Bau der Abwassertechnischen Anlagen vor, die auf der Grundlage des aktuellen B-Plan-Entwurfes erneut zu beantragen ist. Technischen Zwischenlösungen in Form von Tiefenversickerungen stimmt der ZWAR wegen der vorhandenen topographischen und Baugrundverhältnisse nicht zu.

5.4 Nutzung von Regenwasser

Im Interesse der Ressourcenschonung wird empfohlen im Rahmen der technischen Planung von Bauvorhaben die Möglichkeit der Nutzung des Regenwassers als so genanntes Grauwasser (Toilettenspülung, Waschmaschine), jedoch zumindest für die Garten- und Grünflächenbewässerung zu prüfen. Dies spart wertvolles Trinkwasser und kann das kommunale Trinkwassernetz entlasten. Die Regenwassernutzung berührt jedoch das Satzungsrecht des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen und ist daher mit diesem abzustimmen.

5.5 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom wird durch das Leitungsnetz der "e.dis – Energie Nord AG" (ehemalige Hanseatische Energieversorgung AG) sichergestellt. Das zuständige Regionalzentrum befindet sich in Bergen, Tel. 816-230.

Zur genauen 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

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.

folgende allgemeine Hinweise sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- Im geplanten Baugebiet 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.
- 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. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.
- Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, so ist dies rechtzeitig zu beantragen.
- Leitungstrassen sind 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.
- 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.

Hinweis:

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

5.6 Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas ist für das Plangebiet durch das bestehende Leitungsnetz der EWE AG (Energieversorgung Weser-Ems Aktiengesellschaft) bzw. mit dessen Erweiterung gesichert.

Neue Versorgungsleitungen sind im Gehweg bzw. Straßen begleitenden 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.

Die Herstellung der Hausanschlüsse kann technologisch bedingt erst nach der Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Leitungen und eines verschließbaren Anschlussraumes im Haus bzw. im Rohbau erfolgen.

Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Leitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u. a., problemlos durchgeführt werden können. Wir empfehlen die Verlegung von Verbundsteinpflaster.

Sollte der Einbau einer hydraulisch gebundenen Tragschicht erforderlich werden oder der Unterbau mit Recycling die Stärke von 10 cm überschreiten, dann müssen gemeinsam Lösungen gefunden werden, um diese Arbeiten an den Erdgasleitungen zu gewährleisten. Zusätzlich sind Armaturen (z. B. Schieber) entsprechend unseren Vorgaben zu sichern.

Bestandspläne des Leitungsnetzes der EWE AG können von den Baufirmen bei der Bezirksmeisterei dieser kurzfristig angefordert werden.

5.7 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 konventionelle und nukleare Energieerzeugung, verstärken sich immer mehr die Bestrebungen und Forderungen nach der immissionsarmen Nutzung regenerativer Energiequellen.

Die Nutzung unerschöpflicher Energiequellen entspricht heutigen umwelt- und energiepolitischen Zielen. Dies betrifft neben der Nutzung der Windenergie

insbesondere die Solarenergie, bei deren Erzeugung weder Klima veränderndes 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/oder Energieerzeugung mit Photovoltaikanlagen geprüft werden. Auf jeden Fall wird die Ausrichtung großer Dachflächen in Südrichtung empfohlen, da dies ein späteres Nachrüsten solcher Anlagen ermöglicht.

5.8 Telekommunikation

Der Anschluss an das Fernsprechnetz kann durch die Telekom sichergestellt werden.

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 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, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort IBN, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

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. 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 Aufgabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

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

5.9 Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung ist der Landkreis Rügen zuständig. Die Erschließungsstraßen der Wohngebiete, die nicht als Ringerschließung ausgebildet sind, erhalten dort, wo die Grundstücks- und Geländestrukturen dies zulassen, am Ende einen Wendepunkt bzw. Wendehammer, damit hier das Wenden von Müllfahrzeugen möglich ist. (sh. Pkt. 3.1.1 Fließender Verkehr)

Die Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke durch Müllfahrzeuge ist mit dem durch den Landkreis Rügen beauftragten Entsorgungsträger abzustimmen.

Die Grundstückseigentümer, deren Grundstücke nicht ausreichend durch die Müllfahrzeuge erreichbar sind, müssen ihre Müllbehälter am Entsorgungstag eigenverantwortlich zum Bereitstellungsplatz transportieren.

5.10 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Das Plangebiet wird über Hydranten mit Löschwasser versorgt, die im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen 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 Grundsatz von 48 m³/h über 2 h über das zentrale Netz gewährleistet werden. Bei höheren Forderungen zum Brandschutz sind durch die Anlieger alternative Lösungen, wie z. B. Zisternen, anzustreben,

Für die Sicherung ausreichender Feuerwehrezufahrten 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.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärmimmissionen

Für den Planungsbereich liegt der Gemeinde Binz ein schalltechnisches Gutachten vor (*NORDUM Umwelt + Analytik, 5.09.97*), welches die Lärmimmissionen für das Jahr 2010 prognostiziert und die daraus resultierende **Lärmbelastung der Baugebiete** beurteilt. Im Wesentlichen wird der durch die Erschließungsstraßen und durch die Bahnanlagen der Kleinbahnlinie „Rasender Roland“ auftretende Verkehrslärm untersucht. Das Untersuchungsgebiet umfasst auch Bereiche, die im aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr enthalten sind.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird für weite Bereiche des Plangebietes ein Unterschreiten bzw. Einhalten der städtebaulichen Orientierungswerte prognostiziert.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte wird für die Bahnhofstraße und Teile der Straßen Klünderberg und Am Kleinbahnhof ermittelt. Das Gutachten gibt dementsprechend Empfehlungen für Festsetzungen von notwendigen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

Besonders **Aufenthaltsräume** haben einen hohen Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen. Idealerweise sollte auf die Bebauung belasteter Bereiche verzichtet werden. Dies jedoch widerspricht dem städtebaulichen Grundgedanken, vorhandene Verkehrswege für die Erschließung neu zu errichtender Gebäude zu nutzen, nicht zuletzt auch im Interesse einer Ressourcen schonenden Siedlungsentwicklung. Zudem bilden Gebäude, die unmittelbar an Erschließungsflächen errichtet sind besonders wirksamen Schutz vor Schallimmissionen für dahinterliegende Gebäude.

Die im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. Sie sind unter Zuordnung der empfohlenen textlichen Festsetzungen zur Verwendung schalldämmender Außenbauteile sowie für Maßnahmen der Grundrissgestaltung der Gebäude als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

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 I	bis 55	30	-
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.

Aufenthaltsräume, die im Einwirkungsbereich der Straßen und damit in den Lärmpegelbereichen liegen, müssen in einer Weise errichtet werden, die den Lärm innerhalb der Räume auf das notwendige Maß reduziert. Es sind bauliche passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu treffen, die den Schutzerfordernissen entsprechen. Zusätzlich können Wohn- und Schlafräume zur Lärm abgewandten Seite ausgerichtet werden.

Terrassen- und Balkone sind üblicherweise freiliegend und sind daher den Immissionen ungeschützt ausgesetzt. Sie sollen den Bewohnern aber zur Erholung und Entspannung in frischer Luft dienen und sollten deshalb ausschließlich auf der Lärm abgewandten Seite der Gebäude errichtet werden.

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.

6.2 Rauchgasemissionen

Zum Schutz vor Rauchgasemissionen soll die **Raumheizung** im Plangebiet weitestgehend mit Erdgas erfolgen, das ausgesprochen emissionsarm verbrennt. Verbrennungsanlagen und Einrichtungen für feste und flüssige Brennstoffe sollten in Neubauten nicht errichtet oder betrieben werden. Ausnahmeweise sind nicht dauernd betriebene offene Feuerstellen (Kamine) zulässig, die eine Raumheizung nicht generell ersetzen und in denen ausschließlich Holz in luftgetrocknetem Zustand verbrannt wird (§ 9 (1) 23 BauGB).

Da die Trasse der **Kleinbahn „Rasender Roland“** das Plangebiet tangiert, ist deren unmittelbare Umgebung von Rauchgasimmissionen betroffen. Nach Aussage des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur liegen sowohl diesem als auch dem Landesamt für Umwelt und Natur keine Erkenntnisse vor, dass von dem für Dampflokomotiven typischen Wasserdampf-Rauchgas-Gemisch eine Gesundheitsgefährdung ausgeht.

Die kurzzeitig auftretenden, gewissen Belästigungen, sind nach Auffassung der Gemeinde als ortsüblich zu bezeichnen und für die umliegende Wohnbebauung zumutbar.

7 ALTLASTEN

Altlasten bzw. -verdachtsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt 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.

8 HINWEISE ZUR BAUPLANUNG

BAUGRUND UND HYDROLOGIE / GEOLOGIE

Die bei Gründungs-Baumaßnahmen zu erwartenden Grundwasserabsenkungen sind rechtzeitig zu planen und insbesondere die Ableitung des geförderten Grundwassers oder Hangwasser zu klären. Diese Gewässerbenutzungen bedürfen der Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen rechtzeitig vor Baubeginn vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu beantragen sind.

Im Plangebiet sind Anlagen in Rechtsträgerschaft des Geologischen Dienstes nicht vorhanden und aus derzeitiger Sicht auch nicht geplant. Sonstige Planungen und Maßnahmen sind weder beabsichtigt noch bereits eingeleitet.

VERMESSUNGSFESTPUNKTE / VERMESSUNGSMARKEN

Lagefestpunkte (TP) haben im Umgebungsbereich bis zu 25 m 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 noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen 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 ein 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.

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.

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.

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 und 7 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) einzuhalten.

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.

9 KOSTEN

Der Gemeinde Binz entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.2 durch die Neuanlage von Verkehrsflächen sowie die Umgestaltung von Verkehrs- und Grünanlagen Kosten, für die eine detaillierte Schätzung erst im Rahmen des nachfolgenden Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung erarbeitet wird. Der Umfang der benötigten Mittel ist im Wesentlichen von der Qualität der Oberflächengestaltung der Verkehrsflächen abhängig.

Die Kosten für die Netzerweiterungen bzw. Neuerschließungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie Regenwasserableitung inklusive Planungsleistungen sind durch den jeweiligen Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu übernehmen. Der ZWAR fungiert nicht als Erschließungsträger und trägt keine finanziellen Aufwendungen.

Die fachtechnische Planung ist mit dem ZWAR abzustimmen. Zwischen dem jeweiligen Erschließungsträger und dem ZWAR ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.