

---

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

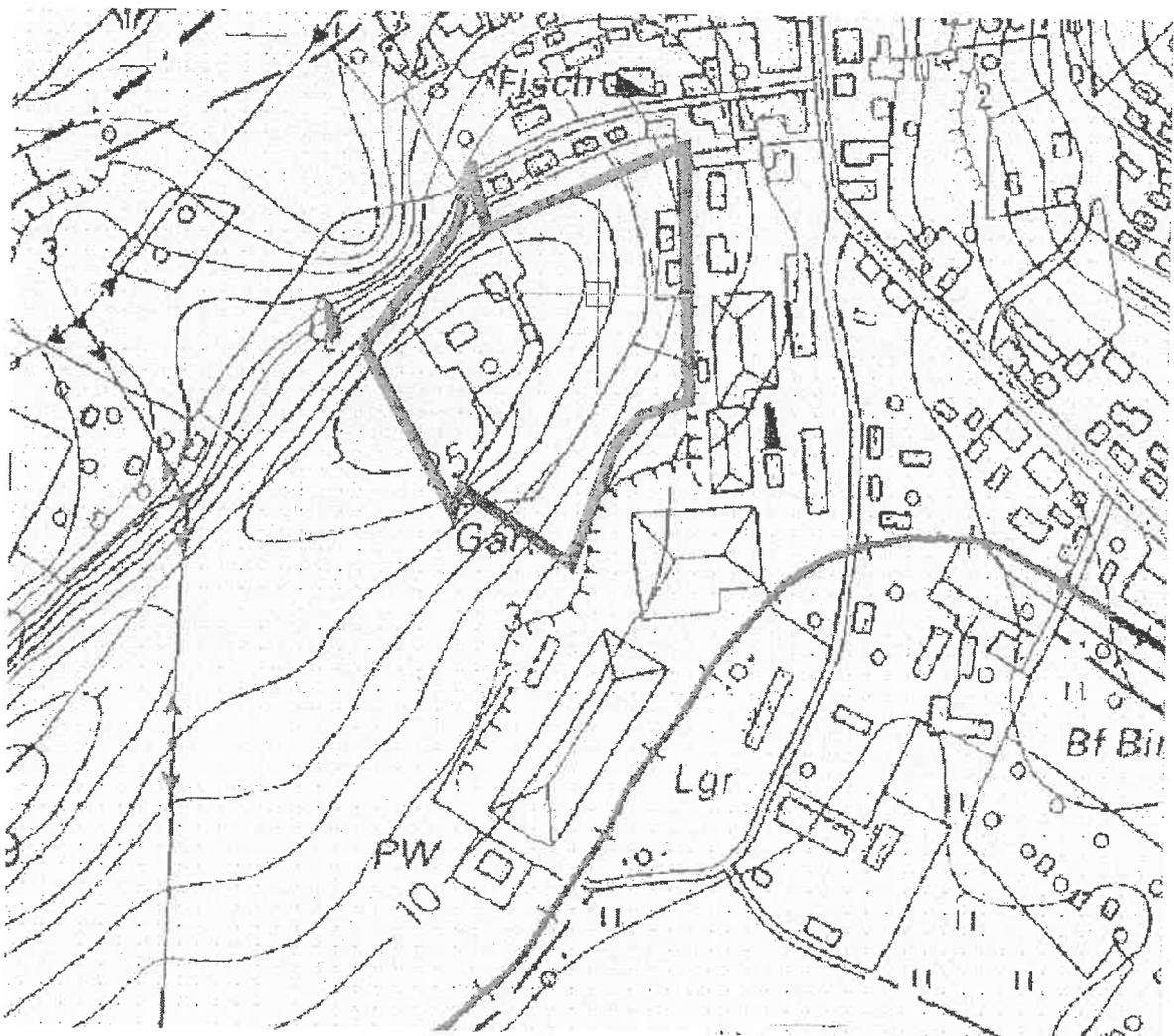
gemäß §10 Abs.4 BauGB

---

zum Bebauungsplan Nr.19

„Granitz/Potenberg“

DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ



## **Geltungsbereich und bestehende Rechtsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.19 der Gemeinde Ostseebad Binz liegt im wesentlichen zwischen der südlichen Eisenbahntrasse "Rasender Roland" und dem nördlichen Ufersaum bzw. Waldsaum des Schmachter Sees westlich der Rabenstraße am südlichen Potenberg.

Das topographisch stark bewegte Gelände mit einer Höhendifferenz von bis zu ca.10,0 m umfasst ein Gesamtareal von ca. 1,7 ha.

Das festgesetzte Mischbaugebiet und die Waldfläche entsprechen den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde.

Aufgrund der nicht vorhandenen Parzellenschärfe im Flächennutzungsplan gilt dies jedoch nicht für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet. Hier liegt im Flächennutzungsplan die Darstellung als Wald bzw. als Grünfläche vor. Daher wird im Parallelverfahren die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Damit wird der Anforderung des §8 Abs.2 BauGB entsprochen, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 sowie der Begründung mit integriertem Umweltbericht und Anlagen.

## **Planungsziele**

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits dicht besiedelt und von einer Mischstruktur aus Wohnen, Beherbergung und Gewerbe geprägt. Auch das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut. Einen großen Teil des Plangebietes nimmt ein vorhandenes Laubwaldfragment ein.

Für die Baugebiete sollen über die Aufstellung eines Bebauungsplanes die vorhandenen Flächenreserven aktiviert bzw. neu geordnet werden, um insbesondere dem Bedarf an Wohnraum Rechnung tragen zu können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll nunmehr in Ortsrandlage -entsprechend Bedarf und Nachfrage- unter Berücksichtigung des Umgebungscharakters und insbesondere der Umweltbelange eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet werden.

## Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.19 "Granitz / Potenberg " hat die Gemeindevertretung Binz auf ihrer Sitzung am **28.09.2006** (Beschluss Nr. 71-20-2006) beschlossen.

Als erster Verfahrensschritt der Planung erfolgte, den Maßgaben des an das Europarecht angepassten Baugesetzbuches entsprechend, die Beteiligung gemäß §4 Abs.1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB erfolgt als öffentliche Bürgerveranstaltung. Von Bürgern wurden keine Hinweise und Anregungen vorgebracht.

Nach Auswertung der eingegangenen schriftlichen Äußerungen der TöB erfolgte die weitere Bearbeitung des Planentwurfes und die Erarbeitung des Umweltberichtes, der den Behörden und sonstigen Trägern öffentlichen Belange zur Beurteilung nach §4 Abs.2 BauGB vorgelegt wurde und zur öffentlichen Auslegung nach §3 Abs.2 gelangte.

In Auswertung und Abwägung der hierzu eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen erfolgte die abschließende Bearbeitung der Planfassung.

Aufgrund von Anträgen von der Planung betroffener Bürger bezüglich der Erschließung der Grundstücke, musste die Planung geringfügig geänderte werden. Dies hat Auswirkungen auf die grünordnerischen Festsetzungen. Daher erfolgte eine erneute eingeschränkte Beteiligung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde, die mit Ihrer Stellungnahme vom 13.01.2009 die geänderte Planung bestätigte.

## Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Granitz/Potenberg“ war zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Umwelt gemäß §1 Abs.6 Nr.7 BauGB und §1a BauGB nach §2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und deren Ergebnisse nach §2a Satz 2 Nr.2 BauGB in einem Umweltbericht zu dokumentieren.

Die Erarbeitung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan mit der detaillierten Beschreibung der Umweltbelange erfolgte in Auswertung der Beteiligung nach §4 Abs.1 BauGB (Scoping) auf der Grundlage des hier mitgeteilten erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB und ist als Teil 2 Bestandteil der Begründung.

Mit der Planung ist zu gewährleisten, dass die Potentiale des Naturhaushaltes trotz der geplanten Bebauung und Nutzung soweit wie möglich erhalten bleiben bzw. entwickelt werden, um damit dem Gebot der Vermeidung und Minimierung zu entsprechen.

Die Eingriffsabschätzung wurde auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme/Biototypenkartierung und deren Gegenüberstellung mit dem Planungskonzept unter Berücksichtigung der „Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern“ durchgeführt und als Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung innerhalb des Umweltberichtes dargestellt.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 23.07.2007 befindet sich im Nahbereich der Planung kein Natura-2000-Gebiet, ist das Plangebiet nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Ostrügen und Auswirkungen auf das nahegelegene Naturschutzgebiet (NSG) „Schmachter See und Fangerien“ sind nicht zu erwarten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange eine faunistische Potenzialanalyse vorgenommen, die als Anhang zum Umweltbericht Bestandteil der Begründung ist.

Die in der faunistischen Potenzialanalyse zum Umweltbericht aufgeführten artenschutzrechtlichen Hinweise sind bei der Durchführung der Bauvorhaben zwingend zu berücksichtigen!

Bezüglich des im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes sind die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz vom 25.05.2000 und das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V - §26a) zu berücksichtigen.

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die **Forstbehörde** teilt in ihrer Stellungnahme vom 06.02.2008 mit, dass dem Bebauungsplan Nr.19 der Gemeinde Binz die forstbehördliche Zustimmung grundsätzlich in Aussicht gestellt wird und dass, weil die umzunutzende Waldfläche (0,66 ha lt. Flächenbilanz) zur Herstellung des gesetzlichen Waldabstandes als Grünfläche /Park bestehen bleibt, ein Ausgleichverhältnis von 1:1 wahrscheinlich ist. Mit der Umnutzung der Wald- in Grünfläche zur Herstellung des gesetzlichen Waldabstandes sollte jedoch eine angemessene Durchforstung und Pflege einhergehen.

Die Fläche für die erforderlichen forstlichen Kompensationsmaßnahmen ist unter Angabe der genauen Katasterbezeichnung vor Erteilung der Umnutzungsgenehmigung nach §15 Landeswaldgesetz zu benennen, auf die Möglichkeit der Aufforstung zu prüfen und zu realisieren bzw. finanziell abzusichern. Ein Antrag auf Nutzungsartenänderung (Waldumwandlung) nach §15 Landeswaldgesetz ist mit Lageplan flurstücksgenau beim Forstamt zu stellen.

Der **Fachbereich Naturschutz** beim **Landkreis Rügen** weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Pflanzung von Wald als Kompensationsmaßnahme grundsätzlich möglich ist, wenn die Pflanzung entsprechend den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" in Meckl.-Vorp. erfolgt und dass die Zahlung einer Waldersatzabgabe nicht als Kompensationsmaßnahme anerkannt wird.

### *Ergebnis:*

*Die Gemeinde liegt die Information vor, dass die notwendigen Abstimmungen mit der Forstbehörde vom betroffenen Vorhabenträger /Investor bzw. Verursacher bereits getätigt bzw. beauftragt wurden und die Ersatzaufforstung bereits vollzogen ist.*

*Damit sind die Voraussetzungen für die Nutzungsartenänderung (Waldumwandlung) nach §15 Landeswaldgesetz erfüllt.*

*Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Fläche werden im Bebauungsplan Nr.19 festgesetzt.*

Der **Fachbereich Naturschutz** beim **Landkreis Rügen** teilt in seiner Stellungnahme vom 07.02.2008 mit, dass der vorgelegte Umweltbericht und die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bestätigt werden

Das **Landesamt für Umwelt und Natur** weist in seiner Stellungnahme vom 18.02.2008 darauf hin, dass die Unterlagen keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten enthalten, damit jedoch nicht aus-

geschlossen ist, dass die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt und die Bauleitplanung in eine Befreiungslage hineinführt, die eine gesetzeskonforme Realisierung auf der Grundlage der zugelassenen Bauleitplanung in Teilen bzw. ganz unmöglich macht.

Es wird angeführt, dass im Rahmen der zukünftigen Bebauung die Hinweise aus der faunistischen Potentialanalyse im Anhang zum Umweltbericht zu beachten sind und falls Vorkommen von geschützten Arten vor Durchführung der Baumaßnahmen bekannt werden sollten, hierfür eine naturschutzrechtliche Ausnahme genehmigung bzw. eine Befreiung erforderlich ist.

*Ergebnis:*

*Mit den Vorgaben der Planung bezüglich des Artenschutzes, die in der Begründung und deren Anlagen erläutert werden hat die Gemeinde die notwendigen Voraussetzungen geschaffen, dass dem Artenschutz im Rahmen der Baumaßnahmen Rechnung getragen werden kann.*

*Die erforderlichen Anträge auf naturschutzrechtliche Ausnahme genehmigungen bzw. Befreiungen sind vor Durchführung der Baumaßnahmen vom Vorhabenträger/Bauherren zu stellen.*

Der **BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern** moniert die Überplanung einer Waldfläche. Es wird darauf hingewiesen, dass eine solche Maßnahme naturschutzfachlich nicht zu vertreten ist. Waldflächen besitzen besonders im städtischen Umfeld einen ausgesprochen hohen Wert. Sie sind mikroklimatisch von hoher Bedeutung, sie filtern Staube, mindern die Lärmemissionen und bremsen den Wind. Nicht zuletzt sind sie Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen, insbesondere von Fledermäusen, die insgesamt dem Schutz nach Anhang IV der FFH-Richtlinie unterliegen.

Außerdem erklärt sich der BUND mit der Art und Weise der Abhandlung artenschutzrechtlicher Belange nicht einverstanden.

*Ergebnis:*

*Von der mit dem Bebauungsplan Nr.19 vorbereiteten Nutzung ist ein Laubwald mit einer Größe von ca. 6.600m<sup>2</sup> betroffen, der an drei Seiten von Bebauung umgeben ist. Nach §20 Landeswaldgesetz ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen die Einhaltung eines Waldabstandes von 30m erforderlich. Zur Erzielung des geforderten Mindestwaldabstandes werden die betreffenden Flächen in Grünflächen umgewandelt und aus dem Waldkataster entlassen. Für die **umzuwandelnde Waldfläche** ist ein Ausgleich (Ersatzaufforstung) zu erbringen.*

*Die Gemeinde liegt die Information vor, dass die notwendigen Abstimmungen mit der Forstbehörde vom betroffenen Vorhabenträger /Investor bzw. Verursacher bereits getätigt bzw. beauftragt wurden und die Ersatzaufforstung bereits vollzogen ist.*

*Damit sind die Voraussetzungen für die Nutzungsartenänderung (Waldumwandlung) nach §15 Landeswaldgesetz erfüllt.*

*Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Fläche werden im Bebauungsplan festgesetzt.*

*Die Behandlung der **artenschutzrechtlichen Belange** und die daraus resultierenden Vorgaben der Planung, die in der Begründung und deren Anlagen erläutert werden wurden von der zuständigen Fachbehörde dem Landesamt für Umwelt- und Naturschutz bestätigt. Die Gemeinde kann somit davon ausgehen, die notwendigen Voraussetzungen geschaffen wurden, dem Artenschutz im Rahmen der Baumaßnahmen Rechnung tragen zu können.*

Der **Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen** teilt in seiner Stellungnahme vom 05.02.2008 mit, dass eine öffentliche Regenwasserkanalisation für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht besteht und das Regenwasser auf den jeweiligen bzw. angrenzenden Grundstücken zu versickern bzw. zu verwerten ist.

Der **Wasser- und Bodenverband „Rügen“** weist in seiner Stellungnahme vom 12.02.2008 ebenfalls auf diese Problematik hin.

Der Hinweis auf die ungeklärte Regenwasserableitung wird auch vom **Fachbereich Wasserwirtschaft** des **Landkreises Rügen** erteilt.

*Ergebnis:*

*Da sowohl eine Ableitung des Regenwassers über eine öffentliche Kanalisation als auch über die Gräben 06/01 und 06/04 nicht möglich ist, kam die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die Bebauung in diesem Baugebiet nur erfolgen kann, wenn die Versickerung auf den Grundstücken selbst erfolgt. Um dies jedoch festsetzen zu können, veranlasste die Gemeinde beim Vorhabenträger die Beauftragung eines Bodengutachtens zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens. Das Gutachten ist Bestandteil der Planung und die Grundlage für die Festsetzung der Regenwasserversickerung im Bebauungsplan.*

Das **Amt für Raumordnung und Landesplanung** gibt in seiner Stellungnahme vom 18.02.2008 zur Kenntnis, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

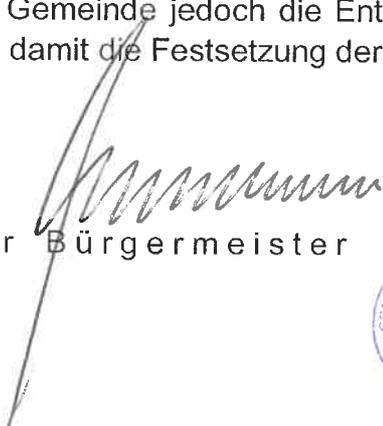
## Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen, Hinweise oder Einwendungen von Betroffenen geäußert worden.

## Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine in Betracht kommende Alternative zur vorliegenden Planung wäre lediglich der Verzicht auf das Vorhaben.

Der Bedarf an Wohnbauland im touristisch geprägten Binz rechtfertigt aus Sicht der Gemeinde jedoch die Entwicklung und Nachverdichtung der Wohnbaufläche und damit die Festsetzung der Baugebiete im Bebauungsplan Nr.19.

  
Der Bürgermeister



*14.09.2010*