



BESCHLUSSVORLAGE

zur Sitzung der
GEMEINDEVERTRETUNG am 12.11.2020

öffentlich

nichtöffentlich
vertraulich – nicht für
die Öffentlichkeit bestimmt

eingereicht durch: Amt Planen und Bauen

Datum: 02.09.2020

Betriebsausschuss des Eigenbetriebes
Kurverwaltung

Datum:

Finanzausschuss

Datum:

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Datum: 16.09.2020

Ausschuss für Soziales, Bildung und Sport

Datum:

Rechnungsprüfungsausschuss

Datum:

Hauptausschuss

Datum: 19.10.2020

TOP : Einfacher Bebauungsplan Nr. 45 „Klünderberg – Quartier an der Kirche“ der
16 Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 12.11.2020 über Anregungen zum einfachen Bebauungsplan Nr. 45 „Klünderberg – Quartier an der Kirche“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Fassung vom September 2020.

Begründung:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13.12.2018 mit Beschluss-Nr. 126-33-2018 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 45 „Klünderberg – Quartier an der Kirche“ der Gemeinde Ostseebad beschlossen. Die Offenlage ist erfolgt. Die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB sind die in der Anlage – Abwägungsvorschlag – aufgeführten und fristgemäß vorgebrachten Anregungen zu prüfen und abzuwägen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen

Mittel stehen zur Verfügung

Produkt : 05.11.0000
Sachkonto: 56255000

keine haushaltsmäßige Berührung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Frauen- und gleichstellungsrelevante Auswirkungen:


ja

nein

Begründung:


Anlagen: Abwägungsempfehlung

keine


.....
Bürgermeister



Amtsleiterin
Planen und Bauen


.....
Ausschussvorsitzender
Ausschuss für Bau,
Verkehr und Umwelt


.....
Ausschussvorsitzender
Hauptausschuss



Entscheidungsergebnis

Gremium:

Ausschuss Bau, Verkehr und Umwelt

Sitzung am:

16.09.2020

<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	Ja 9	Nein 0	Enthaltung 0
<input checked="" type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt			
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss			
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen	

überwiesen in den Ausschuss: Hauptausschuss
Wiedervorlage:

Ergebnis:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung, in ihrer Sitzung am 12.11.2020, über die Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 45 „Klünderberg – Quartier an der Kirche“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Fassung vom September 2020 zu beschließen.

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Hauptausschuss

Sitzung am:

19.10.2020

<input type="checkbox"/> einstimmig	Ja 8	Nein 0	Enthaltung 0
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt			
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss			
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen	

überwiesen in den Ausschuss:
Vorlage Sitzung der Gemeindevertretung am 12.11.2020

Ergebnis:

Der Hauptausschuss gibt der Gemeindevertretung die Empfehlung, in ihrer Sitzung am 12.11.2020 über die Anregungen zum einfachen Bebauungsplan Nr. 45 „Klünderberg – Quartier an der Kirche“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Fassung vom September 2020 zu beschließen.

Gemäß § 24 KV MV war ein Mitglied des Hauptausschusses von der Beratung und Beschlussempfehlung ausgeschlossen.

Karsten Schneider
Bürgermeister/Vorsitzender Hauptausschuss



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
 Freie Landschaftsarchitektin bdla
 Dipl. Ing. Lars Hertelt
 Freier Stadtplaner und Architekt
 Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
 Freier Stadtplaner und Architekt dwb
 Partnerschaftsgesellschaft
 Mannheim PR 100023
 76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
 Tel: 0721 378564
 18439 Stralsund, Frankendamm 5
 Tel: 03831 203496
 www.stadt-landschaft-region.de
 info@stadt-landschaft-region.de

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 45 „Klünderberg-Quartier an der Kirche“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht der Gemeinde Ostseebad Binz

1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

1.1) Landkreis Vorpommern Rügen, Stellungnahme vom 27.08.2020

Aus Sicht des Brand- und Katastrophenschutzes sowie des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung. Aus Sicht der Verkehrssicherung- und lenkung, sowie des Tiefbaus gibt es keine Anregungen.

I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Gemeinde Ostseebad Binz füllt mit vorliegendem Bebauungsplan den noch unbeplanten Restbereich des Zinglings- und des Klünderberges um die zielgerichtete Überplanung des südlichen Stadtteils weiterzuführen.	Sachdarstellung ist zutreffend.
Das angewendete Verfahren wird bis auf den noch fehlenden Nachweis zur kumulierenden Wirkung benachbarter Bebauungspläne nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB bestätigt. Eine entsprechende Erläuterung ist den Unterlagen beizufügen. Ich bitte nach Beendigung des Verfahrens auch um Übersendung der von der Gemeindevertretung beschlossenen und bekanntgemachten Berichtigung:	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In einem engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Kontext liegen keine weiteren Planverfahren. Der nächstgelegene Bebauungsplan (42A „Bahnhofstraße Nord“) liegt in einem Abstand von gut 350 m. Eine berichtigte Fassung des Flächennutzungsplans wird nach Verfahrensabschluss übergeben.
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO festgesetzt. Ich empfehle anhand der Ausführungen innerhalb der Begründung eine Umbenennung der Zweckbestimmung des Sondergebietes von „Beherbergung“ in „Fremdenbeherbergung“ zu prüfen. Laut der Begründung (Seite 9) kommt „der Steuerung der Nutzungsmischung in der Umsetzung eine hohe Verantwortung zu“. Entsprechend ausdifferenzierte Festsetzungen können dabei helfen, Unklarheiten vorzubeugen und das geplante Mi-	Die Zweckbestimmung ist durch die beiden Hauptnutzungsarten Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Wohngebäude gekennzeichnet. Beide Nutzungsarten sollen prägend vorhanden sein. Durch die Verwendung des Begriffs Fremdenbeherbergung statt Beherbergung wird kein ersichtlicher Bedeutungsgewinn erzielt.

schungsverhältnis genauer abzubilden (welche Nutzungs- und Anlagentypen sollen erfasst werden).	
Die textliche Festsetzung zur Bauweise I.2) kann entsprechend der Beschreibung innerhalb der Begründung (Seite 10) differenzierte Bezeichnungen wie z.B. „Gebäuelänge- und breite“ beinhalten. Sonderformen sollten in der Überlegung Berücksichtigung finden (Quadrat, Oval, L-Form).	Hinweis wird nicht berücksichtigt. Bei der Festlegung der Gebäuelänge im Sinne § 22 BauNVO handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der bundeseinheitlich auszudeuten ist.
Die in der Begründung (Seite 10) aufgenommene ausnahmsweise Zulässigkeit von Doppelhäusern spiegelt sich nicht in den textlichen Festsetzungen wieder.	Hinweis wird berücksichtigt, der unzutreffende Abschnitt der Begründung wird gestrichen.
Auch wenn es bei einer Gemeinbedarfsfläche keiner Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung oder einer überbaubaren Grundstücksfläche bedarf, sollte in Anbetracht des ansonsten im Ostseebad stets regelungsbedürftigen Ortsbildes (Bäderarchitektur, Vorgärten) eine kurze Begründung des expliziten Verzichtes eingefügt werden.	In der Begründung heißt es hierzu: „Bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen ist stärker als bei privaten Baugrundstücken auf größtmögliche Flexibilität zu achten. Gemeinbedarfsnutzungen erfordern häufig Sonderbauten (hier: Kirche / Versammlungsstätte), was häufig auch eine spezielle, abweichende Baukörpergestaltung bedingt. Auch der öffentliche Charakter (bzw. das fehlende Gewinnstreben) legitimieren den Verzicht auf planungsrechtliche Vorgaben.“
Die Angabe der betroffenen Flurstücke fehlt innerhalb der Unterlagen. Die erforderliche Anstoßwirkung der Bekanntmachung für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sollte diesbezüglich überprüft werden.	Eine ausdrückliche Angabe aller Flurstücke ist angesichts der Angaben in der Planzeichnung nicht erforderlich.
In die Planzeichnung – Teil A ist eine Bemaßung (insbesondere zur Baugrenze) einzufügen.	Hinweis wird berücksichtigt.

II. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Gewässer II. Ordnung werden durch das Vorhaben nicht berührt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Trinkwasserversorgung ist über die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) zu realisieren. Das Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist dem Zweckverband zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem).	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

III. Naturschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Im Planbereich befindet sich eine gesetzlich geschützte Allee/Baumreihe. Nach § 19 NatSchAG M-V ist die Beseitigung von Allees und Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten. Der gesamte Wurzelbereich (durch eine Fachkraft der Baumpflege festzustellen) plus einen Zuschlag von mind. 1,50m sind von jeglichen Nutzungen freizuhalten, die zu einer Beeinträchtigung der Bäume führen können.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bäume wurden in der Planzeichnung zum Erhalt gekennzeichnet; sie stehen als Alleebäume innerhalb der gewidmeten Verkehrsfläche. Die Hinweise zum Baumschutz sind angesichts der Bestandssituation unzutreffend.

<p>Die Aussagen zur Verträglichkeit der Planung mit den nahegelegenen Natura-2000-Gebieten (DE 1647-303 „Granitz“, DE 1647-401 „Granitz“) werden bestätigt.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Belange des Artenschutzes sind auf Grundlage folgender beim LUNG online verfügbaren Methodenstandards abzuarbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leitfaden "Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Hauptmodul Planfeststellung/Genehmigung)" • Merkblatt für Artenschutz in der Bauleitplanung, Stand 2. Juli 2012 • Angaben zu den in M-V heimischen Vogelarten (https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_tabelle_voegel.pdf) <p>Hierbei ist zu beachten, dass die Belange des Artenschutzes, des Baumschutzes sowie des Baumreihen- und Alleenschutzes der Abwägung nicht zugänglich sind. Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort sind neben den Brutvögeln (allgemein) insbesondere Gebäude bewohnende Tierarten (vor allem Fledermäuse, Brutvögel) im zu erstellenden artenschutzrechtlich Fachbeitrag zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist darzustellen, ob gegebenenfalls auch andere Arten(gruppen) für das Vorhaben relevant sein könnten (Amphibien, Reptilien, Haselmaus).</p>	<p>Hinweis wird nicht berücksichtigt. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan für einen bereits bebauten Bereich. Baugenehmigungen werden wie bisher nach § 34 BauGB zu erteilen sein.</p> <p>Nach § 39 BNatSchG sind zum Schutz des Brutgeschehens Zeitfenster für Maßnahmen am Gehölzbestand einzuhalten; spezifische Festsetzungen hierzu sind im Rahmen der Bauleitplanung folglich entbehrlich. Allgemein gilt, bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Tötung und Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des Zulassungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, dass Belange des Artenschutzes eine Umsetzung dauerhaft verhindern könnten.</p>

IV. Denkmalschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><i>Baudenkmale:</i></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Baudenkmale „Haus "Krakow"“ (Listennr. 00146, Klünderberg 8) und „Pension“ (Listennr. 00145, Klünderberg 4). Folgender Text sowie die räumliche Abgrenzung entsprechend der Abbildung ist als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung zu übernehmen:</p> <p><i>Gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bedürfen jegliche Veränderungen an und in Baudenkmalen sowie deren Umnutzungen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.</i></p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Satzung und Begründung werden nachrichtlich ergänzt.</p>



Orange = Baudenkmale

Die Begründung ist entsprechend zu ändern.

Im o.g. Gebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Folgender Text ist als Hinweis in die Planzeichnung, Textteil B zu übernehmen:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG 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 hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Hinweis wird berücksichtigt.

V. Kataster und Vermessung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Prüfung des o.g. B-Planes bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben, dass die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung - Teil A zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet ist.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt. Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden.	Die Unterscheidung vermarkteter und unvermarkteter Grenzpunkte ist für die Bauleitplanung ohne Bedeutung. Angaben zur Plangrundlage finden sich unter 1.2.2 in der Begründung. Die Planzeichenerklärung bleibt der Übersichtlichkeit wegen auf Planzeichen mit Festsetzungscharakter begrenzt.
Der Verfahrensvermerke zu Bestätigung des katastermäßigen Bestandes fehlt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.2) Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 22.07.2020</u></p> <p>hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu dem o. g. Bebauungsplan derzeit keine Bedenken gibt.</p> <p>Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Hinweise:</p> <p>1. Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung</p> <p>Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.</p> <p>in diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283)</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>2. Gefahrstoffermittlung</p> <p>Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden, möchte ich sie darauf aufmerksam machen, dass der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u. ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat. (Gefahrstoffverordnung § 6)</p> <p>Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen. (Gefahrstoffverordnung § 15 (5)).</p> <p>Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefahrstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefahrstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

rechtzeitig vor Beginn bei unserer Behörde (Tätigkeiten mit Asbest) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und unserer Behörde als Kopie zuzusenden.	
--	--

1.3) Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 16.07.2020</u></p> <p>Standort:</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des Biosphärenreservates Südost-Rügens. Südlich in einer Entfernung von ca. 10 Metern befindet sich innerhalb des Biosphärenreservates Südost-Rügens das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1647-401 „Granitz“. Weiter liegt südlich in einer Entfernung von ca. 50 Metern innerhalb des Biosphärenreservates Südost-Rügens das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1647-303 „Granitz“.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Verträglichkeit der Planung mit den Europäischen Schutzgebieten:</p> <p>Das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen ist für den Bereich des Biosphärenreservates Südost-Rügens die zuständige untere Naturschutzbehörde. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes außerhalb des Biosphärenreservates Südost-Rügens, ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen für die Umsetzung der Naturschutzbelange im Rahmen der Bauleitplanung zuständig.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Dabei müssen auch Projekte auf Ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets überprüft werden, welche sich außerhalb eines Natura 2000-Gebietes befinden, jedoch potenzielle Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet entfalten können.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zutreffend wird herausgestellt, dass nur solche Projekte, die potenzielle Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet entfalten können, einer Prüfung bedürfen.
<p>Aufgrund der Lage des SPA DE 1647-401 und des GGB DE 1647-303 innerhalb des Biosphärenreservates Südost-Rügens, liegt die Zuständigkeit der Überprüfung des Vorhabens auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Europäischen Schutzgebiete beim Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen. Zur Beurteilung des Vorhabens auf Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des SPA DE 1647401 und des GGB DE 1647-303, ist jeweils eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zu erstellen und dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen zu übermitteln.</p>	<p>s.o.</p> <p>Unter 3.2.1 wurde in der Begründung allgemein herausgestellt und auch ausführlich begründet, dass „von der Planung ... keine erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen“ ausgehen. Bezogen auf die Natura 2000 Gebiete wurden diese Aussagen im Abschnitt 3.2.2 weiter ausgeführt. Demnach erübrigen sich weitergehende Prüfungen.</p>

1.4) Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 20.07.2020</u></p> <p>im Geltungsbereich des o. g. B-Plans befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V. Die Baufelder wurden so angeordnet, dass der gesetzliche Waldabstand von 30 m eingehalten wird. Deshalb wird das forstbehördliche Einvernehmen zum vorliegenden Entwurf des B-Planes unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.5) EWE NETZ GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 21.07.2020</u></p> <p>In dem Plangebiet befinden sich der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von 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. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wege-recht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.</p> <p>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 unserer Anlagen ist unzulässig.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein vollständig bebautes und erschlossenes Gebiet.
<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer 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</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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.	
--	--

1.6) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 10.08.2020</u></p> <p>1. Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung</p> <p>Das B-Plangebiet ist bereits bebaut. Der Gebäudebestand ist an den öffentlichen Trinkwasserver-, Schmutzwasserent- und Niederschlagswasserentsorgungsanlagen in den angrenzenden Straßen angeschlossen. Ergänzungs- bzw. Neubauten sind entsprechend anzuschließen.</p> <p>Die technischen Anschlussbedingungen an die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen werden nach Antragstellung gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR und an die öffentlichen Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgungsanlagen gemäß § 5 Abs. 1 Abwasseranschlussatzung/ ZWAR im Antragsverfahren festgelegt.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>2. Löschwasserversorgung</p> <p>Über den im näheren Umfeld des B-Plangebietes bestehenden Hydranten (Hy-Nr. 05009) können maximal 48,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten in Binz wurden dem Amt Nord-Rügen übergeben. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>3. Breitbandausbau</p> <p>Seitens des ZWAR ist in Binz derzeit kein Breitbandausbau vorgesehen.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>4. Allgemeines</p> <p>Die Kosten zur Herstellung der Trink- und Abwasseranschlüsse sind satzungsgemäß vom Bauherren! Anschlussnehmer zu tragen.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.7) Polizeiinspektion Stralsund

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 16.07.2020</u></p> <p>Seitens der Polizeiinspektion Stralsund bestehen derzeit keine Einwände bzw. Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge zum o.g. Bauvorhaben, da das Plangebiet ein vollständig bebauter Bereich und bereits über die anliegenden Straßen erschlossen ist. Der Klünderberg und die Zinglingstraße sind verkehrsrechtlich gewidmet.</p> <p>Es wird hiermit um eine weitere Beteiligung im Anhörverfahren gebeten, sobald in der Planung detailliertere verkehrsrechtliche Aspekte relevant</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

werden.	
---------	--

1.8) DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 16.07.2020</u></p> <p>Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:</p> <p>In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist.</p> <p>Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Anlage Lageplan</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.9) Katholische Kirchengemeinde Pfarrei St. Bernhard

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 07.08.2020</u></p> <p>Im Anschreiben formulieren Sie die Zielstellung für den Bebauungsplan wie folgt: „Mit dem Bebauungsplan soll die zukünftige Entwicklung des Plangebiets v.a. hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gesteuert werden. Dabei soll ein Mindestanteil für die (Dauer) Wohnnutzung gesichert und ein Kippen in ein rein touristisch genutztes Gebiet verhindert werden.“</p>	Sachdarstellung ist zutreffend.
<p>Im Bebauungsplan Nr. 45 (Entwurf), der vier Grundstücke umfasst, soll für die kommunale Zielerreichung für drei Grundstücke gem. textlichen Festsetzungen Teil B 1.1.1 ein Sondergebiet „Beherbergung und Wohnen“ bestimmt werden. Aus</p>	Mit der Planung wird die Genehmigungsfähigkeit von Baugenehmigungen entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen verändert. Mit den Festsetzungen werden die bereits wirksamen planungsrechtlichen Regelungen für die angrenzenden Bereiche weitergeführt

<p>der Beschreibung des vorhandenen Bestandes im Anschreiben und den tatsächlichen Nutzungen vor Ort einerseits sowie aus der hier vorgenommenen Auflistung zulässiger Nutzungen ist offensichtlich, dass nach Art und Umfang die bestehenden Nutzungsverhältnisse gesichert werden sollen. Die beschriebene Steuerungswirkung können die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans für diese drei Grundstücke nur entfalten, wenn eine Veränderung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen beabsichtigt ist. Da derartige Veränderungen bauantragspflichtig sind, wäre eine entsprechende Zielerreichung auch im Rahmen der Anwendung des § 34 Baugesetzbuch hinreichend zu verfolgen gewesen. Die Entscheidung der Kommune, eine Satzung über einen einfachen Bebauungsplan zur beabsichtigten der Zielerreichung aufzustellen, ist nicht Gegenstand dieser Stellungnahme.</p>	<p>(vgl. Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte“).</p>
<p>Der Verantwortungsbereich der Kirchengemeinde als Träger öffentlicher Belange wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans für das vierte Grundstück berührt, das sich im Eigentum der Kirchengemeinde befindet und nach Entwurf des Bebauungsplans i.V.m. den textlichen Festsetzungen, Teil B, I.1.2, als Gemeinbedarfsfläche für Anlagen für kirchliche Zwecke festgesetzt werden soll. So sehr es begrüßenswert ist, dass seitens der Kommune eine kirchliche Nutzung und Aufgabenerfüllung im gesamten Gebiet des Bebauungsplans ermöglicht wird, so ist auch festzustellen, dass für das Grundstück, auf dem die mögliche Nutzung tatsächlich praktiziert wird, die bisherige Nutzbarkeit des Grundstücks und die Art und Weise der praktischen Umsetzung von Seelsorge gegenüber dem Bestand erheblich eingeschränkt wird. Bisher bilden die Kapelle und das Pfarrhaus mit einer Mischung aus Gemeinderäumen, (Dauer-)Wohnungen und Ferien-/Gästeunterkünften, die vorzugsweise an Mitglieder und Mitarbeiter katholischer Kirchengemeinden vergeben werden, das räumliche Rückgrat für eine Seelsorge, die sich sowohl an die kleine örtliche Gemeinde als auch in besonderer Weise an Touristen richtet. Die Erträge aus der Vermietung werden vollumfänglich für den Erhalt der katholischen Seelsorgestelle benötigt und verwendet.</p>	<p>Unter 1.4.1 wurde das Gebäude als Pfarrgebäude beschrieben. Mit dem Begriff des Pfarrhauses sind dabei funktional unterschiedliche Nutzungsbausteine verbunden. Nach wikipedia soll „das Pfarrhaus ... als Haus des Priesters nach einem Beschluss der Würzburger Synode von 1974 zugleich ein Haus für die Gemeinde sein. ... Es gehört zum Vermögen der Pfarrei und soll in der Nähe der Pfarrkirche gelegen sein. Für den Pfarrer bestimmt das Kirchenrecht eine Residenzpflicht. Häufig liegen im Pfarrhaus auch die Büroräume der Pfarrei, meist auch das Pfarrarchiv. In früherer Zeit war bei ländlichen Pfarreien ein Gästezimmer vorhanden, in dem der Bischof bei einer Visitationsreise übernachtete.“ Heute gehören oft auch Pilgerzimmer sowie Übernachtungsmöglichkeiten für kirchliche Gruppen (zur Förderung des kirchlichen Austauschs) zu den Funktionen eines Pfarrhauses. Fraglos gehört auch die Unterbringung von Urlaubsgemätern, die die Seelsorge und die Organisation der Gottesdienste in der Saison unterstützen, zur angebotenen Gemeinbedarfsnutzung.</p> <p>Wenn in der Stellungnahme hervorgehoben wird, dass es Ziel ist, Gästeunterkünften vorzuhalten, die vorzugsweise an Mitglieder und Mitarbeiter katholischer Kirchengemeinden vergeben werden, so entsteht hier kein Widerspruch zur gemeindlichen Planung. Mit der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche wird v.a. herausgestellt, dass es sich bei der Nutzung als Gästewohnung nicht um eine beliebige gewerbliche Nutzung handeln darf. Dem steht regelmäßig nicht entgegen, dass für eine Nutzung möglicherweise ein Entgelt erhoben wird und in einem geringen Umfang selbst eine private (d.h. rein kommerzielle) Nutzung erfolgen kann (vgl. ähnlich VG Karlsruhe, Urteil vom 28.02.2012 - 6 K 1754/10).</p>
<p>Die Beschreibung der prägenden Nutzungen im Plangebiet bei den Planungszielen im Anschreiben ist daher auch insofern unzutreffend, als hier nicht ein Gemeindehaus vorhanden ist, sondern ein Pfarrhaus mit der vorbenannten Nutzungsmischung.</p>	<p>s.o., unter 1.4.1 wurde das Gebäude als Pfarrgebäude beschrieben.</p>
<p>Es ist weder erkennbar, dass die Ausweisung einer</p>	<p>s.o.</p>

<p>Gemeinbedarfsfläche für dieses Grundstück zur oben genannten Zielerfüllung beiträgt, noch stärkt die - gegenüber der bestehenden Nutzung und baurechtlichen Situation einschränkende - Festsetzung im Bebauungsplanentwurf die Sicherung einer auf den Gemeinbedarf gerichteten Nutzung für kirchliche Zwecke. Das Gegenteil ist der Fall. Wenn eine Sicherung des öffentlichen Interesses aus Sicht der Gemeinde Binz nicht über das Baugenehmigungserfordernis gem. § 34 Baugesetzbuch hinreichend zu erreichen ist, wenden wir als Träger öffentlicher Belange ein, dass die vorbestimmte Zielerreichung entweder durch eine erweiterte Nutzungsausweisung für die Gemeinbedarfsfläche um Wohnen und Beherbergung oder durch eine Ausweisung aller vom Bebauungsplan Nr. 45 erfassten Baugrundstücke als Sondergebiet „Beherbergung und Wohnen erreicht und so die Nutzung für kirchliche Zwecke gem. der Definition zulässiger Zwecke im Sondergebiet hinreichend gesichert wird. Die vorgesehene Beschränkung von Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche gegenüber den vorhandenen hingegen schränkt die Möglichkeiten der Seelsorge in der Umsetzung wie auch wirtschaftlich ein.</p>	<p>Die Behauptung, mit der Planung würden die Möglichkeiten der Seelsorge in der Umsetzung beschränkt, halten einer Überprüfung offensichtlich nicht stand. Eine Einschränkung im wirtschaftlichen Sinne wäre gegeben, wenn die Kirchengemeinde tatsächlich eine vorwiegend gewerbliche Nutzung anstreben würde. Angesichts der geringen Ausstattung des Gemeindegebiets mit kirchlichen Einrichtungen der Seelsorge sowie der praktischen Nicht-Verfügbarkeit anderer Grundstücke wäre in diesem Fall jedoch gerade die Sicherung der Gemeinbedarfsnutzung als seelsorgerische Infrastruktur durch Ausschluss einer rein an wirtschaftlichen Belangen orientierten Nutzung gerechtfertigt und als Vortrag im Verantwortungsbereich der Kirchengemeinde als Träger öffentlicher Belange eigentlich zu erwarten. Auch die beanspruchte / erteilte Baugenehmigung bezweckt einen Ersatzneubau als Pfarrhaus und geht offensichtlich von einer im Wesentlichen pastoralen, seelsorgerischen Aufgabenstellung aus – sonst wäre schon der Titel missbräuchlich gewählt. Es sei zudem daran erinnert, dass der Ausbau der Kirche Stella Maris seinerzeit auch durch Landesmittel unterstützt wurde, dementsprechend ist ein würdiges Umfeld zu wahren.</p>
<p>Alternativ könnte entsprechend des westlich an das B-Plangebiet anschließenden Areals auf eine Einbeziehung des Grundstücks der Kirchengemeinde in das Plangebiet verzichtet werden.</p>	<p>Hinweis wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>Ferner weisen wir noch darauf hin, dass das Erzbistum Berlin als Träger öffentlicher Belange nicht über das Bebauungsplanverfahren informiert wurde.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Beteiligung der örtlichen Kirchengemeinde ist die Berücksichtigung der kirchlichen Belange sichergestellt.</p>

2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz u. Geologie Mecklenburg-Vorpommern (30.07.2020)
- Wasser- und Bodenverband „Rügen“ (31.07.2020)
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH (05.08.2020)
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (11.08.2020)
(Belange des Immissionsschutz- und Abfallrechts)
- Straßenbauamt Stralsund (27.07.2020)
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern

3) benachbarte Gemeinden mit Anregungen und Hinweisen

- Es liegt keine Stellungnahme vor.

4) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 20.07.2020</u> mit dem o. g. Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Binz die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets. Der Geltungsbereich (ca. 0,5 ha) wird im Norden durch eine Tennisanla-</p>	<p>Sachdarstellung ist zutreffend.</p>

ge, im Osten durch eine Straße und im Süden und Westen durch eine Wohnbebauung begrenzt. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als allgemeines Wohngebiet dar und es soll als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergung und Wohnen“ ausgewiesen werden. Durch die Ausweisung als Sondergebiet soll die touristische Nutzung und Wohnnutzung qualitativ gleichbleiben.	
Nach der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP, 2010) liegt das Ostseebad Binz in einem Tourismusschwerpunktraum. Durch die weiterhin mögliche Beherbergung von Urlaubern wird das touristische Angebot verbessert und der Grundsatz 3.1 .3 (4) zu Tourismusräume RREP VP erfüllt. Außerdem wird Binz im RREP VP als Grundzentrum ausgewiesen und stellt somit gemäß Ziel 4.1 (3) RREP VP einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung dar.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45 „Klünderberg - Quartier an der Kirche“ der Gemeinde Ostseebad Binz ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

5.1) Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 10.08.2020</u></p> <p>Wir nehmen das Vorhaben zur Kenntnis. Siedlungsentwicklung sollte die Weichen für die nächsten 50-100 Jahre stellen. Eine zukunftsgerichtete Siedlungsentwicklung muss den Ressourcenschutz konsequent verfolgen, damit die Klimaziele erreichbar und eine Klimaanpassung möglich werden. In diesem Sinne entspricht der B-Plan dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung. Die vorgesehene Festsetzung zum Erhalt des Baumbestandes und das Ziel der Kombination von Wohnen und Arbeiten, bewerten wir als positive Anpassungen für eine moderne, d.h. möglichst nachhaltige Bebauung.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Als weitere Maßnahmen zur Verringerung negativer Umweltwirkungen regen wir an:</p> <p>Im Sinne der Ressourcensparsamkeit und Effizienz regen wir die Einrichtung von kleineren Wohneinheiten mit flexibel gestaltbarer Nutzung (Nutzung auch als größere Wohneinheiten möglich) an, z.B. als Co-Living-Spaces (kleine private Wohneinheiten mit Gemeinschaftsflächen, Räume zum Teilen selten genutzter Haushaltsgeräte und Werkzeuge). Solch anpassbare Wohneinheiten können zu einer Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum beitragen, da der Anteil der Single-</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag liegt außerhalb der gemeindlichen Planungskompetenz (vgl. den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB). Es handelt sich um einen bebauten Bereich mit Baurecht nach § 34 BauGB, die Gemeinde ist daher zur planerischen Zurückhaltung verpflichtet.

Haushalte weiter steigt. Auch die Potentiale für Energie- und Ressourceneinsparung in der Gebäudekonstruktion und -technik sollten ausgeschöpft werden durch entsprechende Festlegungen.	
Die Potenziale für PV auf den Gebäuden sollten ausgenutzt werden. Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser, Fassaden- und Dachbegrünung sowie ein hoher Anteil an Bäumen und Grünflächen wirken der besonderen Hitzebelastung in Städten entgegen und sollten für die Klimaanpassung festgesetzt werden. Sowohl PV und Dachbegrünung als auch Dachbegrünung und Regenwassernutzung können kombiniert werden und mindern das Ableitungserfordernis (mit Blick auf Starkregenereignisse). Zudem wird die kostbare Ressource Trinkwasser durch Regenwassernutzung gespart. Bei der Gestaltung von Einfahrten und Stellflächen sollten die Potentiale zur Minderung der Versiegelung ausgenutzt werden, z.B. durch Schotterterrassen. Beim Bau selbst sollte Nachhaltigkeit und Ökobilanz von Baustoffen geprüft werden.	s.o.
Es ist problematisch, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die Eingriffe nicht ermittelt und kompensiert werden, da durchaus Bodenschäden durch Überbauung und bauzeitliche Nutzung entstehen werden und Biotope mit allgemeiner Bedeutung teilweise vernichtet werden.	s.o.
Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren bzw. um die Übersendung der behördlichen Entscheidung.	s.o.

5.2) Katholische Kirchengemeinde Pfarrei St. Bernhard

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 07.08.2020</u></p> <p>nach juristischer Beratung erheben wir gegen die unser Grundstück betreffenden Festsetzungen im ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans 45 "Klünderberg - Quartier an der Kirche" als betroffene Grundstückseigentümer folgende Einwände:</p> <p>Unser Grundstück ist als Gemeinbedarfsfläche mit zulässigen "Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke" vorgesehen. Gegenüber der vorhandenen Nutzung, die neben der Kapelle ein Pfarrhaus mit Gemeinderäumen, (Dauer-) Wohnungen und Beherbergungsbereichen einschließt, erfolgt durch die beabsichtigten Festsetzungen eine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten. Dieses bedeutet für die katholische Kirchengemeinde als Körperschaft öffentlichen Rechts, dass sie sowohl organisatorisch im Vollzug</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Katholische Kirchengemeinde Pfarrei St. Bernhard ist von der Planung betroffen.</p> <p>Aussagen sind nicht zutreffend. Mit dem Begriff des Pfarrhauses sind dabei funktional unterschiedliche Nutzungsbausteine verbunden. Nach wikipedia soll „das Pfarrhaus ... als Haus des Priesters nach einem Beschluss der Würzburger Synode von 1974 zugleich ein Haus für die Gemeinde sein. ... Es gehört zum Vermögen der Pfarrei und soll in der Nähe der Pfarrkirche gelegen sein. Für den Pfarrer bestimmt das Kirchenrecht eine Residenzpflicht. Häufig liegen im Pfarrhaus auch die Büroräume der Pfarrei, meist auch das Pfarrarchiv. In</p>

<p>der auf die lokale Gemeinde wie die auf die Touristen ausgerichteten Seelsorge eingeschränkt wird als auch wirtschaftlich hinsichtlich des Erhalts des Seelsorgestandorts zu ihrem Nachteil wirtschaftlich belastet wird, wenn nicht auch die vorhandenen Wohnnutzungen dauerhaft gesichert sind. Das heißt auch, dass dem Erfordernis, im Falle eines Abgangs des vorhandenen Pfarrhauses ein solches neu zu errichten, im Bebauungsplan mit den bisher schon vorhandenen Nutzungen Rechnung getragen werden sollte.</p>	<p>früherer Zeit war bei ländlichen Pfarreien ein Gästezimmer vorhanden, in dem der Bischof bei einer Visitationsreise übernachtete.“ Heute gehören oft auch Pilgerzimmer sowie Übernachtungsmöglichkeiten für kirchliche Gruppen (zur Förderung des kirchlichen Austauschs) zu den Funktionen eines Pfarrhauses. Fraglos gehört auch die Unterbringung von Urlaubsgeistlichen, die die Seelsorge und die Organisation der Gottesdienste in der Saison unterstützen, zur angestrebten Gemeinbedarfsnutzung.</p> <p>Wenn in der Stellungnahme hervorgehoben wird, dass es Ziel ist, Gästeunterkünften vorzuhalten, die vorzugsweise an Mitglieder und Mitarbeiter katholischer Kirchengemeinden vergeben werden, so entsteht hier kein Widerspruch zur gemeindlichen Planung. Mit der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche wird v.a. herausgestellt, dass es sich bei der Nutzung als Gästewohnung nicht um eine beliebige gewerbliche Nutzung handeln darf. Dem steht regelmäßig nicht entgegen, dass für eine Nutzung möglicherweise ein Entgelt erhoben wird und in einem geringen Umfang selbst eine private (d.h. rein kommerzielle) Nutzung erfolgen kann (vgl. ähnlich VG Karlsruhe, Urteil vom 28.02.2012 - 6 K 1754/10).</p>
<p>Zudem wurde - möglicherweise aufgrund einer zeitlichen Überschneidung - nicht berücksichtigt, dass uns mit Baugenehmigung vom 01.07.2020 ein "Ersatzneubau des Pfarrhauses in Binz mit Mitarbeiter-, Miet- und Gästewohnungen" schon genehmigt wurde. Eine Erweiterung der Festsetzungen im Bebauungsplan, durch die die uns genehmigte Nutzungsart miteinbezogen wird, halten wir einerseits zur Beseitigung der Diskrepanz zwischen Bebauungsplan und Baugenehmigung, andererseits zwecks der auch für die anderen betroffenen Grundstücke ausdrücklich angestrebten bestandssichernden Funktion des Bebauungsplanes für geboten. Alternativ könnte das Plangebiet unter Auslassung unseres Grundstücks festgelegt werden.</p>	<p>Die genehmigte Nutzung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in Frage gestellt; genehmigte Nutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz.</p> <p>Auch die beanspruchte / erteilte Baugenehmigung bezweckt jedoch einen Ersatzneubau als Pfarrhaus und geht offensichtlich von einer im Wesentlichen pastoralen, seelsorgerischen Aufgabenstellung aus – sonst wäre schon der Titel des Bauantrags missbräuchlich gewährt. Es sei zudem daran erinnert, dass der Ausbau der Kirche Stella Maris seinerzeit auch durch Landesmittel unterstützt wurde, dementsprechend ist ein würdiges Umfeld zu wahren.</p> <p>Angesichts der geringen Ausstattung des Gemeindegebiets mit kirchlichen Einrichtungen der Seelsorge sowie der praktischen Nicht-Verfügbarkeit anderer Grundstücke ist gerade die Sicherung der Gemeinbedarfsnutzung als seelsorgerische Infrastruktur durch Ausschluss einer rein an wirtschaftlichen Belangen orientierten Nutzung gerechtfertigt und wäre als Vortrag im Verantwortungsbereich der Kirchengemeinde eigentlich zu erwarten.</p>
<p>Es ist u.E. nicht begründbar, dass die Festsetzungen für unser Grundstück einen Beitrag dazu leisten können, in Bezug auf das Plangebiet oder für den Ortsteil insgesamt ein „Kippen in ein rein touristisch genutztes Gebiet“ zu verhindern. Das Interesse der Gemeinde Binz, einen „Mindestanteil für die (Dauer) Wohnnutzung“ im Plangebiet zu sichern, ist nicht qualifiziert und wird für die Gemeinbedarfsfläche nach Entfallen des Bestandsschutzes sogar grundsätzlich negiert.</p>	<p>s.o.</p>
<p>Abhängig vom weiteren Verfahrensablauf werden wir uns, nach Abstimmung mit unserem Anwalt für Baurecht, weitere Schritte vorbehalten.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Gemeinde Ostseebad Binz, September 2020