

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



33

Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Gemeinde Ostseebad Binz  
Der Bürgermeister  
Jasmunder Straße 11  
18609 Ostseebad Binz

EINGEGANGEN  
15. März 2018  
Erl. 236

Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz  
EINGEGANGEN  
14. März 2018  
0/242/18

Ihr Zeichen: 0/242/18  
Ihre Nachricht vom: 03.03.2018  
Mein Zeichen: 43-42.01.03-10020-18-40  
Meine Nachricht vom: 03.03.2018  
Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!

Fachdienst: Bau und Planung  
Team: Bauleitplanung  
Auskunft erteilt: Andrina Aust  
Besucheranschrift: Störtebekerstraße 30  
18528 Bergen auf Rügen  
Zimmer: 103  
Telefon: 03831 357 2938  
Fax: 03831 357 442910  
E-Mail: andrina.aust@lk-vr.de  
Datum: 5. März 2018

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Alte Gärtnerei - MZO" der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Schneider,

mit Schreiben vom 5. Februar 2018 (Posteingang: 7. Februar 2018) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 mit Stand vom 11. August 2017
- Begründung mit Stand vom 11. August 2017

Die betroffenen Fachbereiche äußern sich folgendermaßen:

#### Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 des Ostseebades Binz schließt örtlich an die 2. Änderung an und überplant räumlich komplett die 1. Änderung von Oktober 2010. Diese sah einen Park- und einen Sportplatz sowie eine Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke angrenzend an den Schulbereich vor und überplante damit die 2006 ursprünglich geplanten Sondergebiete für Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie Parken.

Die rechtskräftige 2. Änderung, welche den Schulstandort (Gemeinbedarfsfläche) überplant, steht inhaltlich im Zusammenhang mit der jetzigen 3. Änderung, jedoch wurden/ werden die Verfahren getrennt geführt.

Der wirksame Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden, da sich die vorliegende Änderung nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Entsprechende Unterlagen zum Änderungsverfahren liegen mir jedoch noch nicht vor.

Die betroffene Fläche der vorliegenden 3. Änderung wurde bislang vorherrschend als Großpark- und Zirkusplatz genutzt. Inhalt ist die flächenmäßige Reduzierung der Stellplätze bzw. Schaffung eines Parkhauses sowie die Neuschaffung von vier Wohngebieten (ca. 250 Einwohner lt. Begründung) und zwei Ferienhausgebieten (ca. 90 Ferienwohnungen).

Das geplante Parkhaus wird innerhalb der Begründung (Seite 7, Planungsziele) als Abschirmung gegenüber dem Schulstandort genannt. Der geplante Wohnstandort kann auf keine



Postanschrift  
Landkreis Vorpommern-Rügen  
Carl-Heydemann-Ring 67  
18437 Stralsund

allg. Kontaktdaten  
Telefon: 115  
+49 (3831) 357-1000  
Fax: +49 (3831) 357-444001  
E-Mail: poststelle@lk-vr.de  
Internet: www.lk-vr.de

allg. Sprechzeiten  
Di: 09:00-12:00 Uhr  
13:30-18:00 Uhr  
Do: 09:00-12:00 Uhr  
13:30-16:00 Uhr  
oder nach Terminvereinbarung

Bankverbindung  
Sparkasse Vorpommern  
IBAN: DE 65 1505 0500 0530 000407  
BIC: NOLADE21GRW



IHRE BEHÖRDENUMMER  
Mo - Fr: 08:00-18:00 Uhr

derartige Abschirmung zurückgreifen, denn das allgemeine Wohngebiet wurde entlang der parallel verlaufenden Bahnstrecke und der Landesstraße 29 platziert. Aus diesen Gründen wird die Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht abgelehnt (siehe nachfolgende Stellungnahme Immissionsschutz).

Die Höhe der baulichen Anlagen beläuft sich im Ferienhausgebiet auf 5 Geschosse, im allgemeinen Wohngebiet auf 4 Geschosse. Das geplante Parkhaus darf maximal 3 Geschosse einnehmen.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Nähe zum Ortsrand bzw. einem ländlichen Übergang sollte die getroffene Geschossanzahl nochmals überdacht werden. Selbst bei einem eingerückten Staffelgeschoss bleibt die optische Wirkung bestehen und lässt sich höhenmäßig mit den abgestuften 3-, 4- und 5-geschossigen Mehrfamilienhäusern in Bergen Rotensee (z.B. Ecke Ruschwitz- und Störtebekerstraße) versinnbildlichen. Diese haben im Vergleich zum Ferienhausgebiet sogar eine deutlich kleinere Grundfläche.

In der Begründung werden für das Ferienhausgebiet 5 vierspännige Gebäude auf 4 bis 5 Geschossen beschrieben, welche jeweils ca. 18 Ferienwohnungen aufnehmen sollen. Entsprechend den Festsetzungen können an jeder Außenseite der quadratischen Gebäude bis zu 30 m<sup>2</sup> große Vorbauten und Balkone je Geschoss entstehen.

Innerhalb der Begründung werden diese gewaltigen Mehrfamilienhäuser bzw. Mehrfamilienferienhäuser verschönernd als „Stadtvilla“ und „aufgelockerte Einzelhäuser“ mit „vergleichsweise kleinen Fußabdrücken“ bezeichnet. Mehr als die Hälfte der Grundstücke sollen als „Garten“ verbleiben. Bei dieser Art Geschosswohnungsbau sind die entstehenden Grünflächenstrukturen jedoch nicht mit privaten Gärten von Einfamilienhäusern vergleichbar. Die vorherrschende Nutzung wird voraussichtlich eben nicht genutztes Abstandsgrün ohne Gärten und Hof werden.

Das städtebauliche Konzept sieht laut Begründung (Seite 14) für die Straßenzüge im allgemeinen Wohngebiet einheitliche Vorgärten vor. Für die Hauptbaukörper ist aber keine entsprechende Regelung getroffen worden (z.B. Baulinie). Die vorgesehenen Reihenhäuser („Townhouses“) innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nicht explizit festgesetzt worden, es können nach den Festsetzungen auch freistehende Einfamilienhäuser entstehen.

Anders als in den vorherigen Änderungsverfahren wird klargestellt, dass die textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich neu gefasst werden. Damit verlieren einige Festsetzungen des Ursprungsplanes (z.B. zu Grünflächen) ihre Wirkung. Dies sollte als Hinweis mit Benennung der betroffenen Festsetzungen mit aufgeführt werden.

Die in den textlichen Festsetzungen (TF) Nr. I.1.1 genannte Baulinie innerhalb des Sondergebietes Parkhaus findet sich nicht auf der Planzeichnung Teil A wieder.

Möchte die Gemeinde auch umlaufend eingerückte Staffelgeschosse (mit innenliegendem Treppenhaus) zulassen, wäre die Festsetzung Nr. I.1.2 b) entsprechend zu ergänzen: „(...), wenn dieses Geschoss mindestens auf 90% der Außenwandlänge (...)“.

Die TF Nr. I.2.2) ist zu überarbeiten (siehe meine nachfolgende Stellungnahme der Bauaufsicht).

Die Festsetzung Nr. I.3.2) ist hinsichtlich Ihrer Durchführbarkeit zu prüfen. Sicher soll hier nur innerhalb der Baugebiete eine Regelung getroffen werden, dies ist jedoch nicht eindeutig aus dem Wortlaut zu erkennen. Derzeit wäre der komplette Änderungsbereich einschließlich der Verkehrsflächen (Fußwege) betroffen.

Da innerhalb der Festsetzungen Bezug auf das Baugenehmigungsverfahren genommen wird (z.B. Nr. I.5) wäre hinsichtlich der Durchsetzbarkeit der Festsetzung zu prüfen, ob überhaupt eine Genehmigungspflicht besteht (siehe auch meine nachfolgende Stellungnahme der Bauaufsicht).

Die geplante westliche Wegeführung (Fußgänger, Radfahrer) sollte insbesondere hinsichtlich der Überquerungsmöglichkeiten geprüft werden. Der fußläufige Verkehr wird immer den

kürzesten Weg (auch über sog. "Trampelpfade") nehmen. Die Planung sollte dies berücksichtigen.

Die Gemeinde hält seit dem Ursprungsplan von 2006 an der geplanten Baumreihe entlang des Radweges fest. Der Radweg wird bereits frequentiert genutzt, jedoch wurde eine Anpflanzung noch nicht vorgenommen.

Wünschenswert wäre die Eintragung der Straßennamen innerhalb der Planzeichnung, da sich die Festsetzungen teilweise darauf beziehen (wo endet die Poststraße, wo beginnt die Dolahner Straße?).

Ich weise darauf hin, dass bereits eine Neufassung des Baugesetzbuches vom 3. November 2017 existiert (erschieden im BGBl Nr. 72 vom 10. November 2017).

### Immissionsschutz

**Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Planung in der vorgelegten Fassung abzulehnen. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind nicht gegeben. Die Verkehrslärmimmissionen übersteigen das zumutbare Maß erheblich.**

Durch wissenschaftliche Studien ist in der Fachwelt anerkannt, dass Lärmimmissionen die Ursache für Gehörschäden, Schlafstörungen, Bluthochdruck und Herzinfarkte ist.

In der Bauleitplanung bildet die DIN 18005 die Beurteilungsgrundlage für den Schallschutz. Hiernach soll der Immissionswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht am Rand der Baufläche durch den Verkehrslärm nicht überschritten werden. In der Abwägung darf mit **entsprechender Begründung** dieser Wert um 3 aber maximal um 5 dB überschritten werden. Vorliegend wird dieser Wert in der Tageszeit um ca. 12 dB überschritten. Passive Schallschutzmaßnahmen sind nicht ausreichend und außerdem die letzte Maßnahme, wenn anderweitig kein Schallschutz möglich ist.

Der Außenbereich ist durch aktive Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Länge und Höhe der aktiven Schallschutzmaßnahme ist durch einen Sachverständigen zu berechnen. Gegebenenfalls sind die Baufenster in nordöstliche Richtung zu verschieben. Die angestrebte Verdichtung der mehrgeschossigen Bebauung ist kein Grund zum Verzicht auf aktiven Schallschutz.

### Bauaufsicht und Brandschutz

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht sind zu der vorgelegten Planung folgende Belange zu berücksichtigen:

Bezüglich der Regelung zur Zulässigkeit von Tiefgaragen außerhalb des Baufensters gemäß Punkt I.2.2 a) ist anzumerken, dass es sich hier offensichtlich um eine irreführende Regelung handelt, da Tiefgaragen und Garagengeschosse, so wie hier definiert, als Hauptbaukörper zu betrachten sind, deren Zulässigkeit durch die Vorgabe eines Baufensters regelbar ist. Punkt 1.2.2 soll aber die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen regeln. Es wird empfohlen, zu überlegen, was mit dem Bebauungsplan als Angebotsplanung an Baurecht grundsätzlich geregelt werden soll, um dies durch eine eindeutige Vorgabe prüffähig festzuschreiben.

Zu Punkt III.1 Waldabstand ist zu überlegen, ob eine nachrichtliche Übernahme in dieser Form sinnvoll ist. Eine Berücksichtigung von den beschriebenen Szenarien wie Windwurf und umstürzende Bäume beim regulären Standsicherheitsnachweis der baulichen Anlagen wäre mir neu. Lediglich die Berücksichtigung der Windlastzone findet nach meiner Kenntnis im regulären Standsicherheitsnachweis Berücksichtigung. Sinnvoller ist in diesem Fall eine Einhaltung des geforderten Waldabstandes oder eben eine Waldumwandlung. Die vorgegebene Regelung zur besonderen Ausbildung baulicher Anlagen zum Schutz vor den beschriebenen Ereignissen ist so pauschal nicht prüfbar. Der Verweis auf § 12 LBauO M-V ist in diesem Falle entbehrlich.

Die Regelungen zur Prüfung des Standsicherheitsnachweises nach § 66 LBauO M-V sind eindeutig, danach erfolgt keine Prüfung von Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 sowie deren Nebengebäude. Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 erfolgt die Prüfung nur dann, wenn die Kriterien des Kriterienkataloges nicht vollständig eingehalten sind. Im bauaufsichtlichen Verfahren nach § 62 LBauO M-V (Genehmigungsfreistellung) erfolgt keine Prüfung. Hier ist jedoch bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 die Prüfung des Brandschutznachweises sowie des Standsicherheitsnachweises erforderlich, der Bauherr darf den Baubeginn erst dann vornehmen, wenn diesbezüglich positive Prüfberichte vorliegen.

Aus brandschutztechnischer Sicht ist Folgendes zu beachten:

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten darf 300 m nicht überschreiten.

Die Löschwasserversorgung mit der entsprechenden Löschwasserentnahmestelle ist im Text - Teil B oder in der Planzeichnung Teil A aufzunehmen bzw. darzustellen.

Die Verkehrsflächen (Straßen) im Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- entsprechen.

Zur Sicherstellung des notwendigen 2. Rettungsweges können gemäß § 5 LBauO M-V zusätzliche Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr erforderlich sein.

### Wasserwirtschaft

Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt.

Hinsichtlich der wassertechnischen Erschließung sind folgende Belange zu beachten:

#### *Trinkwasser:*

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln.

#### *Schmutzwasser:*

Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche SW- Kanalisation.

#### *Niederschlagswasser (NW):*

Das Niederschlagswasser soll, laut Begründung unter Punkt 2.2.2 und der Festsetzung I.3.2, im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Dazu ergehen folgende Hinweise:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen

im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle ebenfalls dem ZWAR. Der Zweckverband kann durch Satzung regeln, dass das Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG).

Da aber eine solche Satzung des Zweckverbandes noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere in Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch den Zweckverband erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer fach- und sachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte der Bauleitplan Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße usw. sind zu beachten!).

Im ländlichen Raum in allgemeinen und reinen Wohngebieten ist es in der Regel zweckmäßig, die Festlegung zu treffen, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert werden soll, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.

Das in der Begründung erwähnte Gutachten/ die Baugrundbewertung der H.S.W. GmbH lag der unteren Wasserbehörde nicht vor. Somit konnte keine dilatierte Einschätzung/ Prüfung der Versickerungsfähigkeit vorgenommen werden. Aufgrund vorherrschender Bodenverhältnisse kann die Versickerungsfähigkeit jedoch angenommen werden. Angesichts der ausgewiesenen GRZ von 0,4 muss allerdings eine „Nachjustierung“ der Baugrunduntersuchung in Bezug auf die konkreten Versickerungsanlagen nach DWA A- 138 und auf die dafür benötigten Versickerungsflächen, erfolgen.

Mit dem Inkrafttreten der B-Plansatzung mit entsprechenden Festsetzungen zur dezentralen Niederschlagswasserversickerung entfällt für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG und für die jeweiligen Grundstückseigentümern das Erlaubniserfordernis.

Für den Fall, dass das Niederschlagswasser durch denjenigen, bei dem es anfällt, nicht versickert oder verwertet werden kann und dann mittels Kanalisation abgeleitet werden muss, ist der ZWAR für die Ableitung pflichtig.

### Naturschutz

Teile des Plangebietes befinden sich im Landschaftsschutzgebiet Ostrügen. Die Planung ist so zu überarbeiten, dass das Schutzgebiet nicht betroffen ist.

Die zusätzlich geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu bilanzieren und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Die im Ursprungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sollten auf ihre Umsetzbarkeit geprüft werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag der Ursprungsplanung ist für den Bereich der 3. Änderung zu prüfen und zu ergänzen (Glattnatter, baumbewohnende Bäume).

Der im Plangebiet vorhanden gesetzlich geschützte Baumbestand ist zu erfassen und in einem Lageplan darzustellen. Geplante Baumverluste sind zu bilanzieren und Ersatzpflanzungen zu planen. Die Fällung der Bäume ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind zu o. g. Vorhaben keine Denkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Tiefbau

Zur o.g. Änderung des Bebauungsplanes gebe ich hinsichtlich der Gemeindestraßen und sonstigen öffentlichen Straßen i.S.d. Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) folgende Stellungnahme ab:

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.

### Verkehrssicherung und -lenkung

Auf Grund des erhöhten Verkehrsaufkommens im Bereich und der Umverlegung der Radverkehrsanlagen ist die Straßenverkehrsbehörde in die Ausführungsplanung zwingend einzubeziehen.

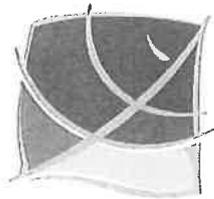
Aus Sicht des Bodenschutzes gibt es keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Steffen Schulze  
stellv. Fachbereichsleiter 3



**Landesforst**  
**Mecklenburg-Vorpommern**  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
**Der Vorstand**



Forstamt Rügen · Pantow 13· 18528 Zirkow

Gemeindeverwaltung Binz  
Ortsplanung  
Frau Hoffmann-Dallmann  
Jasmunder Str. 11  
18609 Ostseebad Binz

*Vorab per Mail*

**Forstamt Rügen**

Bearbeitet von: Frau Pries

Telefon: 038393-133808  
Fax: 098393-436548

E-Mail: ruegen@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382

Pantow, den 1. März 2018

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei /MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

**Stellungnahme des Forstamtes Rügen**

- Ihre Unterlagen vom 05.02.18, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Anlage: Lageplan Waldumwandlung und Ersatzaufforstungen

Sehr geehrte Frau Hoffmann-Dallmann,

im Geltungsbereich des o.g. B-Plans befindet sich Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V<sup>1</sup>. Im Vorfeld der Aufstellung des B-Planes fanden Vorabgespräche mit dem Forstamt statt. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes entspricht diesen.

Die im B-Plan festgesetzten Baufenster berücksichtigen einen Waldabstand von 30 m zu baulichen Anlagen mit Wohn- oder Ferienutzung. Nur eine planmäßige Waldumwandlung würde die Umsetzung der vorliegenden Planung ermöglichen. Im Nordosten befindet sich eine versiegelte Sport- bzw. Freizeitfläche – dieser Flächenbereich soll als Ersatz für die Waldumwandlung aufgeforstet werden. Damit würde der Anteil des Küstenschutzwaldes im 300m-Bereich der Mittelwasserlinie erhöht. Für die Kompensation der Waldumwandlung von 1385 qm sind Ausgleichspflanzungen in Höhe von 4.799 Waldpunkten notwendig (entsprechend des Berechnungsmodells<sup>2</sup>). Die oben genannte Ersatzaufforstungsfläche ist 2000 qm groß und die Aufforstung ergibt 4.799 Waldpunkte. Damit wurde die Forderung der Forstbehörde erfüllt die Waldumwandlung innerhalb des B-Plangebietes auszugleichen. Die Erstaufforstungsgenehmigung für die oben genannte Fläche

<sup>1</sup> Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2, 13, 28, 51 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVBl. M-V S. 431, 436)

<sup>2</sup> Modell zur Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlungen in M-V - Für die Bewertung von Eingriff und Ausgleich bei Waldumwandlungen nach § 15 LWaldG hat das LU das von der Landesforst M-V entwickelte Berechnungsmodell anerkannt. Das Verfahren entspricht den gesetzlichen Anforderungen nach § 15 Abs. 5 Nummer 1 LWaldG und ist fachliche Grundlage für die Anerkennung von Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Folgen einer Umwandlung nach § 15 Abs. 11 LWaldG. Die Verfahrensgrundsätze und die Methodik des Bewertungsmodells kommen ab dem 18.09.2015 in allen unteren Forstbehörden zur Anwendung.

Kommissarischer Vorstand: Manfred Baum  
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern  
– Anstalt des öffentlichen Rechts –  
Fritz- Reuter- Platz 9  
17139 Malchin

**Bankverbindung:**  
Deutsche Bundesbank  
BLZ: 150 000 00 (Inland)  
Konto: 150 01530  
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)  
IBAN: DE8715000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0  
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99  
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de  
Internet: www.wald-mv.de

muss vor Satzungsbeschluss des B-Planes vorliegen um sicherzustellen, dass diese genehmigungsfähig ist.

Die in der Anlage mit 1 und 2 bezeichneten Flächen, welche im B-Plan ebenfalls als Aufforstungsflächen ausgewiesen sind, können auf Grund ihrer geringen Größe und des Flächenzuschnittes (überwiegend sehr geringe Breite) nicht als Erstaufforstungsflächen/ Ausgleichsflächen anerkannt werden.

Die Waldumwandlungserklärung wird in Aussicht gestellt, sofern

- die Erstaufforstungsgenehmigung für die geplante Aufforstung vorliegt
- das Einverständnis der UNB zur Waldumwandlung vorliegt
- die Kompensation der Waldumwandlung mit Benennung der Waldpunkte im B-Plan eingearbeitet wurde.

Im Waldabstandsbereich ist die Zulässigkeit von Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden im Sinne des §14 BauNVO, welche nicht dem temporären oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen sowie vollständig überdeckte Tiefgaragen enthalten (S. 14). Für diese baulichen Anlagen sind keine direkten Flächen ausgewiesen. Damit ist eine entsprechende Nutzung bis an den Waldrand (Traufkante) möglich. Aus diesem Grunde ist folgende Bedingung aufzunehmen:

*Durch den Bau bzw. die Anlage sind keine Schäden im angrenzenden Waldbestand, weder im oberirdischen Bereich noch durch Erdarbeiten im Wurzelbereich zu verursachen. Gegebenenfalls sind die im angrenzenden Bereich vorhandenen Waldbestände während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.*

Die Zulassung der oben genannten Ausnahmen für bauliche Anlagen im vorgeschriebenen Waldabstand ist entsprechend § 2 der Waldabstandsverordnung M-V<sup>3</sup> möglich. Vor Zulassung einer Ausnahme muss die Forstbehörde den betroffenen/ angrenzenden Waldbesitzer beteiligen. Angrenzende Waldbesitzer sind die Gemeinde Ostseebad Binz sowie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Letztere wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt, eine Rückmeldung ist noch nicht im Forstamt eingegangen. Nach Eingang einer Rückmeldung der Waldbesitzer erhalten sie diese, sofern sie verfahrensrelevante Inhalte enthält.

In der vorliegenden Form ist der B-Plan forstbehördlich abzulehnen. Die Stellungnahme ist negativ zu werten.

**Für den Fall, dass oben aufgeführte Hinweise Beachtung finden, wird die forstbehördliche Zustimmung zum B-Plan in Aussicht gestellt.**

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag



Pries

<sup>3</sup> Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt geändert worden ist durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601)

**Binz B-Plan 9**

Maßstab 1: 1000

46 03200

03250

03300

03350

46 03400

60  
33150

33100

60  
33050

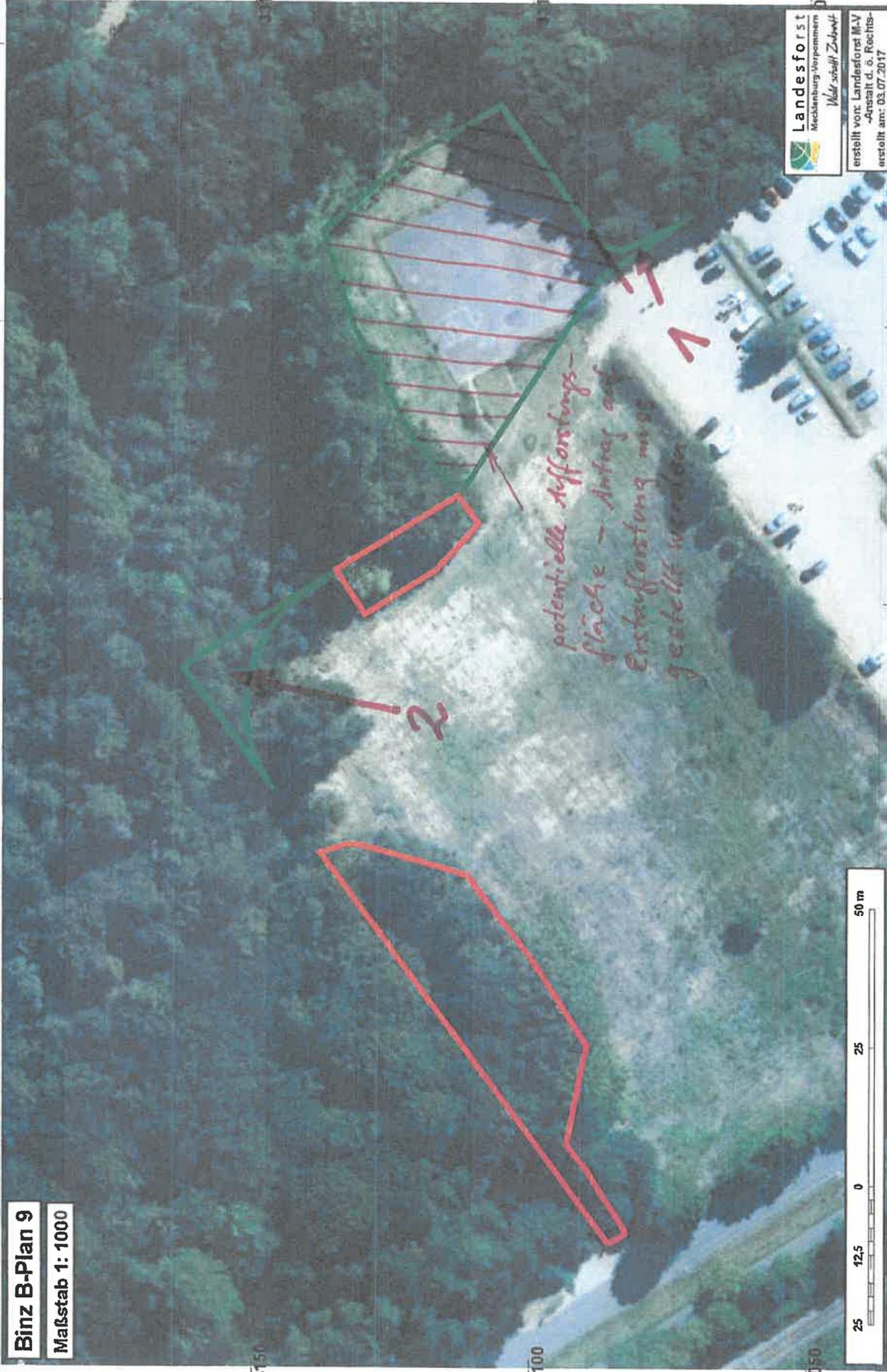
46 03200

03250

03300

03350

46 03400



Landesforst  
Mecklenburg-Vorpommern  
erstellt von: Landesforst MV  
-Antrag d. Erstaufforstung  
erstellt am: 03.07.2017

potentielle Aufforstungsfläche - Antrag auf Erstaufforstung muss gestellt werden



**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Vorpommern**



StALU Vorpommern  
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund

Gemeindeverwaltung Binz  
Jasmunder Str. 11  
18609 Ostseebad Binz

Telefon: 03831 / 696-1202  
Telefax: 03831 / 696-2129  
E-Mail: Birgit.Malchow@staluvp.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Fr. Malchow  
Aktenzeichen: StALUVP12/5122/VR299-3/11

(bitte bei Schriftverkehr angeben)  
Stralsund, 05.03.2018

### 3. Änderung des BBP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.

Zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei – MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz, Vorentwurfsfassung, nehme ich wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich des BP liegt die Zuwegung zum Strandübergang 51. Dieser Weg ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – hier Fußgängerbereich - ausgewiesen.

Der Weg ist die Zuwegung zum befestigten Strandübergang 51 (Belastung bis 40 t), welcher auch im Vertrag zwischen der Gemeinde Binz und dem StALU VP zur Nutzung des Strandes und der Düne vom 13.02.2014 als solcher ausgewiesen ist. Derzeitig ist der Weg (Breite ca. 3-4 m) landseitig des Waldes unbefestigt, im Waldbereich mit querliegenden Betonplatten ausgelegt. Seeseitig der Promenade im Dünenüberweg liegen querliegende Betonplatten. Ausgehend von der Beschilderung wird der Weg auch als Feuerwehrezufahrt genutzt.

Diese Zuwegung bleibt weiterhin zur Unterhaltung der Küstenschutzanlage Düne erforderlich und ist demnach als solche bauleitplanerisch zu sichern. Die Zuwegung muss in der Planzeichnung (Teil A) so gekennzeichnet und festgesetzt werden, dass eine uneingeschränkte Befahrbarkeit für Unterhaltungstechnik (z.B. Bagger) gegeben ist. Die Zuwegung zum Übergang muss wie der Strandübergang 51 selbst eine Tragfähigkeit von 40 t aufweisen.

**Hausanschrift:**  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund  
**Postanschrift:**  
Postfach 2541, 18412 Stralsund

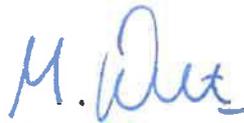
Telefon: 03831 / 696-0  
Telefax: 03831 / 696-2129  
E-Mail: poststelle@staluvp.mv-regierung.de  
Webseite: www.stalu-vorpommern.de

Aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Immissionsschutz- und Abfallrechts bestehen zur o. a. Planungsabsicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Bei der weiteren Planung sollte folgender Hinweis beachtet werden:

Ich empfehle das Schallgutachten an die neue Planungssituation anzupassen und das hinzutretende Parkhaus entsprechend zu berücksichtigen. Auch wenn die Anzahl an Parkmöglichkeiten gleichbleibt, so unterscheidet sich das Emissionsverhalten von einem Parkhaus gegenüber einem Parkplatz. So sind bspw. gegenüber einem Parkplatz bei einem Parkhaus das Öffnen und Schließen von Rolltoren oder die überfahrbaren Niederschlagsabläufe zu beachten, sowie die höhergelegenen Emissionsquellen (Parkdeck). Ferner entstehen durch das Hinzutreten der geplanten Wohnbebauung auch neue, nahegelegene Immissionsorte mit schutzwürdiger Nutzung. Nach vollständiger Beurteilung der Lärmsituation sind, sofern nötig, entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen und im Bebauungsplan festzuschreiben

Mit freundlichen Grüßen



Matthias Wolters

Von: Hermann.Lewke@lung.mv-regierung.de  
Gesendet: Montag, 12. März 2018 15:36  
An: Petra Hoffmann-Dallmann  
Cc: Antje.Grau@lung.mv-regierung.de; Daniel.Pollee@lung.mv-regierung.de  
Betreff: AW: S11737 - Gemeinde Ostseebad Binz - 3. Änderung BP 9 "MZO-Alte Gärtnerei" Stellungnahme zum Schallschutz

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Lärm- und Erschütterungsschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Aufgrund eines Büroversehens ist mir erst heute Ihre Anforderung zur Stellungnahme vorgelegt worden. Deshalb nachfolgend die Forderungen des LUNG in Kurzform ohne ausführliche inhaltliche Untersetzung.

Im Rahmen des Planverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „MZO-Alte Gärtnerei“ halte ich die Anfertigung eines überarbeiteten Schallschutzgutachtens für unbedingt notwendig. In diesem Zuge ist die Realisierung auch aktiver Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen. Grundsätzlich hat der aktive Lärmschutz Vorrang vor passiven Maßnahmen. Das aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der angestrebten verdichtet mehrgeschossigen Bebauung nicht möglich sind, ist von hier aus nicht nachvollziehbar. Mindestens können untere Nutzungsebenen geschützt werden. Bei der Darstellung der Ergebnisse sind eindeutig die Flächen (Gebäude, Nutzungsebenen) zu kennzeichnen, bei denen es zu einer Überschreitung des Beurteilungspegels „nachts“ von  $LrN \geq 50$  dB(A) durch Schienen- und/oder Straßenverkehrslärm kommt.

Für das Parkhaus ist eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm zu fertigen.

Durch die in Rede stehende Planung rückt schutzbedürftige Wohnnutzung an die bestehenden Bahnanlagen heran. Hier müssen mögliche Auswirkungen von Erschütterungen für die künftigen Nutzer betrachtet werden. Dabei gelten Abstände von weniger als 50 m zwischen Gebäuden und Bahngleisen als relevant für die durch einen Fachgutachter durchzuführenden Untersuchungen.

Die Gutachten zum Schall- und Erschütterungsschutz ist dem LUNG vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Hermann Lewke

-----  
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) Mecklenburg-Vorpommern Dezernat 510  
-Lärm, physikalische Faktoren- Hermann Lewke Goldberger Str. 12 D 18273 Güstrow  
Tel.: 03843/777-510  
Fax: 03843/777-9510  
E-Mail: [Hermann.Lewke@lung.mv-regierung.de](mailto:Hermann.Lewke@lung.mv-regierung.de)