

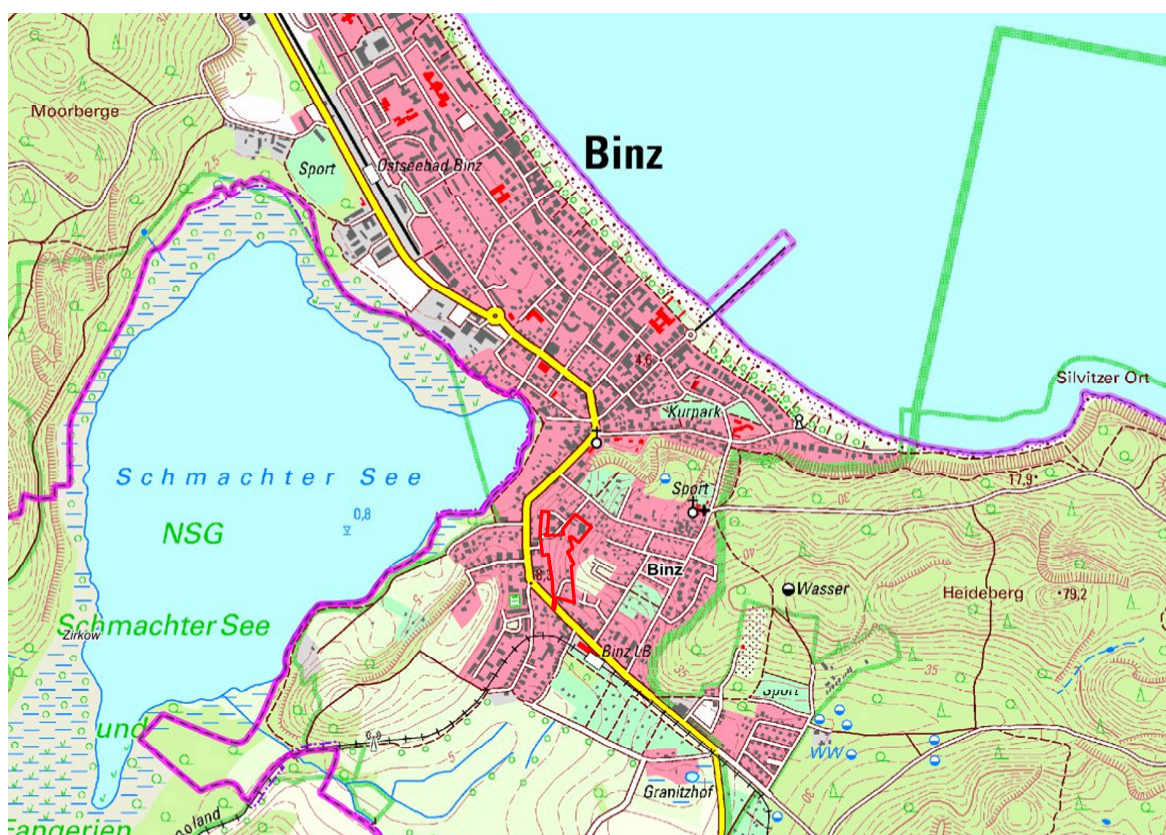
Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2

„Zinglingsberg“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BaGB
ohne Umweltprüfung/Umweltbericht

- Begründung -



(Quelle: GAJA M-V)

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

Auftragnehmer: **OBER FREI RAUM Planung**
Ulmenweg 11, 23942 Dassow
Telefon: 03 88 26 – 8 65 90

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

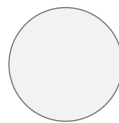
OBER



FREI
RAUM
PLANUNG

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

Binz, den 2016.



Siegel

.....
Der Bürgermeister

Begründung zur Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz auf Rügen über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 „Zinglingsberg“

1	GRUNDLAGEN	5
1.1	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	7
1.6	PLANGRUNDLAGE.....	8
2	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN.....	9
2.1	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	9
2.2	ZIELE DER PLANUNG / ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	10
2.3.3	Anzahl der Vollgeschosse / Staffelgeschosse	11
2.3.4	Dachform und Dachneigung.....	11
2.3.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
2.3.6	Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	11
2.3.7	Spiel- und Sportanlagen	14
2.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN / DENKMALSCHUTZ	14
3	ERSCHLIEßUNG.....	16
3.1	STRASSENVERKEHR	16
3.1.1	Fließender Verkehr.....	16
3.1.2	Ruhender Verkehr	16
3.2	FUß- UND RADWEGE	17
3.3	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR UND BAHN.....	17
4	SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	18
4.1	NATURSCHUTZRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	18
4.1.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	18
4.1.2	Darstellung im Landschaftsplan.....	18
4.1.3	Sonstige zu beachtende Schutzkriterien.....	18
4.2	NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG.....	20
4.3	BESTANDSBESCHREIBUNG	21
4.4	GRÜNORDNERISCHES LEITBILD / KONZEPT - GRÜNORDNUNGSPLAN.....	21
4.5	VERHÄLTNISSMÄßIGKEIT DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN	22
4.7	BERÜCKSICHTIGUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE GEM. §44 BNATSCHG23	
4.8	EINGRIFFSVERMEIDUNG.....	24
4.8.1	Baumschutz während der Ausführung von Bauarbeiten	24

4.8.2	Boden- u. Grundwasserschutz bei Ausführung von Bauarbeiten	25
4.8.3	Vogelschutz (Fledermausschutz).....	25
4.9	EINGRIFFSMINIMIERUNG	25
4.10	EINGRIFFE IN DEN NATURHAUSHALT/ ERMITTLUNG UND BEWERTUNG	26
4.10.1	Eingriffe in das Schutzgut Boden.....	27
4.10.2	Eingriffe in das Schutzgut Wasserhaushalt	27
4.10.3	Eingriffe in das Schutzgut Flora	27
4.10.4	Eingriffe in das Schutzgut Fauna	27
4.10.5	Eingriffe in das Schutzgut Klima	28
4.10.6	EINGRIFFE IN DAS ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD.....	28
4.11	KOMPENSATION DER EINGRIFFE	28
4.12	EINGRIFFE IN DEN BAUMBESTAND / BAUMERSATZ.....	28
4.14	ZULÄSSIGKEIT DER MIT DEM BEBAUUNGSPLAN VORBEREITETEN EINGRIFFE.....	29
5	VER- UND ENTSORGUNG	30
5.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	30
5.2	ENTSORGUNG DES SCHMUTZWASSERS	30
5.3	BESEITIGUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS.....	30
5.4	NUTZUNG VON REGENWASSER	31
5.5	VERSORGUNG MIT ELEKTRISCHER ENERGIE	32
5.6	GASVERSORGUNG	33
5.7	REGENERATIVE ENERGIEQUELLEN	34
5.8	TELEKOMMUNIKATION.....	35
5.9	MÜLLENTSORGUNG	35
5.10	LÖSCHWASSERVERSORGUNG / BRANDSCHUTZ	36
6	IMMISSIONSSCHUTZ	37
6.1	LÄRMIMMISSIONEN	37
6.2	RAUCHGASEMISSIONEN	38
7	ALTLASTEN	39
8	HINWEISE ZUR BAUPLANUNG	40
9	KOSTEN.....	42

Anlagen:

Anlage 1: Biotoptypenkartierung
OBER FREI RAUM Planung, 23942 Dassow, 17.08.2015

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Büro Heike Grunewald, 18581 Putbus, 26.10.2015

1 GRUNDLAGEN

1.1 Planaufstellung und Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz hat den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 „Zinglingsberg“ gefasst.

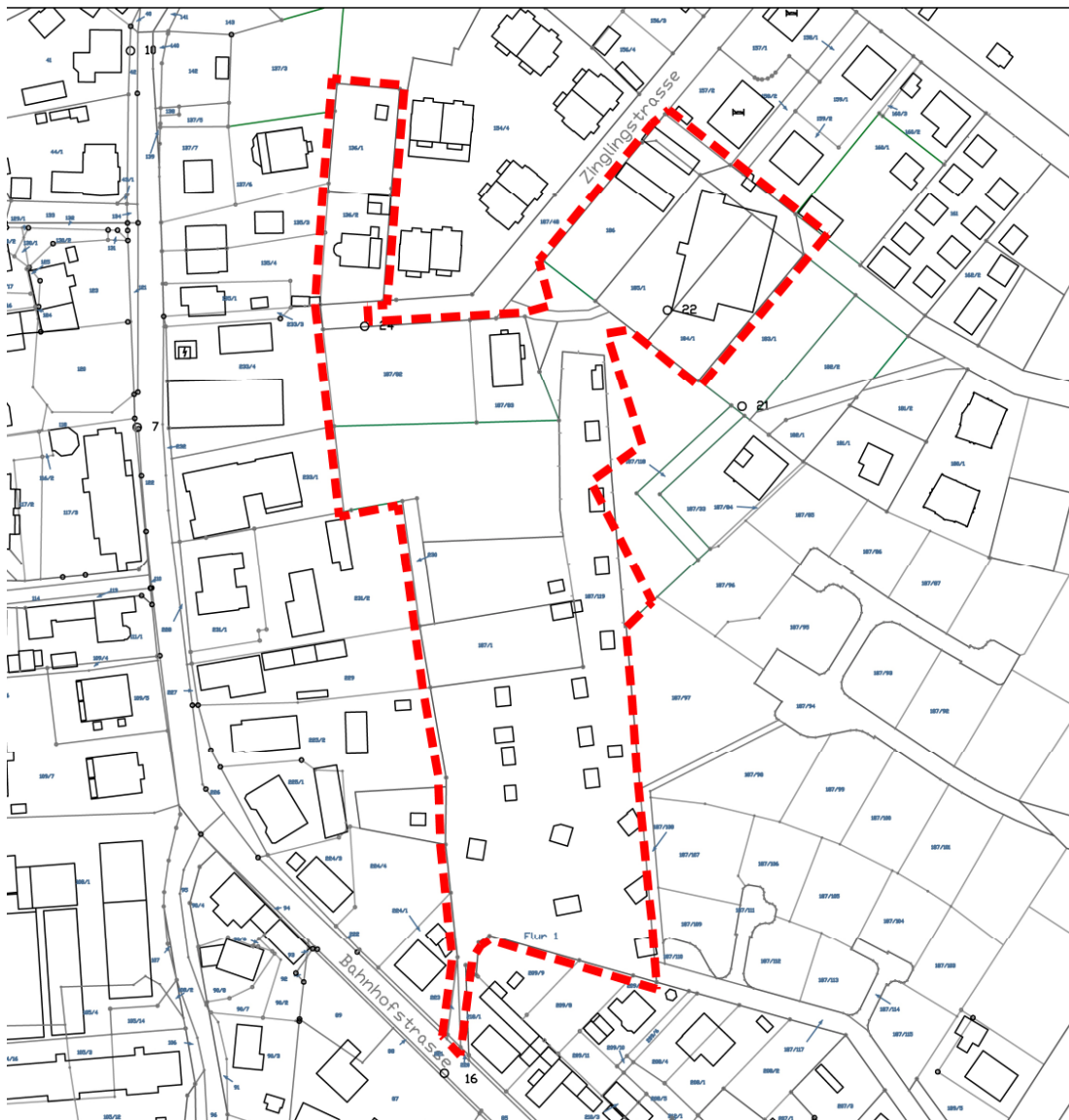
Das geplante Städtebauprojekt des vorliegenden Bebauungsplanes fällt nicht in die in der Anlage 1 aufgeführte Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §3c Satz 1 UVPG vorgesehen ist. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr. 7b BauGB genannten Belange. Die Gemeinde Ostseebad Binz führt deshalb das Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung und Erweiterung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 „Zinglingsberg“ auf der Grundlage des §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch.

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind gemäß §2 Abs.4 BauGB und §2 Satz 2 Nr.2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß §13 (3) Satz 1 BauGB verzichtet.

1.2 Geltungsbereich / Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 „Zinglingsberg“ befindet sich in großräumlicher Zuordnung ca. 400 Meter südlich des Zentrums von Binz zwischen dem Schmachter See im Westen und der Granitz (zum Biosphärenreservat Südost-Rügen gehörig) im Südosten.

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ liegt südlich der „Zinglingsstraße“, östlich und nordöstlich der „Bahnhofsstraße“ sowie nordwestlich der Straße „Am Kleinbahnhof“. Die genaue Lage des Geltungsbereichs kann nachstehender Übersichtsgrafik entnommen werden.



Der Änderungsbereich umfasst die bisherigen Baugebiete WA1 und WA 2a-1 des Bebauungsplans Nr. 2 „Zinglingsberg“ als Ursprungsplan für dessen 1. Änderung und Erweiterung..

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,96 ha.

1.3 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Aufgrund verschiedener Nachfragen sieht die Gemeinde Ostseebad Binz für den Ursprungsbebauungsplans Nr.2 „Zinglingsberg“ in dem Bereich der Gebiete WA1 und WA2a-1 ein Erfordernis zur Klarstellung der Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Nutzung von Ferienwohnungen.

Darüber hinaus soll in diesem Zusammenhang im Bereich der alten Sporthalle zur Klarstellung zum Verlauf der Geltungsbereichsgrenze eine geringfügige Anpassung des Geltungsbereichs an die hier gegebenen Grundstücksgrenzen erfolgen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 „Zinglingsberg“ gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 22.07.2011 (BGBl I, S. 1509)
- die Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344)

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 zum Ursprungsplan erteilte Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz ist die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung.

Sowohl der Geltungsbereich des Ursprungsplanes als auch der der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 sind vollständig 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.

1.6 Plangrundlage

Die Planzeichnung für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 „Zinglingsberg“ ist auf der aktuellen Katastergrundlage im Maßstab 1:1000 erstellt worden.

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 „Zinglingsberg“ im Norden und „Am Kleinbahnhof“ im Süden.

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 sowie seiner innerörtlichen Lage 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 einigen Altbäumen in Bereich der Kleingartenanlage ist im Plangebiet kein ortsbildprägender Grünbestand vorhanden.

2.2 Ziele der Planung / Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Klarstellung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie eine Rücknahme der Zulässigkeit von Ferienwohnungen für die Gebiete WA1 und WA2a-1 des Ursprungsplanes.

Darüber hinaus soll in diesem Zusammenhang im Bereich der alten Sporthalle zur Klarstellung zum Verlauf der Geltungsbereichsgrenze eine geringfügige Anpassung des Geltungsbereichs an die hier gegebenen Grundstücksgrenzen erfolgen.

Zulässigkeit von Ferienwohnungen

(Ursprungsplan Teil B Text Nrn. 1.1.2 und 1.1.3):

Mit dem Ursprungsplan hat die Gemeinde ursprünglich die in Binz ortsübliche Errichtung von Ferienwohnungen innerhalb selbstgenutzten Wohnhäusern fördern und dementsprechend zulassen wollen.

Auch wenn hierzu im Ursprungsplan die Absicht der Festsetzung zur Zulässigkeit einer Ferienwohnung innerhalb eines Gebäudes ausschließlich in Verbindung mit einer Wohnung eindeutig ist, so ist sie im Hinblick auf die im WA1-Gebiet mögliche Errichtung von größeren als den „klassischen“ Einzelhäusern (es ist hier im Gegensatz zu den anderen WA-Gebieten eine offene Bauweise zulässig!) durch den letzten Satz von Teil B Text Nr. 1.1.2 im Ursprungsplan unscharf formuliert.

Danach ist hier ohne eine zweite als Ferienwohnung genutzte Wohnung in den großen Gebäuden nur eine einzige Wohnung zulässig.

Unabhängig davon sind nach aktueller Rechtsauffassung in WA-Gebieten grundsätzlich keine Ferienwohnungen zulässig.

Insofern stellt die Gemeinde Ostseebad Binz mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 „Zinglingsberg“ nunmehr klar, dass die Errichtung von Ferienwohnungen auch im Zusammenhang mit einer Wohnung aufgrund der Gebietscharakteristik „WA“ grundsätzlich nicht zulässig ist.

Geschossigkeit (Nutzungsschablone)

Die im Ursprungsplan im WA1 zulässige Geschossigkeit ist mit „II – III“ als „von bis“ geregelt und gibt insofern einen entsprechenden Gestaltungsspielraum, den die Gemeinde ebenfalls klarstellen möchte.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 stellt die Gemeinde Ostseebad Binz nunmehr klar, im gesamten Änderungsbereich nur noch eingeschossige Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhaus zulässig

sind. Staffelgeschosse sind nicht als Vollgeschosse zulässig. Eine offene Bauweise ist dabei dementsprechend nicht mehr vorgesehen.

Mit den vorbeschriebenen Klarstellungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen, zur Geschossigkeit sowie zur Gebäudekubatur geht das bisherige WA1-Gebiet mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.2 in dem WA2a-1 Gebiet auf.

Die Nutzungsschablone im Teil A Planzeichnung sowie die Festsetzungen im Teil B Text sind mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 „Zinglingsberg“ dementsprechend angepasst worden.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr.2 entwickelt die Gemeinde Ostseebad Binz ein klassisches Einfamilienhausgebiet, mit dem die stetige Nachfrage für entsprechende Baugrundstücke in zentrumsnaher Lage gedeckt werden soll.

2.3.3 Anzahl der Vollgeschosse / Staffelgeschosse

Im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 wird die bisher zulässige „von bis“ - Geschossigkeit neu geordnet und mit einer Festlegung auf ein zulässiges Vollgeschoss klargestellt. Dem folgend sind Staffelgeschosse entsprechend der textlichen Festsetzungen unter Teil B Text Nr. 2 nur noch zulässig, sofern sie keine Vollgeschosse ausbilden.

2.3.4 Dachform und Dachneigung

Als Dachform wird das in Binz dominierende Satteldach mit einer Neigung von 15° - 45° festgesetzt. Um eine individuelle Ausformung der Gebäude zu ermöglichen, bleibt auch das Pultdach zulässig.

Die Gebäude, die mit Staffelgeschoss ausgebildet werden, sind unter Einhaltung der festgesetzten maximalen Firsthöhe (FHmax) wie bisher 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.

2.3.6 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen sollen denen im Umgebungsbestand entsprechen. Da das Gelände größtenteils geneigt ist, wurden schon im Rahmen des

Bauleitplanverfahrens zum Ursprungsplan 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 Geschosebenen, können Gebäude entstehen, von denen massivere Wirkungen ausgehen, als städtebaulich wünschenswert. Um dieses zu unterbinden, wurden im Laufe des Bauleitplanverfahrens zum Ursprungsplan 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 wurden 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 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 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 nicht 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.

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. 10m 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.

2.3.7 Spiel- und Sportanlagen

Öffentliche Spielplätze sind in fußläufig erreichbarer zentraler Ortslage von Binz vorhanden und sollen auch den Bedarf des hier beplanten Baugebiets 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. Zur Sicherung der Festsetzung wird eine Auswahl an Farben mit Angabe der RAL-Töne gegeben. 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 die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Binz.

Baudenkmale

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

Bodendenkmale

Bodendenkmale 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]) im Sinne des Denkmalschutzgesetzes M-V sind im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 nicht bekannt.

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.

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.

Eine weitere Verbindung zum Zentrum von Binz stellt die Klünderbergstraße dar. Das neue Erschließungssystem für den Bereich des Bebauungsplanes Nr.2 „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 Wendepunkt bzw. Wendehammer ausgebaut. Die neugeplanten Straßen passen sich der Topografie an. Sie verlaufen überwiegend parallel zu den Höhenlinien.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erfolgen im Hinblick auf den Ursprungsplan keinerlei Veränderungen für das innere Erschließungssystem.

3.1.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze

Im Plangebiet ist auch mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 keine Errichtung von öffentlichen Parkplätzen 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.

Die im Süden des Geltungsbereiches schon mit dem Ursprungsplan vorgesehene Fußwegverbindung bleibt mit der Planänderung ebenso erhalten wie die Möglichkeit zur Schaffung einer zusätzlichen Fußwegeverbindung durch die öffentliche Grünfläche Ö1.

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 Zuganbindungen 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 UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

4.1 Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

4.1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Binz verfügt über einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 ausschließlich 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 Bebauungsplans Nr. 2 als Ursprungsplan 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 war die Gemeinde nach Artikel 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Ursprungsplan 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 erfolgte durch eine Vorabschätzung (Screening) auf der Ebene des Möglichkeitsmaßstabs. Diese war ebenso wie die Prüfung der Verträglichkeit für das SPA-Gebiet Anlage zur Begründung des Ursprungsplans.

Aufgrund der mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 insgesamt verbundenen Rücknahme der ursprünglich zulässigen Nutzungsintensität resp. Raumwirkung geht die Gemeinde Ostseebad Binz davon aus, dass eine erneute Prüfung der Verträglichkeit für das FFH- und SPA-Gebiet im Rahmen des Änderungsverfahrens entbehrlich ist.

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 Kliffhängen 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 Rügischen 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 der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 liegt somit nicht im Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“.

4.1.3.4 Gesetzlich geschützte Biotope

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

4.1.3.5 Wald

Von der mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 vorbereiteten Nutzung sind Waldflächen weder direkt noch indirekt betroffen.

An der nord-östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich im Umfeld der alten Turnhalle und im Wesentlichen außerhalb des Geltungsbereiches ein innerhalb der Ortslage liegender Laubbaumbestand mit einer Größe von ca. 4.260m². Dieser wird mit der Geltungsbereichsgrenze von zwei Seiten umfasst und ist bereits insgesamt von Bebauung umgeben. Der Bestand ist gemäß Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde zum Ursprungsplan nicht als Wald einzustufen. Von der Gesamtfläche liegen an das Gebäude der Turnhalle direkt angrenzend ca. 475m² 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 §18 NatSchAG 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 ostrügenschες Hügell- und Boddenland“ zuordnen. Im Hügell- 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 Norden ist das Plangebiet durch die vorhandene Wohnnutzung geprägt. Im Vorgriff auf Nutzungsänderungen schon hier schon alte Gebäude abgerissen und Flächen beräumt worden.

Im Nordosten wartet der Standort der alten Sporthalle auf eine Revitalisierung. Die Sporthalle grenzt im Norden, Osten und Süden direkt an einen Bestand aus Laubbäumen (vorwiegend Ahorn mit Buche) mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 4.260m² an. Obwohl davon nur ca. 475m² innerhalb des Geltungsbereiches liegen, ist der Baumbestand für das Ortsbild auch innerhalb des Plangebietes besonders prägend, da er von zwei Seiten durch den Geltungsbereich umschlossen ist und außerdem auf dem Hang des Zinglingsberges stockend weit sichtbar ist.

Im südlichen Bereich des Plangebietes liegt eine derzeit nur noch in Teilen genutzte Kleingartenanlage mit entsprechenden Gartenlauben. Dabei ist der Gehölz- und Baumbestand sehr unterschiedlich ausgeprägt. Während in vielen Gärten keinen Gehölzbestand gibt, stehen in einigen Gärten zumindest einige Obstbäume.

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

4.4 Grünordnerisches Leitbild / Konzept - Grünordnungsplan

Mit dem Bauleitplanverfahren zum Ursprungsplan wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt.

Mit dem Konzept des GOP wurde 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 waren die grünordnerische Aufwertung der Baugebiete und die Erhaltung und Verknüpfung von Freiflächen bzw. bestehenden Grünflächen.

Ferner wurden mit dem GOP Eingriff vermeidende, Eingriff minimierende sowie Eingriff kompensierende landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt und als grünordnerische Festsetzungen und Hinweise in den Teil B Text des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ übernommen.

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 der Grundlage 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.

Alle inhaltlichen grünordnerischen Festlegungen und die mit dem Ursprungsplan im Teil B Text getroffenen grünordnerischen Festsetzungen behalten auch für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 ihre Gültigkeit und sind dementsprechend übernommen worden.

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.

4.7 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gem. §44 BNatSchG

Am 01.03.2010 trat das bisherige Bundesnaturschutzgesetz außer Kraft und wurde durch das „Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben zu Bonn am 6. August 2009, ersetzt.

Nach §44 (1) BNatSchG ist es verboten,

- I. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- II. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- III. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören,
- IV. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Angefügt ist Absatz (5)

- V. Für nach §15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des §18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43 EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach §54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Zur erneuten Beurteilung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch Herrn Dr. Ralf Grunewald vom Büro Heike Grunewald (Putbus) für die

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. (Anlage 2).

Zusammenfassend ergab die gutachterliche Einschätzung der Verbotstatbestände, dass mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass die Schädigungsverbotstatbestände für die nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Arten unter Berücksichtigung und voller Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen erfüllt werden.

HINWEIS:

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach den §§44 ff. BNatSchG ist folgendes zu beachten;

Ein Abriss von baulichen Anlagen ist nur außerhalb der Brutzeiten vom 01. Oktober bis 14. März sowie außerhalb der Quartierzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01. Dezember bis 20. Februar zulässig (§44 BNatSchG).

Die Fällung von Bäumen (§39 BNatSchG) und das Roden von Sträuchern und Gebüsch ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 01. März zulässig und sollte dabei innerhalb eines kompakten Zeitfensters durchgeführt werden.

Es sind Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel bereit zu stellen.

Es ist eine artenschutzfachliche Baubegleitung vorzusehen, um sicher zu stellen, dass bei der Durchführung der Baumfällungen und Gebäudeabrisse keine Tiere zu Schaden kommen und die mit dem Gutachten vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fachgerecht ausgeführt werden!

Die gutachterlichen Hinweise sind als artenschutzrechtliche Festsetzungen in den Teil B Text übernommen worden und 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. **Die Fällung von Bäumen (§39 BNatSchG) und das Roden von Sträuchern und Gebüsch ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 01. März zulässig und sollte dabei innerhalb eines kompakten Zeitfensters durchgeführt werden.**

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. 4.1.1)

Gestaltung der privaten Grünfläche P2 (Teil B Text Nr. 4.1.2)

Gestaltung der privaten Grünfläche P3 (Teil B Text Nr. 4.1.3)
(dient zugleich der Kompensation des Eingriffs in den Gehölzbestand)

Versickerung des Regenwassers von Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten
(Teil B: Text Nr. 4.2)
(dient zugleich der Kompensation des Eingriffs in den Wasserhaushalt)

Eingrünung von privaten PKW-Stellplatzflächen (Teil B: Text Nr. 4.3)
(dient zugleich der Kompensation des Eingriffs in den Gehölzbestand)

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen (Teil B: Text Nr. 4.4)
(dient zugleich der Kompensation des Eingriffs in den Gehölzbestand)

Baumpflanzungen im Straßenraum (Teil B: Text Nr. 4.5)
(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:

1. Änderung und Erweiterung BP 2		BP2 Ursprungsplan
Größe Geltungsbereich:	19.642 m ²	19.168 m ²
<u>davon:</u>		
- Allgemeines Wohngebiet (WA):	16.889 m ²	16.501 m ²
- Straßenflächen:	1.663 m ²	1.663 m ²
- Grünflächen:	1.090 m ²	1.004 m ²
	Ö1 = 515 m ²	Ö1 = 429 m ²
	P2 = 470 m ²	P2 = 470 m ²
	P3 = 105 m ²	P3 = 105 m ²

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 erfolgt durch die Anpassung der Geltungsbereichsgrenzen im Bereich der alten Sporthalle eine geringfügige Vergrößerung des Geltungsbereichs. Dabei entfallen auf die Grünfläche Ö1 ca. 86m² und auf das allgemeine Wohngebiet WA2a-1 ca. 388m².

4.10.1 Eingriffe in das Schutzgut Boden

Mit der vorbeschriebenen Vergrößerung des Geltungsbereichs ist folgende zusätzliche Neuversiegelung zu erwarten;

WA2a-1 - Gebiet:

$388\text{m}^2 \times 0,4 \text{ GRZ} = 155,20\text{m}^2$ zuzügl. 50% zul. Überschreitung = **232,80m²**
(Eingriff in Siedlungsgebüsch mit Einzelbäumen)

Weitere zusätzliche Eingriffe werden mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans im Vergleich zum Ursprungsplan nicht vorbereitet, da es außer der vorbeschriebenen keine weiteren Veränderungen in den bisherigen Flächennutzungen gibt!

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 Gehölzbestände und Einzelbäume verloren.

4.10.4 Eingriffe in das Schutzgut Fauna

Mit dem Verlust an 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 grundsätzlich Veränderungen des Kleinklimas einher. Auch die Luftqualität kann sich durch verstärkte Immissionen aus Individualverkehr grundsätzlich verschlechtern. Aufgrund der im Plangebiet selbst und den angrenzenden städtischen Bereichen bereits vorhandenen resp. zulässigen Versiegelungen und Immissionen sowie die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen werden diese zusätzlichen Auswirkungen auf das Kleinklima unter Verweis auf die geringe Eingriffsintensität jedoch als geringfügig betrachtet.

4.10.6 Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild

Die vorgesehene Vergrößerung des allgemeinen Wohngebietes ist ohne Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da sie innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches erfolgt.

Hier hat sie aufgrund des geringen zusätzlichen Flächenverlustes und dem damit verbundenen Eingriff in den Baumbestand kaum negativ wahrnehmbare Auswirkungen, da der hier insgesamt Ortsbildprägende Baumbestand in seinem überwiegenden Bestand auch weiterhin erhalten und wirksam bleibt.

Mit den durch den Bebauungsplan vorgenommenen grünordnerischen Festsetzungen und den auszuführenden Ersatzpflanzungen wird davon ausgegangen, dass der Eingriff in das Ortsbild in jedem Fall kompensiert werden kann.

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 und der zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlichen Maßnahmen auf einen über Teil B, Text-Nrn. 4 und 5 hinausgehenden Ausgleich der mit der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 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 (Stammumfang 100cm) 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 §18 (1) NatSchAG M-V geschützt sind. Nicht geschützt sind dabei nach §18 (1) NatSchAG 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 Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
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 §18 (1) NatSchAG M-V 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.5 bzw. des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (sh. Anlage 2) 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“ (ZWAR). Die Plankonzeption macht eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes erforderlich. Die wassertechnische Erschließung des Geltungsbereiches ist mit den ZWAR zu regeln. Hierzu sind ggf. vertragliche Vereinbarungen zu treffen (Erschließungsvertrag). Der ZWAR ist gemäß §43 Abs.1 und 2 sowie §40 Abs.1 und 4 LWaG die ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft.

5.2 Entsorgung des Schmutzwassers

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch ein Trennsystem und ist über eine Fernabwasserdruckleitung des ZWAR an das Klärwerk Bergen angeschlossen.

Entsprechend der künftigen Erfordernisse ist im Plangebiet eine Erweiterung des vorhandenen Kanalsystems für Schmutz- und Niederschlagswasser im Trennsystem 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 zum Ursprungsplan 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 umweltverträglichste Lösung der Abführung des Oberflächenwassers 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 wurde 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 auch für das Gebiet der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nunmehr über eine noch herzustellende Regenwasserkanalisation entsorgt werden.

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.

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.

Grundvoraussetzung hierfür ist die Vereinbarkeit mit dem Satzungsrecht des ZWAR. Eine evtl. Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang muss durch den ZWAR geprüft und ausdrücklich bestätigt werden.

Darüber hinaus ist bei der Planung solcher Bauvorhaben die Notwendigkeit der Beteiligung des Landkreises Vorpommern-Rügen (FD Gesundheit/FG Hygiene) zu prüfen. Eine Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde besteht nicht.

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 NETZ GmbH bzw. mit dessen Erweiterung gesichert.

Die vorhandenen Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicher zu stellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Bevor Grundstücke zur Bebauung freigegeben werden, ist dafür zu sorgen, dass die Versorgungsträger in der ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind

Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE-NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden.

Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung der Anlagen ist unzulässig.

Sollten Anpassungen der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.

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 Aufgabeeinweisung 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 Vorpommern-Rügen zuständig. Die Erschließungsstraßen des Wohngebietes sind nicht als Ringerschließung ausgebildet und 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 sich außerhalb des Geltungsbereiches an der Bahnhofstraße und der Zinglingsstraße befinden.

Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung sind in Abstimmung mit dem „Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen“ (ZWAR) Löschwasserentnahmestellen in ausreichender Anzahl und Leistungsfähigkeit vorzusehen. Deren Abstand darf zu den Objekten nicht größer als 300m sein.

Die Löschwasserversorgung kann im Plangebiet nur für einen Grundsatz von 48m³/h über 2 h über das zentrale Netz gewährleistet werden. Bei höheren Forderungen zum Brandschutz sind durch die Anlieger ergänzende Lösungen, wie z. B. Zisternen vorzusehen.

Die Verkehrsflächen (Straßen) im Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" –Fassung August 2006- entsprechen. 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 Geltungsbereich des Ursprungsplans 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.

Der Gemeinde Ostseebad Binz liegen keine Erkenntnisse vor, die auf eine veränderte Lärmbelastung für das Planungsgebiet schließen lassen. Die im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche sind daher unverändert auch im Teil A Planzeichnung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.2 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 Schutzanforderungen 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“** verläuft unweit der südlichen Plangebietsgrenze, wodurch das Plangebiet möglicher Weise von Rauchgasimmissionen betroffen ist. Nach im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Ursprungsplans erfolgter Aussage des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur lagen 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 ATLASTEN

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

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

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

angetroffen, ist die zuständige Behörde des Landkreises Rügen zu informieren.

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 in einem Umgebungsbereich von bis zu 25m wichtige unterirdische Festpunkte, über die bei Bedarf vom Landesvermessungsamt Informationen eingeholt werden können.

Vermessungsmarken sind nach §7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt:

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

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch 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 5.000€ 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 22m 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 Ostseebad Binz entstehen durch die Realisierung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans 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.