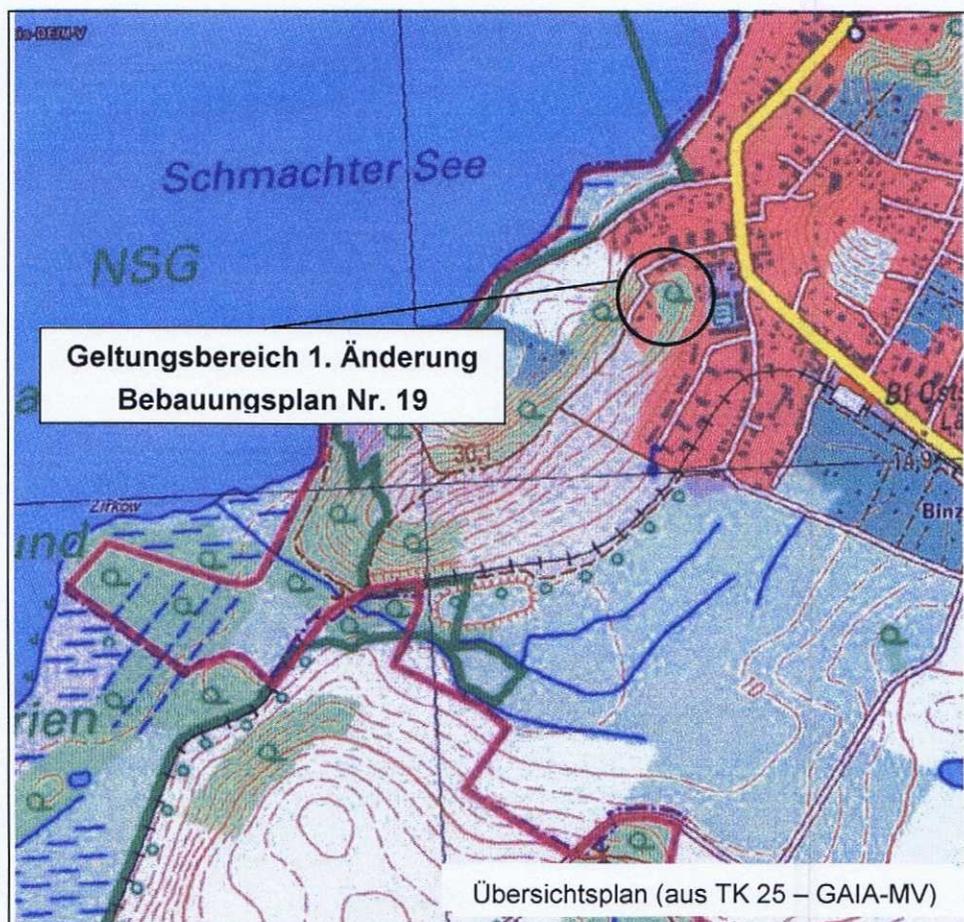


Gemeinde Ostseebad Binz

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19 „Granitz / Potenberg“



Für das Gebiet:

Granitz Flur 2, Flurstücke 31/1, 31/2, 32/14, 32/15 und 32/17

INHALT

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Rechtsgrundlagen.....	3
1.2	Lage und Bestand des Gebietes.....	3
2	PLANUNGSZIELE	4
3	PLANINHALTE	4
4	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE.....	5
4.1	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	5
4.2	Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG.....	6
5	BAHNANLAGEN.....	6
6	VER- UND ENTSORGUNG	7
7	VERKEHR	7
8	IMMISSIONSSCHUTZ.....	7
9	DENKMALSCHUTZ.....	8
10	ALTLASTEN.....	8
11	ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN	8

ANLAGE

- Geräuschimmissionsprognose, Vorhaben 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Binz, Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik, Gunter Ehrke, 20.07.2012

1 GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz hat beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Granitz / Potenberg“ für das Gebiet Granitz Flur 2, Flurstücke 31/1, 31/2, 32/14, 32/15 und 32/17 aufzustellen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 umfasst den östlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 „Granitz / Potenberg“ der Gemeinde Ostseebad Binz.

Das geplante Städtebauprojekt der vorliegenden Bebauungsplanänderung fällt nicht in die in der Anlage 1 aufgeführte Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG vorgesehen ist. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange. Die Gemeinde Ostseebad Binz führt deshalb das vorliegende Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 2a BauGB verzichtet.

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird hinsichtlich der geplanten Wohngebietsausweitung der Fläche nicht Folge geleistet. Gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann aber ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 13.07.2011
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen
- sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien

1.2 Lage und Bestand des Gebietes

Das ca. 0,37 ha umfassende Plangebiet befindet sich zwischen der südlichen Eisenbahntrasse „Rasender Roland“ und dem nördlichen Ufersaum bzw. Waldsaum des Schmachter Sees westlich der Rabenstraße am südlichen Potenberg.

Der Planungsraum wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung an der Straße „Potenberg“
- im Osten durch das Gelände der Gärtnerei
- im Süden durch eine Wohnbebauung
- im Westen durch eine gehölzbestandene Grünfläche

2 PLANUNGSZIELE

Die der Bebauungsplanänderung zugrunde liegende Konzeption sieht die Errichtung von Wohngebäuden in gehobener Qualität im Änderungsbereich vor. Die Vorlage dieses Bebauungskonzeptes für das sich im östlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 befindliche Mischgebiet entspricht den gemeindlichen Zielsetzungen und lässt sich in das städtebauliche Gesamtgefüge im Bereich Potenberg integrieren.

Für die Realisierung des vorgestellten Konzeptes sind im Rahmen der Bauleitplanung Änderung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Stellplatzanordnung sowie der gestalterischen Vorgaben notwendig.

3 PLANINHALTE

Aufgrund der geplanten Nutzung des Änderungsbereiches für die Errichtung von Wohngebäuden in gehobener Qualität ist eine Änderung der Art der Nutzung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet erforderlich. Der als geplantes Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bereich ist dabei deckungsgleich zur ursprünglichen Mischgebietenkennzeichnung. Hinzu tritt an dieser Stelle die im südlichen Bereich der Planänderung im Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzte Grünfläche mit einer Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Aufgrund des vorgesehenen verkehrlichen Erschließungskonzeptes wird diese Fläche ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Erschließungsstraße soll unter Berücksichtigung der Hangsituation im Osten des Gebietes in Nord – Süd – Richtung verlaufen.

Die zu den geplanten Grundstücken gehörenden westlichen Teile der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage müssen zusätzlich in den Änderungsbereich mit einbezogen werden, da hier eine Regelung hinsichtlich der im Rahmen der Konzeption geplanten Stegkonstruktionen sowie Terrassen mit einer maximalen Größe von 25 qm einschließlich ihrer Stützmauern erforderlich ist. (siehe Teil B – Text 3.2)

Die Dächer der geplanten Wohnbebauung sollen ausschließlich als Flachdächer ausgebildet werden. Darüber hinaus ist eine Begrünung dieser einschließlich der Anlage von Dachterrassen bzw. der Errichtung von Solaranlagen vorgesehen. Hinsichtlich dieser Planung entfällt deshalb die ursprünglich geltende Vorgabe der ausschließlichen Errichtung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 40° +/- 5°. Es wird die Ausbildung von Flachdächern vorgegeben.

Aufgrund der durch die vorangegangenen Nutzungen starken Überprägung des vorhandenen Geländes und der im Ursprungsplan als Bezugspunkt für die Höhenlage baulicher Anlagen gewählten gewachsenen (natürlichen) Geländeoberfläche im Bereich der Mitte des jeweiligen Erdgeschossfußbodens wird nun das Straßenniveau der im Rahmen des Bebauungskonzeptes geplanten Erschließungsstraße in Abhängigkeit des zum jeweiligen Grundstück gehörenden Straßenabschnittes als neuer Bezugspunkt festgesetzt (siehe Teil B – Text 1.2).

Die Nebenanlagen sollen aufgrund der extremen Hanglage in die Gebäude integriert werden. Diese „Kellergeschosse“ mit den Hauseingängen, Garagen und Kellern werden in den sich im westlichen Geltungsbereich befindlichen Hang hineingebaut.

Auf die im Bebauungsplan Nr. 19 innerhalb des Mischgebietes südlich des Baufensters festgesetzte Fläche für die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen wird aufgrund der geplanten Kellergeschossnutzungen dahingehend verzichtet, als dass für Nebenanlagen (Müllstation usw.) gem. § 14 (1) BauNVO eine entsprechende Fläche südlich der geplanten Bebauung vorgesehen ist. Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist nur noch innerhalb des Baufensters zulässig (siehe Teil B – Text 4.1).

Die Festsetzung einer Sockelhöhe von 0,6 m kann so nicht mehr eingehalten werden und muss daher entfallen.

Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf maximal 13,0m bezogen auf das Straßenniveau des zum jeweiligen Grundstück gehörenden Straßenabschnittes betragen. Die mittlere Höhenlage der Straße wird für den Verlauf parallel zur östlichen Baugrenze auf 12,80m NN (+/- 0,50m) festgelegt.

Bis zur Fertigstellung der Vorflut in der Bahnhofstraße ist die Entwässerung der Grundstücke sowie der geplanten Straße im Planbereich über eine Sickerrohrleitung vorgesehen. Die Sickerrohrleitung wird nach Anschluss der Grundstücke an die fertig gestellte zentrale Entwässerung außer Betrieb genommen (siehe Teil B – Text 3.3).

Die übrigen den Änderungsbereich betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 (Teil A – Planzeichnung sowie Teil B –Text) sind übernommen.

4 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

4.1 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln und darzustellen. Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit.

In dem zum Bebauungsplan Nr. 19 in der Begründung erarbeiteten Umweltbericht wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. § 15 LNatG M-V durchgeführt. Die Beseitigung der Grünfläche P2 des Ursprungsplanes (siehe unter 3) stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Fläche ist nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 19 ihrem Bestand entsprechend naturnah zu gestalten. Gem. der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. § 15 LNatG M-V ergibt sich für die Grünfläche P 2 folgende Ermittlung:

Biotopbeseitigung mit Totalflächenverlust:

Biototyp Code	Biototyp	Wertstufe	Eingriffsfläche (A) x (Kompensationserfordernis (Ke) + Zuschlag Versiegelung (ZV) = 0,5 bzw. (TV) = 0,2) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (Kf)					Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
			A	Ke	ZV	TV	Kf	
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	85	1,5	0,5		0,75	127,5

Darüber hinaus beinhaltet die vorliegende Bebauungsplanänderung keine die v. g. Bilanzierung beeinflussenden Änderungen. Die Baugrenzen und die maximal zulässigen Grundflächen werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Entsprechende Vorgaben unter Teil B - Text werden daher übernommen. Aufgrund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren, verzichtet die Gemeinde auf eine Kompensation des o. g. Eingriffs.

4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG

Lebensraumtypen gem. FFH-Richtlinie sind in plangebietsrelevanter Nähe sowie im Plangebiet nicht vorhanden. Eine diesbezügliche artenschutzrechtliche Bedeutung liegt somit nicht vor.

Die im Rahmen des Umweltberichtes in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 durchgeführte Bestandserfassung hat keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen streng geschützter Arten ergeben.

Bei der im Rahmen der faunistischen Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 19 durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Tierartengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien sowie Amphibien betrachtet.

Durch die vorliegende Änderung entstehen keine, artenschutzrechtlich relevanten Nutzungsintensivierungen.

Unmittelbar südlich der Grünfläche P 2 (siehe unter 3) des Ursprungsplanes wurde inzwischen ein Müllcontainer aufgestellt. Durch die mit der Nutzung dieses Containers verbundenen Lärmimmissionen im Bereich der Fläche P 2 ist die potenzielle Nutzung von dieser als Brutplatz für Gehölzbrüter bereits eingeschränkt. Ein artenschutzrelevanter Kompensationsbedarf durch die Beseitigung dieser Fläche besteht somit nicht. Möglicherweise entstehender Ausgleichsbedarf für den Verlust von Brutplätzen für Gehölzbrüter kann darüber hinaus weiterhin der gemeindlichen Ausgleichsfläche „Kompensationsmaßnahme Fahrenberg“ zugeordnet werden. Die im Teil B – Text der vorliegenden Planänderung aufgeführten artenschutzrechtlichen Hinweise sind übernommen und haben weiterhin Bestand.

5 BAHNANLAGEN

Südlich des Plangebietes verläuft in ca. 140 m Entfernung die Trasse des „Rasenden Rolands“.

Bestehende Bahnanlagen (Regellichtraumprofil, Bahnseitengräben, Freileitungen, Bahnübergänge, Sichtdreiecke, Bahnsteige) dürfen durch die Bebauung nicht beeinflusst werden. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen während der Bauphase. Während der Bauphase darf das Bahngelände nicht für Baustraßen, Gerüste, Schalungen, Baukräne, Drainagen, Container usw. in Anspruch genommen werden. Ggf. sind Absperrungen zur Sicherung der Bauarbeiter zu errichten. Das Durchschwenken mit Baukränen, Baggern u. ä. durch das Bahngelände ist wegen des hohen Unfallrisikos verboten. Durch die Bebauung dürfen keine neuen Bahnübergänge für Zuwegungen und Zufahrten (auch nicht zeitweise für die Bauphase) entstehen. Bestehende Sichtflächen an Bahnübergängen (Sichtdreiecke) dürfen nicht bebaut, bepflanzt bzw. anderweitig, auch nicht während der Bauphase, z. B. durch Baumaterial, Container oder ähnliches eingeschränkt werden. Der Bauherr (Eigentümer, Besitzer, Nutzer, Mieter, Pächter usw.) hat etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, die sich aus dem Eisenbahnbetrieb ergeben, insbesondere durch Fahr-, Pfeif-, Läute- und Bremsgeräusche, Abdampf, unvollständige Verbrennung (wie Qualm, Funkenflug), Elektromog und elektrische Strahlung, die von den Bahnanlagen, von dem Bahnbetrieb sowie von den sich auf dem Bahngelände befindlichen Telekommunikationsanlagen auf das Baugrundstück einwirken können, entschädigungslos zu dulden. Der Bauherr verzichtet insofern auch auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach §§ 1004 i. V. m. 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Die zwingenden Haftungsbestimmungen aus dem HaftpflichtG bleiben unberührt. Dem Bauherrn (auch Grundstücksnutzer/-besitzer) muss vor Erteilung einer Baugenehmigung unmissverständlich klar sein, dass er Nachbar einer Eisenbahnanlage ist. Er

sollte im Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigung einen Ausschluss späterer Beschwerden erklären. Eine Verringerung der bestehenden Emissionen ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Durch den Einsatz anderer Fahrzeuge, eines anderen Betriebskonzeptes oder anderen eisenbahntechnischen Nutzungen können andersartige Emissionen entstehen.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Alle im Bebauungsplan Nr. 19 in der Begründung gegebenen Hinweise bezüglich der Ver- und Entsorgung werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

Anbindungsmöglichkeiten für Trink- und Schmutzwasser befinden sich in der Rabenstraße. Sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Abwasserableitung sind entsprechend der gültigen Satzung des ZWAR aufzubauen. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Ein Erschließungsvertrag ist abzuschließen.

Bis zur Fertigstellung der Vorflut in der Bahnhofstraße ist die Entwässerung der Grundstücke sowie der geplanten Straße im Planbereich über eine Sickerrohrleitung vorgesehen. Die Sickerrohrleitung wird nach Anschluss der Grundstücke an die fertig gestellte zentrale Entwässerung außer Betrieb genommen.

Die Löschwasserversorgung ($48\text{m}^3/\text{h}$) erfolgt über den vorhandenen Hydranten in der Rabenstraße bzw. über die Bahnhofstraße.

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 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7 VERKEHR

Alle im Bebauungsplan Nr. 19 in der Begründung gegebenen Hinweise bezüglich der verkehrlichen Erschließung werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

Die notwendigen Stellplätze sind entsprechend der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde herzustellen und dürfen nicht zweckentfremdet benutzt werden.

Die Verkehrsflächen zum und im Plangebiet müssen den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung August 2006 – entsprechen.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Alle im Bebauungsplan Nr. 19 in der Begründung gegebenen Hinweise bezüglich des Immissionsschutzes werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

Die Nutzung der Gärtnerei wird in absehbarer Zeit eingestellt. Ein Eigentümerwechsel hat bereits stattgefunden. Der Investor plant auf dem Gelände eine Wohnentwicklung. Der Bauausschuss hat

dem ihm vorgelegten Konzept bereits zugestimmt. Mit von diesem Bereich ausgehenden planungsrelevanten Immissionen ist daher nicht zu rechnen.

Für die vorliegende Planänderung wurde außerdem die sich in der Anlage befindliche Geräuschprognose erstellt, in der der Schienen- und Straßenverkehr der Bahnhofstraße sowie der Betrieb der Gärtnerei untersucht wurden. Durch den von der Gärtnerei verursachten Gewerbelärm sowie durch den Verkehrslärm auch ohne die abschirmende Wirkung der Gärtnereigebäude werden keine schalltechnischen Richt- bzw. Orientierungswerte überschritten. Der Geltungsbereich liegt gem. DIN 41109 im Lärmpegelbereich I. Das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile der Wohngebäude muss mindestens $R'_{w, res} = 30$ dB betragen.

9 DENKMALSCHUTZ

Alle im Bebauungsplan Nr. 19 in der Begründung gegebenen Hinweise bezüglich des Denkmalschutzes werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

Es befinden sich keine dem Denkmalschutz unterliegenden baulichen Anlagen in Sichtbeziehung zum Plangebiet.

10 ALTLASTEN

Alle im Bebauungsplan Nr. 19 in der Begründung gegebenen Hinweise hinsichtlich Altlasten werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

11 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER KOSTEN

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Privatbesitz. Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden durch den Vorhabenträger getragen.

Vermerk:

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Binz wurde am 30.08.2012 gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Binz, den *30. 10. 2012*



Bürgermeister