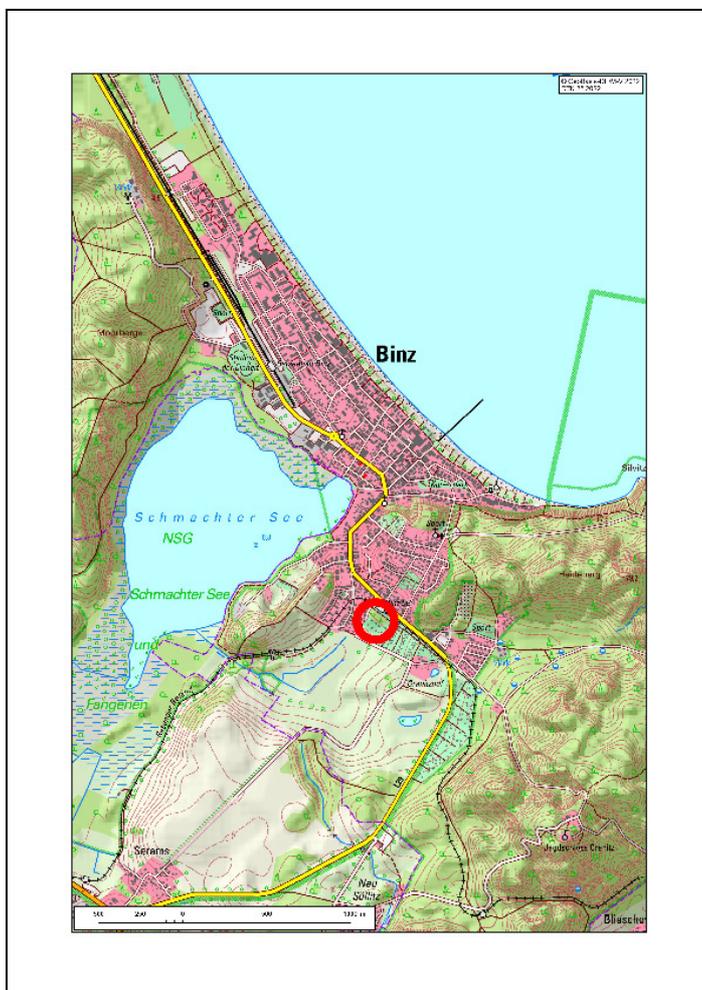


Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnquartier am Rasenden Roland“ der Gemeinde Ostseebad Binz

für das Gebiet
südlich der Kleinbahn im Verlauf südlich des Kleinbahnhofes im Bereich der
Flurstücke 45/3, 45/4 und 47 in der Flur 1 der Gemarkung Binz



Planungsziele (Scoping gemäß §4 (1) BauGB)

(September 2022)

OBER



FREI
RAUM
PLANUNG

BÜRO FÜR
STADTENTWICKLUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
UND GARTENARCHITEKTUR

Dipl.-Ing. Matthias Ober | Landschaftsarchitekt AK M-V

Klützer Straße 49 | 23942 Dassow | Telefon 038826-86590 | Mail: m.ober@ober-dassow.de

PLANUNGSZIELE

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
1.1	Flächennutzungsplan	4
1.2	Landschaftsplan	4
1.3	Schutzgebiete / Schutzobjekte.....	4
	Natura 2000-Gebiete	4
	Nationale Schutzgebiete	5
	Sonstige Schutzobjekte.....	5
	Baumschutzsatzung	5
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES.....	6
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL	7
4	PLANUNGSINHALT	8
5	UMWELTBERICHT	9
6	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE / EINGRIFFSREGELUNG	10
7	ARTENSCHUTZ	11
8	WALD	11
9	ALTLASTEN	11
10	IMMISSIONSSCHUTZ.....	11
11	DENKMALSCHUTZ	14
12	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	15
13	KINDERSPIEL.....	15

PLANUNGSZIELE

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

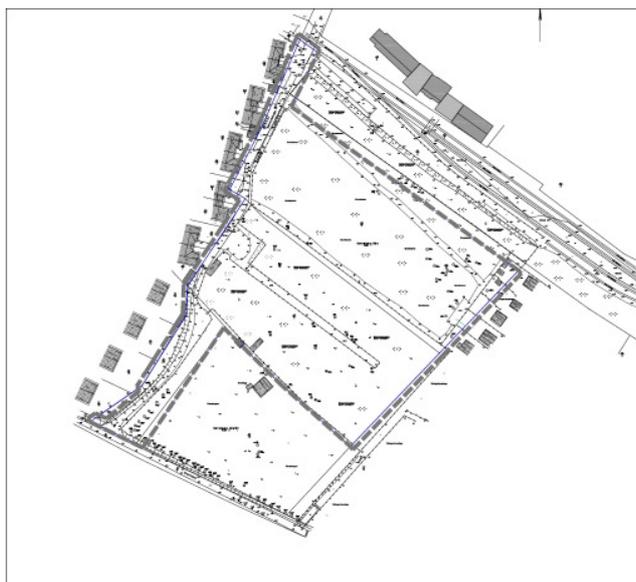
Die DBM GmbH, Strandpromenade 45, 18609 Ostseebad Binz (vertreten durch den Geschäftsführer Kurt Dreher) plant in Binz südlich des Kleinbahnhofes auf den Flurstücken 45/3, 45/4 und 47 der Flur 1, Gemarkung Binz im Bereich einer ehemaligen Kleintierzuchtanlage und der Kleingartenanlage die Entwicklung von Wohnbauflächen und deren Erschließung.

Der Vorhabenträger hat gegenüber der Gemeinde Ostseebad Binz vor der Einleitung des Bauleitplanverfahrens eine Grundzustimmungserklärung abgegeben. Danach wird die Gemeinde seitens des Vorhabenträgers insbesondere von sämtlichen Planungs- und Erschließungskosten freigehalten und er hat die Erschließungsanlagen nach deren Herstellung an die Gemeinde zu übergeben. Im weiteren Verfahrensverlauf wird seitens des Vorhabenträgers ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, der die Grundlage für den dazu ebenfalls zu vereinbarenden Durchführungsvertrag bildet.

Für die städtebaulichen Planungen hat die Verwaltung das Büro OBER FREI RAUM Planung aus Dassow beauftragt.

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Binz hat in seiner Sitzung am 24.08.2022 die Verwaltung im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses mit Durchführung der Frühzeitigen Offenlage gemäß §3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (1) BauGB beauftragt.

Der Geltungsbereich ist mit grau gestrichelter Linie nachstehendem Lageplan zu entnehmen.

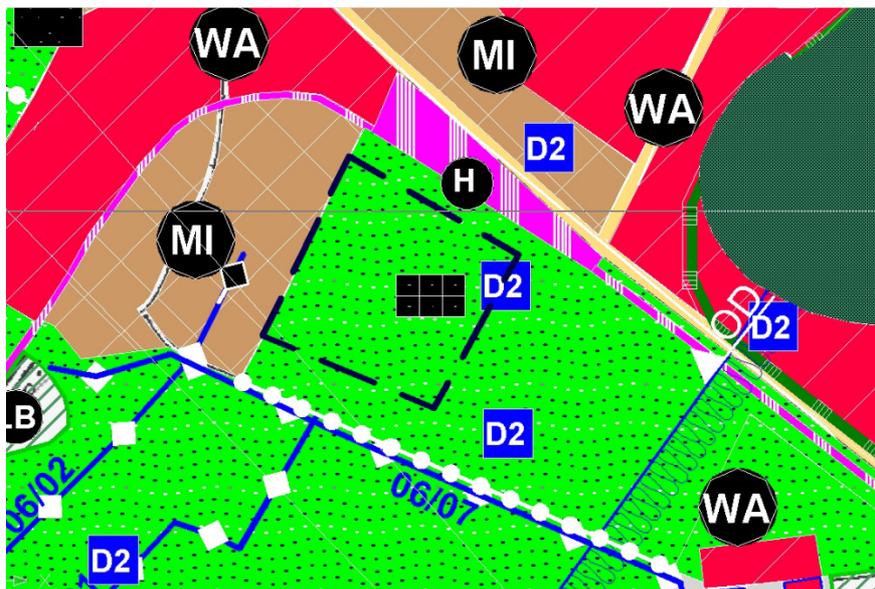


Übersichtsplan Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Ostseebad Binz

PLANUNGSZIELE

1.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den vorgesehenen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten“ dar. Um mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist eine dementsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Hierzu soll die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Binz im Parallelverfahren durchgeführt werden.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz

1.2 Landschaftsplan

Die Gemeinde Ostseebad Binz verfügt über keinen Landschaftsplan.

1.3 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

In rund 160 m Entfernung zum Plangeltungsbereich in östlicher Richtung schließt an den Siedlungsbereich das **Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1647-303 Granitz** sowie das **EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 Granitz** an. Angesichts des Abstands sowie der Trennung durch den Verkehrsachsen (Bahnhofstraße und Schienentrasse) und Siedlungsbereiche sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar.

PLANUNGSZIELE

Nationale Schutzgebiete

Im Nordwesten des Plangeltungsbereichs beginnt in einem Abstand von gut 360 m (jenseits des Pantower Weges) das **Landschaftsschutzgebiet L 81 Ostrügen**, festgesetzt gemäß Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966. Das LSG wird im Bereich nördlich des Pantower Weges überlagert durch das **Naturschutzgebiet 292 Schmachter See und Fangerien**. Gemäß Verordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes „Schmachter See und Fangerien“ vom 7. Dezember 1994 dient das Naturschutzgebiet dem Schutz, der Erhaltung und Pflege eines vielfältigen und artenreichen Biotopkomplexes im Bereich der beiden jüngsten ostrügenschen Endmoränenstapeln mit Gletscherzungenbecken, Schmelzwasserbahn und Osrest. Die Verbote erstrecken sich ausschließlich auf das Schutzgebiet selber.

Das Plangebiet liegt zudem in einem Abstand von rund 160 m zum **Biosphärenreservat Südost-Rügen**, das gemäß Verordnung vom 12. September 1990 als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit ein- / angeschlossenen Naturschutzgebieten festgesetzt wurde. Der an das Siedlungsgebiet von Binz angrenzende Wald ist Teil der Schutzzone II und als NSG Granitz sowie überlagernd als **Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1647-303 Granitz** sowie als **EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 Granitz** ausgewiesen.

Angesichts des Abstands sowie der Trennung durch Verkehrsachsen (Bahnhofstraße und Schienentrasse) und Siedlungsbereiche sind keine Auswirkungen auf die Fläche des Biosphärenreservates erkennbar.

Sonstige Schutzobjekte

Im Plangeltungsbereich selbst und seiner direkten Umgebung befinden sich laut Landesportal keine nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope oder Geotope.

Baumschutzsatzung

Der Schutz von Einzelbäumen ist durch die Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Gemeinde Ostseebad Binz) sowie § 18 NatSchAG geregelt.

Nach der Baumschutzsatzung sind Bäume vor allem zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aus allgemeinen naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten. Mit einem Erhaltungsgebot belegt werden daher nur solche Bäume, die entweder eine für das Straßenbild prägende besondere städtebauliche Bedeutung haben oder die dem gesetzlichen Baumschutz unterliegen.

PLANUNGSZIELE

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnquartier Rasender Roland“ befindet sich am südlichen Rand der Ortslage des Ostseebades Binz und liegt südlich des an der Bahnhofstraße gelegenen Kleinbahnhofes auf der südlichen Seite der Gleisanlagen. Er umfasst die im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flurstücke 45/3, 45/4 und 47 der Flur 1 der Gemarkung Binz .

Das Gebiet wird derzeit von der Bahnhofsstraße im Norden über den Bahnübergang am Kleinbahnhof in Richtung Süden (Granitzhof) erschlossen. Westlich der gepflasterten Straße grenzt eine eingeschossige Wohnbebauung (mit Lage am äußersten östlichen Rand im Geltungsbereich des BP43B) an das dem Vorhabenträger gehörende Wegeflurstück. Östlich dieser Straße befindet sich das Areal der im Wesentlichen seit längerem ungenutzten Kleingartenanlage und Kleintierzuchtanlage (Kaninchen, Hühner und Enten). Auch eine Imkerei wurde aufgegeben. Die Parzellen sind nicht beräumt, aber in Teilen bereits zugewachsen. Die östlich außerhalb des Planungsgebietes liegende Kleingartenanlage befindet sich dagegen weiterhin in Nutzung. Südlich des überplanten Kleingartenbereiches werden Pferde gehalten.



Übersichtsplan
Plangeltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Ostseebad Binz

PLANUNGSZIELE

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Der Plangeltungsbereich befindet sich mit seiner Größe von insgesamt ca. 17.000m² vollständig außerhalb von Wohnbauflächen im Bereich einer ehemaligen Kleintierzuchtanlage und Kleingartenanlage. Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft von der Bahnhofsstraße im Norden über den Bahnübergang am Kleinbahnhof in Richtung Süden (Granitzhof) eine gepflasterte Straße, über welche die westlich angrenzend vorhandene Wohnbebauung erschlossen wird. Der Straßenverlauf ist derzeit als Straßenverkehrsfläche Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 43B und soll mit seinem Überschneidungsbereich in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 übernommen werden.

Die DBM GmbH, Strandpromenade 45, 18609 Ostseebad Binz (vertreten durch den Geschäftsführer Kurt Dreher) beabsichtigt im Plangeltungsbereich der steigenden Nachfrage an Wohnraum in Binz folgend die Entwicklung von Wohnbauflächen und deren Erschließung. Mit der hier geplanten Bereitstellung von Wohnbauflächen zum Dauerwohnen (keine Ferienwohnungen!) setzt der Vorhabenträger die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Ostseebad Binz zur Stärkung des Wohnraumangebotes in Binz um.

Die Gemeinde Ostseebad Binz beabsichtigt mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 und mit einer dementsprechenden Überplanung des Areals die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen.

PLANUNGSZIELE

4 PLANUNGSINHALT

Dem nachstehend ersten städtebaulichen Entwurf vom 15.08.2022 sind die bisherigen konzeptionellen Planungen zu entnehmen, die im weiteren Bauleitplanverfahren inhaltlich weiter konkretisiert und dabei im städtebaulichen Entwurf ggfs. auch noch einmal grundlegend geändert werden. Nach der noch vorzunehmenden detaillierten Bestandsaufnahme kann sich auch daraus ein entsprechendes Erfordernis ergeben.



Das Baukonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 der Gemeinde Ostseebad Binz sieht zunächst die Sicherung und Verlängerung der Wegeverbindung von der Bahnhofstraße zum Granitzhof vor.

PLANUNGSZIELE

Südlich des Kleinbahnhofes sind entlang einiger hier verbleibender Gartenparzellen in verdichteter Bauweise zwei zweigeschossige Reihenhäuser mit Gemeinschaftsstellplatzanlagen sowie ein öffentlicher Spielplatz angedacht. An diese Nutzungen schließt sich nach Süden ein kleinteiliges Wohngebiet mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung an, die zusätzlich noch einmal durch eine zusätzliche Stichstraße erschlossen werden.

Nach den vorläufigen Darstellungen des Baukonzeptes könnten ca. 10 Wohneinheiten in den Reihenhäuser, 14 Einzelhäuser sowie 1 Doppelhaus errichtet werden. Innerhalb dieser Strukturen wären aber im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich auch eine Nutzung für altersgerechtes Wohnen, ein Kindergarten oder eine Arztpraxis möglich.

Die Errichtung von Ferienwohnungen und/oder eine entsprechende Nutzung als Ferienwohnung soll grundsätzlich ausgeschlossen werden.

5 UMWELTBERICHT

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens ein Umweltbericht erstellt. Hierzu erfolgt eine örtliche Bestandsaufnahme durch eine Biotoptypenkartierung.

Der Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes ist im Rahmen des Scoping zu ermitteln. Die Träger öffentlicher Belange werden um entsprechende Hinweise gebeten.

PLANUNGSZIELE

6 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE / EINGRIFFSREGELUNG

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. §18 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen.

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits bebauter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Mit der durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 einhergehenden Umwandlung von Grünfläche in Wohnbebauung und der Anlage der damit verbundenen Erschließungsanlagen gehen jedoch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt, von Flora und Fauna sowie für das Orts- und Landschaftsbild einher.

Diese sind als Eingriffe im Sinne des BNatSchG zu bewerten. Hier ist mit einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu rechnen, die soweit möglich vermieden resp. minimiert oder aber durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen voll kompensiert werden sollen.

Der Kompensationsbedarf wird im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung ermittelt. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass es nicht möglich sein wird, das Kompensationserfordernis durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sicher zu stellen. Die verbleibenden Kompensationsdefizite sollen entsprechenden Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft oder einem Öko-Konto außerhalb des Plangeltungsbereiches zugeordnet werden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird Anlage zum Umweltbericht.

PLANUNGSZIELE

7 ARTENSCHUTZ

Die bisherigen und in den letzten Jahren zurückgegangenen Nutzungen als Kleintierzuchtanlage und Kleingartenanlage erfordern im Hinblick auf die mit dem Vorhaben verbundenen Planungen eine besondere artenschutzrechtliche Prüfung gem. §44 BNatSchG. Diese wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erstellt.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der artenschutzrechtlichen Prüfung ist im Rahmen des Scoping zu ermitteln. Die Träger öffentlicher Belange werden um entsprechende Hinweise (auch zu ggfs. vorliegenden Bestandsdaten) gebeten.

8 WALD

Wald ist durch das Planverfahren weder innerhalb des Plangeltungsbereiches noch im direkten Umfeld betroffen.

9 ALTLASTEN

Der Gemeinde Ostseebad Binz sind für den Plangeltungsbereich selbst sowie dessen nähere Umgebung keine Altlasten bekannt.

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Der Plangeltungsbereich liegt südlich der Bahnhofstraße und der davon wiederum südlich verlaufenden Trasse der Kleinbahn und dem Kleinbahnhof als Haltestation.

Die Gemeinde Ostseebad Binz verfügt über einen Lärmaktionsplan vom April 2018 (Stufe II).

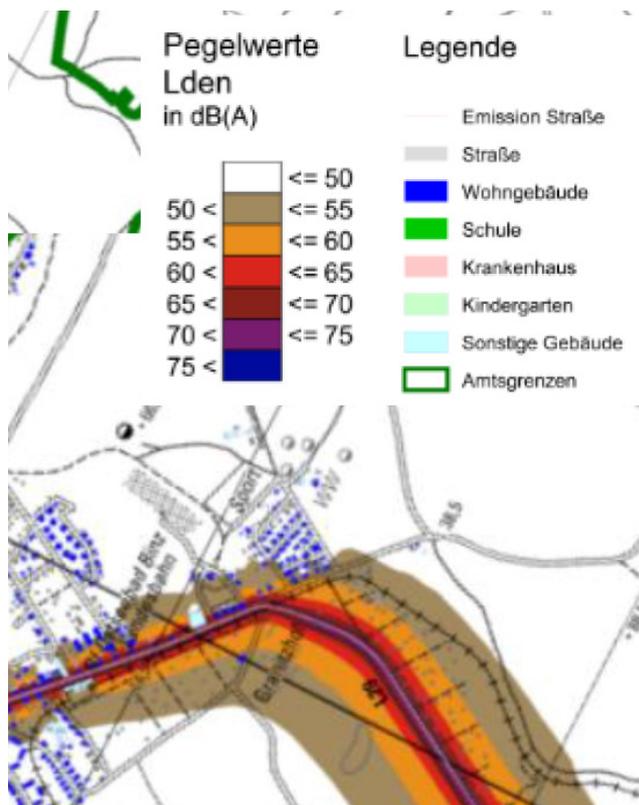
„Der Straßenverkehr erweist sich mit Abstand als die bedeutendste Lärmquelle. Industrie bzw. Gewerbelärm dagegen ist in der Gemeinde Binz nicht von vergleichbarer Relevanz. Die vorhandenen Eisenbahnstrecken weisen Streckenbelegungen auf, die weit unter den Berücksichtigungsgrenzen der EG-Umgebungslärmrichtlinie liegen. Flugverkehrslärm besitzt wegen Fehlens eines Großflughafens ebenfalls keine Bedeutung.“

PLANUNGSZIELE

Für die Bahnhofstraße wurden hierin im Rahmen der Lärmkartierung die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen erfasst.

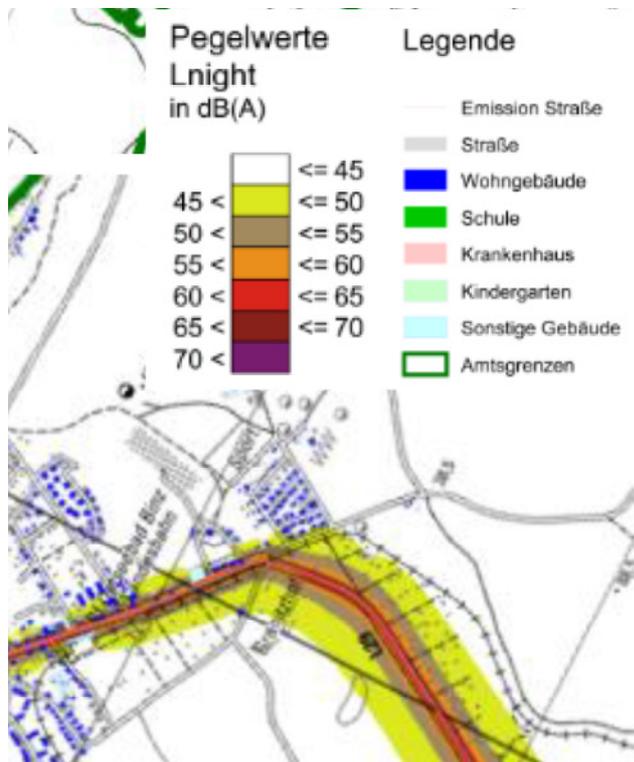
Eine Übersicht über die Lärmimmissionen des Straßennetzes in der Gemeinde Binz geben die folgenden Abbildungen 2 und 3 (Quelle: STRATEGISCHE LÄRMKARTIERUNG GEMEINDE BINZ).

Die Abbildung 2 zeigt die Schallausbreitung als ganztägige L_{den} -Pegel für die Landesstraße L 29 mit > 8.200 Kfz/24 h im Gemeindegebiet. Die Abbildung 3 dieselbe als L_{night} für die Nacht.



Lärmimmissionen im Beurteilungszeitraum „L_{den}“ (Quelle; Lärmaktionsplan 2018, Abb. 2)

PLANUNGSZIELE



Lärmimmissionen im Beurteilungszeitraum „ L_{night} “ (Quelle; Lärmaktionsplan 2018, Abb. 3)

Nach den vorstehenden Abbildungen ist für den Plangeltungsbereich aus dem Straßenverkehr der Bahnhofstraße von Pegelwerten auszugehen;

L_{den} (in dB(A):

>50 bis 55 im überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches, für einen kleinen Teilbereich im Nordosten >55 bis 60

L_{neigh} (in dB(A):

>45 im überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches, für einen kleinen Teilbereich im Nordosten >45 bis 50

Diese Werte beinhalten nur die Lärmentwicklung aus der Bahnhofstraße. Nicht berücksichtigt sind der Schienenverkehr der Kleinbahn und dabei insbesondere der Bahnhofsbetrieb. Dieser findet in den Sommermonaten bis in die späten Abendstunden (ca. 23.00 Uhr) statt.

Hinsichtlich der bis auf ca. 30 Meter nördlich der Plangebietes verlaufenden Trasse des „Rasenden Rolands“ und des hier statt findenden Bahnhofbetriebes (An- und Abfahren der Züge, Zugsignale und Lautsprecherdurchsagen) wird die Einhaltung der sich aus der im Plangeltungsbereich vorgesehenen Nutzung als allgemeines

PLANUNGSZIELE

Wohngebiet ergebenden Schutzansprüche im weiteren Planverfahren mittels einer Geräuschimmissionsprognose gutachterlich untersucht.

Eventuell danach erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen werden innerhalb des Plangeltungsbereiches zur Umsetzung festgesetzt.

Neben den Schallimmissionen könnten Teile des geplanten Wohngebietes auch durch Rauchgasimmissionen betroffen sein.

Nach Aussage des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur wurde vor Jahren im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 11 „Granitz-Hang“ (aufgehoben im Jahr 2001) geäußert, dass sowohl diesem als auch dem Landesamt für Umwelt und Natur keine Erkenntnisse darüber vorliegen, dass von dem für Dampflokotiven typischen Wasserdampf-Rauchgas-Gemisch eine Gesundheitsgefährdung ausgeht. Die kurzzeitig auftretenden, gewissen Belästigungen, sind aufgrund der Tradition als ortsüblich zu bezeichnen und nach Auffassung der Gemeinde Ostseebad Binz kann deren Duldung im Bereich der heranrückenden Wohnbebauung als zumutbar erachtet werden.

Die Träger öffentlicher Belange werden um einen Hinweis gebeten, ob die Gemeinde Ostseebad Binz weiterhin von dieser Einschätzung ausgehen kann.

11 DENKMALSCHUTZ

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz weist für den Plangeltungsbereich Bodendenkmale auf, deren Änderung oder Beseitigung nach §7 DSchG M-V genehmigt werden kann. Dies setzt voraus, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§6 (5) DSchG M-V). Über die geplanten Maßnahmen ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Der Bebauungsplan sowie die Begründung werden dementsprechend konkrete Hinweise enthalten.

PLANUNGSZIELE

12 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Entlang der nordwestlichen Plangeltungsbereichsgrenze verläuft derzeit von der Bahnhofsstraße im Norden über den Bahnübergang am Kleinbahnhof in Richtung Süden (Granitzhof) eine gepflasterte Straße, über welche die westlich angrenzend vorhandene Wohnbebauung erschlossen wird.

Im mittleren Abschnitt verläuft die Straße über die Flurstücke 45/4, 47 und 45/3 des Vorhabenträgers.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, wie weit die Straße nach Süden verlängert werden soll und ob eine Verbreiterung des vorhandenen Straßenquerschnitts erforderlich wird. Darüber hinaus wird die Leistungsfähigkeit des Straßenanschlusses an die Bahnhofstraße geprüft.

Die Ver- und Entsorgung ist nach derzeitigem Kenntnisstand über das in der vorhandenen Straße bestehende Versorgungsnetz gesichert.

Für die Löschwasserversorgung ist hier ergänzend die Aufstellung eines weiteren Hydranten vorgesehen.

13 KINDERSPIEL

Mit dem ersten städtebaulichen Konzept wird im Norden des Plangeltungsbereichs eine Spielplatzfläche dargestellt. Die detaillierte Lagebestimmung und inhaltliche Ausgestaltung erfolgt im weiteren Planverfahren.