TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9(2) BauGB).

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m.§ 9(2) BauGB)

SO Umweltbildung: sonstige Sondergebiete, hier: Umweltbildung nach § 11 BauNVO.

Das SO Umweltbildung dient der Errichtung eines Umweltbildungszentrums. Zulässig sind:

- Umweltbildungszentrum mit Ausstellungsgebäude (einschließlich Vortrags-/Seminar-/Verkaufsbereich) und Erschließungsanlagen für Baumwipfelpfad,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für die Verwaltung des Umweltbildungszentrums sowie der angrenzenden Schutzgebiete,
- Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf einschließlich der notwendigen Besucherstellplätze für das Umweltbildungszentrum.

Ausnahmsweise können in denkmalgeschützten Gebäuden genehmigt werden:

- Betriebswohnungen für Betriebsleiter und andere Aufsichtspersonen.

I.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

a = abweichende Bauweise Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgenden Abweichungen: Es sind Gebäude bis zu einer Länge von 70m zulässig.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann innerhalb Grundstücks um bis zu 5m abgewichen werden. Die Pflanzscheiben sind in der Minedstbreite von 2,50m auszuführen und gegen Überfahren zu schützen. Bestandteil der ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die Bäume sind bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

I.3.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

A 1 Pflanzung von Einzelbäumen Teilfläche A, Bereich privater Parkplatz: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 30 standortheimischen Einzelbäumen innerhalb des Geltungsbereichs in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. Hochstamm, 3 x verpflanzt Stammumfang 12-14 cm (Obstgehölze). Die Auswahl der Baumarten orientiert sich an der Pflanzliste 1.

A 2 Pflanzung von Einzelbäumen Teilfläche A, Bereich Sondergebiet Umweltbildungszentrum: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 5 standortheimischen Einzelbäumen innerhalb des Geltungsbereichs in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. Hochstamm, 3 x verpflanzt Stammumfang 12-14 cm (Obstgehölze). Die Auswahl der Baumarten orientiert sich an der Pflanzliste 1.

A 3 Pflanzung von Einzelbäumen Teilfläche A, Bereich Sondergebiet Umweltbildungszentrum: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 5 standortheimischen Einzelbäumen an den angegebenen Standorten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm (Laubbäume) bzw. Hochstamm, 3 x verpflanzt Stammumfang 12-14 cm (Obstgehölze). Die Auswahl der Baumarten orientiert sich an der Pflanzliste 1.

A 4 Pflanzung von Einzelbäumen Teilfläche B: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 18 Stück Eberesche (Sorbus aucuparia) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm.

Pflanzliste 1: Rot-Buche (Fagus sylvatica), Stiel-Eiche (Quercus robur), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Hänge-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Wild-Apfel (Malus sylvestris), Wild-Birne (Pyrus pyraster), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus x intermedia)

I.3.2 Erhaltungsgebot (§9 (1) Nr. 25b BauGB

Die im Gebiet zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Auswahl der Baumarten orientiert sich an der Pflanzliste 1.

I.3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das Bauvorhaben ist durch fachlich qualifiziertes Personal in der Bauausführung naturschutzfachlich zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Für Abbruch- und Fällarbeiten sind die gesetzlich geregelten Ausschlusszeiten der jeweils relevanten Artengruppen einzuhalten.

Maßnahme zum Schutz der angrenzenden Waldflächen sowie der Reptilienpopulation

A 5 Die Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen und extensiv pflegen. Zum Schutz der im Gebiet nachgewiesenen Reptilienpopulation (Blindschleichen) sowie des angrenzenden Erlenbruchs ist diese dauerhaft gegen Störungen durch Betreten zu schützen. Im Waldrandbereich sind zwei Stück Stein-Wurzel-Haufen (l x b x h = 2 x 2 x 1,50m) zur Habitatanreicherung für Reptilien anzulegen.

I.3.4 Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Sicherung der Grundwasserneubildung ist das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern bzw. dem Landschaftswassserhaushalt zuzuführen.

II) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) und Hinweise

II.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

II.2) Baudenkmale

Im Gebiet des o. g. Vorhabens befindet sich das Baudenkmal Forsthaus „Schlösschen Prora" mit Wirtschaftsgebäude. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen. Zur Beurteilung des geplanten Neubaus der Ausstellungshalle sind topographische Angaben zur Höhelage des Baufeldes in Bezug zum Bestandsgebäude vorzulegen.

II.3) Munitionsbergung

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

II.4) Vermessungsmarken

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000 Euro geahndet werden. Schadenersatzansprüche können ggf. geltend gemacht werden

II.5) Artenschutz

Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern. Der Einsatz von Fachpersonal mit entsprechendem Umweltwissen und hinreichender Erfahrung in der ÖkoBbg ist zwingend notwendig.

Durch die ökologische Baubegleitung ist sicherzustellen, dass es während der Fäll-, Abbruch- und Sanierungsarbeiten zu keinen Verlusten an relevanten Arten kommt. Zum Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln ist ein optimiertes Abbruch- und Sanierungsmanagement erforderlich.

Vor dem Abburch sind alle leicht demontierbaren Teile wie Verkleidungen (potenzielle Quartierbereiche) vorsichtig abzunehmen. Spalten in Gebäuden sind vor deren Verschluss durch einen Fledermausschaverständigen auf anwesende Tiere zu untersuchen.

Abbrucharbeiten sollten vorzugsweise in den ersten beiden Maidekaden oder von Mitte August bis Ende September vorgenommen werden. Arbeiten in sensibleren Zeiten sind intensiv durch die ÖkoBbg zu begleiten. Baumfällarbeiten sind erst nach nochmaliger Kontrolle eines Quartierbesatzes durch die ÖkoBbg zulässig.

Die Außenbeleuchtung des Umweltbildungszentrums hat mit insektenschonenden Natriumdampflampen zu erfolgen. Der Baumkronenlehrpfad wird nicht beleuchtet.

Maßnahme zum Artenschutz Brutvögel

A 6 Die Fläche ist als Schutz für den bis ins Jahr 2010 in der Steilwand nachgewiesenen Brutplatz des Eisvogels (Alcedo atthis) gegen Befahren bzw. Betreten zu schützen und im Weiteren der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine randliche Mahd auf einer Breite von ca. 50cm an der Stellplatzfläche ist zulässig. Zudem werden drei künstliche Brutröhren ausgebracht. Die Auswahl der konkreten Örtlichkeit richtet sich vorwiegend nach einer ungestörten Anflugmöglichkeit des Brutplatzes und wird mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

A 7 Mit Baubeginn sind randlich im Baugebiet geeignete Nisthöhlen (2 Stück) für den Hausrotschwanz anzubieten. Der Rauchschwalbe ist nach Errichtung des Neubaus (Umweltbildungszentrum) ein Nisten unter dem Dachüberstand zu gestatten. In Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung sind an geeigneter Stelle drei Nisthilfen anzubringen.

Maßnahme zum Artenschutz – Waldkauz

A 8 Außerhalb des Wirkbereichs der Trasse des Baumkronenlehrpfades ist als Ausweichquartier für den in der Nähe der geplanten Trasse des Baumkronenlehrpfades nistenden Waldkauz zwei Ersatznisthöhlen, für dei Hohltaube vier geeignete Eulenhöhlen anzubringen. Ausführungsart und Standort sind im Zuge der Bauausführung durch die örtliche ökologische Baubegleitung festzulegen.

Maßnahme zum Artenschutz - Fledermäuse

A 9 Zum Erhalt und zur Förderung der Fledermauspopulation sind diverse von der ökologischen Baubegleitung in Standort und Ausführungsart näher zu bestimmende Fledermauskästen anzubringen, so 10 Stück Sommerkästen vor Baumfällungen als Unterstützung der Wochenstube der Rauhautfledermaus. Männchenquartiere der Rauhautfledermaus und des Abendseglers sind im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Baumquartiere werden durch geeignete Kästen im Verhältnis 1:3 bis 1:10 je nach Wertigkeit ersetzt. Erstz der Gebäudequartiere durch die Installation von drei Holzverschalungen an Gebäuden bzw. Bauwerken. Als Ausweich-Winterquartier ist ein Bunker in den angrenzenden Wäldern (Eigentümer DBU) als Winterquartier zu optimieren.

A 10 Im Umfeld von ein- und Ausstiegsturm sind geeignete Besucherlenkungsmaßnahmen vorzusehen, die das unkontrollierte Begehen im Umfeld des Umweltbildungszentrums weitestgehend unterbinden.

II.6) Monitoring

Für die durchgeführten Artenschutzmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle über mindestens drei Jahre nach Fertigstellung, mit dem Ziel, der Prüfung der Annahme der Ersatzquartiere zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten, abzusichern.

II.7) Bebauungsplan Nr. 15 "Forsthaus Prora"

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 "Umweltbildungszentrum Forsthaus Prora" löst mit In-Kraft-treten den Bebauungsplan Nr. 15 "Forsthaus Prora" ab.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem Anlage zur PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.11.01 SO Umweltbildung — sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), hier: Umweltbildung

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.02 GR 2.400qm — maximal zulässige Grundfläche in qm als Höchstmass
02.07.00 2 Vollgeschosse — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
02.08.00 OK 19,0 m ü.HN. — max. Oberkante Gebäude = 19,0 m HN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)

03.03.01 a — Abweichende Bauweise
03.04.00 — Baulinie
03.05.00 — Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 ABS. 1 NR.11 UND ABS. 6 BAUGB)

06.01.00 — Strassenverkehrsflächen mit Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
06.03.00 P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Parkfläche
Fuß-/Radweg

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

09.01.00 — Grünflächen, hier: Parkanlage

12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

12.02.00 — Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.02.00 — Anpflanzen von Bäumen Erhalt von Bäumen
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier:
- FFH-Gebiet
- EU-Vogelschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Biotop
- Geotop
- 30m Waldabstand

F L B V G W

14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
(9 Abs. 6 BAUGB)

14.03.00 D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

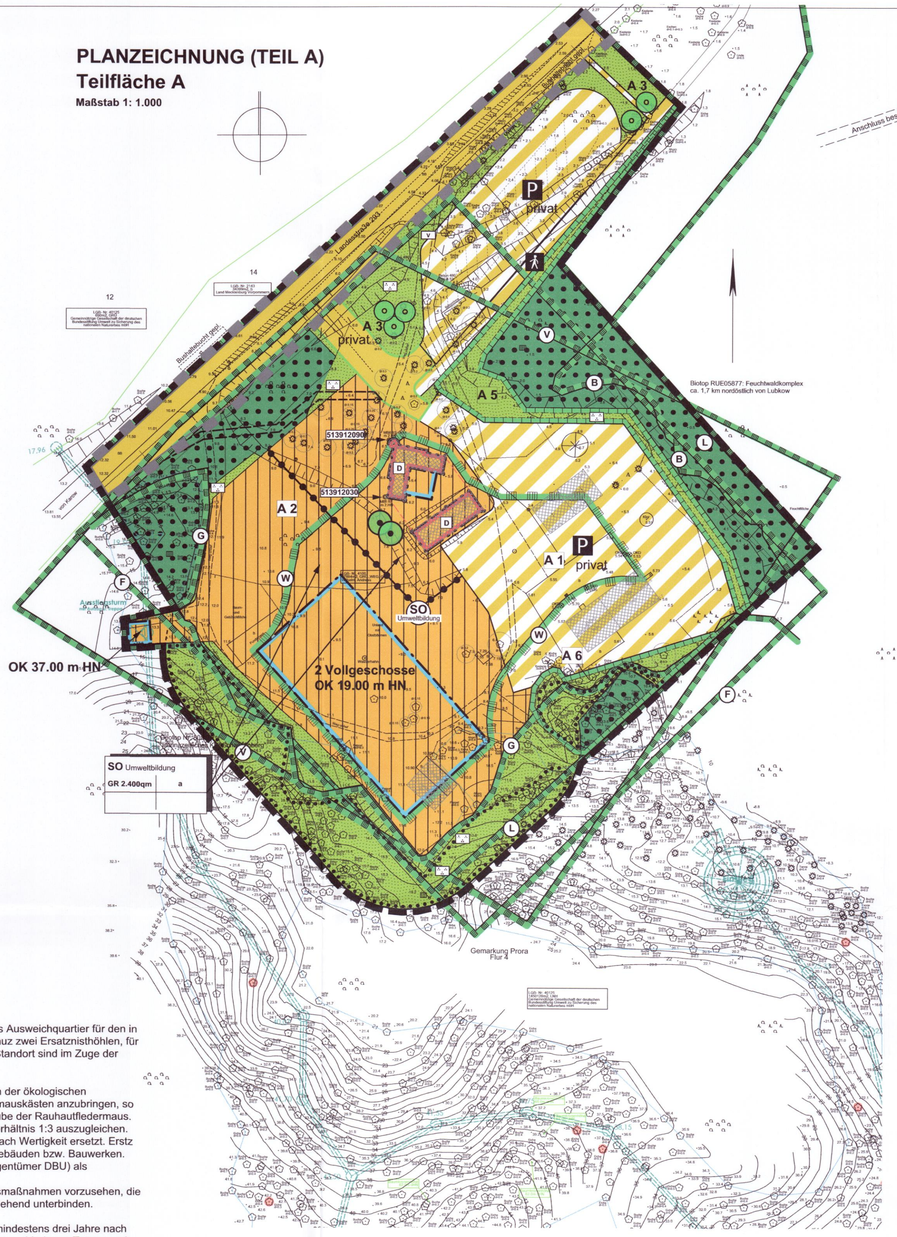
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00 — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen hier: Radwegetrasse für Allgemeinheit
15.13.00 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.13.01 — Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans, die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden (§ 12 Abs. 4)
15.14.00 — Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Teilfläche A

Maßstab 1: 1.000



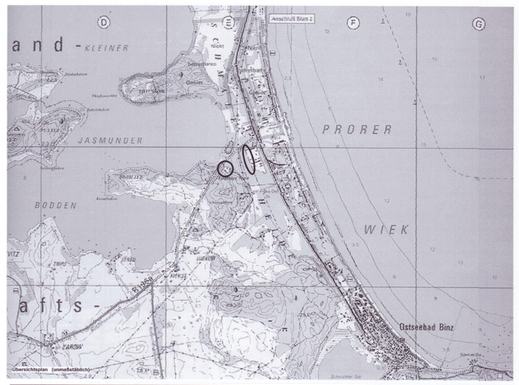
Teilfläche B

Maßstab 1: 1.000

Gemeinde Binz
Gemarkung Prora
Flur 4

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Umweltbildungszentrum Forsthaus Prora".
Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.10.2011 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Umweltbildungszentrum Forsthaus Prora ", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.06.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 12.07.2011 erfolgt.

Binz, den 30.01.2012 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Binz, den 30.01.2012 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurf, bestehend aus Planzeichnung und Textliche Festsetzungen und der Begründung, am 27.07.2011 durchgeführt.

Binz, den 30.01.2012 Bürgermeister

4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig mit Schreiben vom 12.07.2011 informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 30.01.2012 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 30.06.2011 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.20 "Umweltbildungszentrum Forsthaus Prora", bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Binz, den 30.01.2012 Bürgermeister

6) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 22.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 30.01.2012 Bürgermeister

7) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 23.08.2011 bis zum 22.09.2011 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags 8.00 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 15.30 Uhr, dienstags 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, freitags 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung im amtl. Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 10.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Binz, den 30.01.2012 Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 27.10.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 30.01.2012 Bürgermeister

9) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 „Umweltbildungszentrum Forsthaus Prora" wurde am 27.10.2011 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Umweltbildungszentrum Forsthaus Prora" wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 30.01.2012 Bürgermeister

10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Binz, den 30.01.2012 Bürgermeister

11) Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 7.2.12 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.20 "Umweltbildungszentrum Forsthaus Prora" ist am 07.02.2012 in Kraft getreten.

Binz, den 07.02.2012 Bürgermeister

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Ostseebad Binz / Rügen

vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 20

"Umweltbildungszentrum Forsthaus Prora"

Satzungsexemplar

Fassung vom 21.04.2011, Stand 27.09.2011 Maßstab 1:1.000