TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) SO „Zentrum Prora": Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.
Das SO „Zentrum Prora" soll die private und öffentliche Infrastrukturausstattung des Ortsteils Prora sicherstellen, Zulässig sind:
- gewerbliche Anlagen und Einrichtungen für Sport, Spiel, Körperertüchtigung, Freizeitvergnügen und Ausstellungen,
- Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten, ausgenommen solche mit sexuellem Charakter
- Räume und Gebäude für freie Berufe,
- Anlagen für soziale, kulturelle, kirchliche und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Parkplätze.

Ergänzend ist in Fläche A zulässig:
- Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelmarkt bis 1100 qm Verkaufsfläche bei max. 10% Non-Food-Sortiment und ergänzenden Läden mit maximal insgesamt 500 qm Verkaufsfläche.

Ergänzend ist in Fläche B zulässig:
- Büro- und Geschäftshäuser.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind.

I.1.2) SO „Tourismus": Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.
Das Sondergebiet „Tourismus" dient vorwiegend der Ansiedlung von fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen, insb. von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen. Zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften, Läden zur Versorgung des Gebiets und sonstige nicht störenden Anlagen zur Freizeitgestaltung.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet sind.

Ergänzend sind in Fläche A zulässig:
- Wohnungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

I.1.3) Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO (WA)
Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.
Abweichend von § 4(3) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig (§ 1Abs.6 Nr.1 BauNVO).

I.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

I.2.1) Überschreitung GRZ (§ 19(4) BauNVO)
Im SO „Zentrum Prora" kann ausnahmsweise eine Versiegelung über die Kappungsgrenze des § 19(4) BauNVO von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, wenn die entsprechende Fläche wasserdurchlässig ausgebildet wird.

I.3) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

I.3.1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(3) BauNVO)
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen. Einschränkend sind auf den in der Planzeichnung als von Bebauung freizuhaltend gekennzeichneten Flächen nur zulässig:
- auf *Fläche a* nicht überdachte Nebenanlagen wie Terrassen, Sitz- und Aufenthaltsbereiche einschließlich Balkon nach I.3.2 und Feuerwehrzufahrten einschließlich der Aufstellflächen sowie Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 10 qm sowie Kinderspielplätze, sofern diese einen Abstand zur Waldkante von mind. 11m einhalten,
- auf *Fläche b* private Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen für Caravane und Wohnmobile und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten, überdachte und nicht überdachte Lagerbereiche sowie nicht dem temporären oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienende Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 60 qm, sofern letztere einen Abstand von 10 m zum angrenzenden Waldrand einhalten,
- auf *Fläche c*: private Verkehrsflächen sowie Stellplätze mit Ausnahme von Stellplätzen für Caravane und Wohnmobile einschließlich der Zufahrten in den dafür vorgesehenen Flächen.

I.3.2) Baulinien, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
Im SO „Tourismus" und im WA-Gebiet ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten von Baugrenzen mit Balkonen und verglasten Loggien um maximal 2,0 m zulässig.

I.4) Grünordnung (§ 9(1) Nr. 20, 25a, b BauGB)

I.4.1) Pflanzungen
Pflanzung von Bäumen: Im Plangebiet sind als als Ersatz für den Verlust geschützter Einzelbäume 75 Bäume der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Vegetationsperioden ist Bestandteil der Maßnahme.
I.4.2) Grünfläche Parkanlage (§9 (1) Nr.15 BauGB)
Die zur Umwandlung in Grünflächen dargestellten Waldflächen sind in ihrem Altbaumbestand auszulichten und in eine parkartige Grünfläche umzugestalten.
I.4.3) Regenwasserversickerung (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
Das Regenwasser ist über Versickerungsschächte und/oder Rigolen bzw. Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern. Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und/oder Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.
I.4.4) Flächen für Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
Das Regenwasser ist über Versickerungsschächte und/oder Rigolen bzw. Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern. Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und/oder Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.
A1 Offene Waldlichtung: Sicherung der in der Planzeichnung dargestellten Fläche als offene Waldlichtung auf 8.033 qm. Dauerhafter Erhalt des standortgerechten Sand-Trockenrasens durch Mahd alle 3 Jahre mit Beräumung des Mahdgutes. Mahdzeitraum: Ende Oktober bis Ende November des Jahres. Ausführung mittels Balkenmäher oder Motorsense. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Belassen einzelner standortgerechter Gehölze ist zulässig. Maximale Überschirmung der Fläche 5 %. Erhalt der Treppenanlage im nordöstlichen Bereich als offene Betonfläche. Strukturanreicherung des Lebensraums für Reptilien mittels fachgerecht eingeordneter Lesesteinhaufen bzw. alternativ Strukturen aus alten Betonschwellen oder elementen sowie eingegrabenen Baumstubben (siehe Hinweise, **AM 13**).
Eine dauerhafte Einzäunung der Fläche gegenüber menschlichen Nutzungen mittels Wildschutzzaun auf mindestens 1,5 m Höhe ist Bestandteil der Maßnahme.
Die Detailplanung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises sowie dem Forstamt Rügen zur Genehmigung vorzulegen.
A2 Herstellen eines Korridors mit Vernetzungsfunktion für Glattnattern. Mindestbreite 10,0 m.
Die Grundfläche ist durch Entnahme von humosem Oberboden und Auftragen von Strandsand zu optimieren. Auf der Fläche sind Habitatelemente (Wurzeln, Steinhabitate, Schotterflächen, siehe Hinweise, **AM 13**). Eine dauerhafte Einzäunung der Fläche gegenüber menschlichen Nutzungen auf mindestens 1,5 m Höhe ist Bestandteil der Maßnahme. Die Pflanzung einzelner standortheimischer Gehölze ist zulässig, die maximale Überschirmung darf 10 % betragen.
I.4.5) Herstellung von Ersatzhabitaten: Fledermaus, Sommerquartieren (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
AM1 - Herstellung von mind. 30lfd. m Quartierspalte unter Traufverblechungen der niedrigen Gebäudeteile (1. OG westexponiert), an mind. 2 Standorten
AM2 - Neuschaffung von 12 je 1 m langen Vertikalfugen zwischen bestehendem Fahrstuhlauskragung und Fassade (je 6 Quartiere pro Fahrstuhlschacht - beidseitig von 3. bis zum 5. OG); Spaltenmaß 2 bis 3 cm breit, Einflugschlitz auf 20 cm Länge im unteren Bereich des Quartiers; zum Fahrstuhlschacht bündig verschlossen.
AM3 - Schaffung von 30 Einzelquartieren unter Gesimsverblechung durch Einbringen einer schmalen Holzattung (Spaltenmaß 20 bis 25 mm), Quartiermaß jeweils 50 cm x 25 cm (Breite x Tiefe); aufgerauter Anflugbereich.
AM4 - Montage von 20 Spaltenquartierkästen unterschiedlicher Modelle am Südgiebel unter Dämmung, fachgerechter Einbau in zwei bis drei Reihen; die zu verwendenden Modelle sind mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.
AM5 - Montage von 10 Fledermauskästen an Bäumen, südexponierte Anbringung, freier Anflug, Hanghöhe mind. 5 m, Verwendung von Modellen mit hoher Ansiedlungswahrscheinlichkeit für *Pipistrellus*-Arten. Die zu verwendenden Modelle sind mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.
I.4.6) Herstellung von Ersatzhabitaten: Brutplätze (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
AM8 Rauchschwalbe
AM8a Anbringen von 10 Ersatznestern, hierzu bieten sich die Räumen des Gemeinschaftshauses an (Erweiterung der Maßnahme aus Geltungsbereich Bereich BP 23A:Segmentieren der Decke mit ca. 20 cm hohen Elementen. Erhalt einer großen Einflugöffnung).
AM8b Anbringen von 10 Ersatznestern, hierzu bietet die Lagerhalle im Süden nach Öffnen des Gebäudes an.
AM9 Mehlschwalbe: Montage von 6 Kunstnestern an einem geeigneten Gebäudeüberstand.
AM10 Hausrotschwanz, Bachstelze (Halbhöhlenbrüter): Herstellung von 21 Ersatzhabitaten als - Ersatzkästen (verschiedene Modelle) an geeigneten Stellen, - Einbausteine in die Fassade eingelassen - Brutnischen in der Fassade; hierfür bieten sich die oberen Bereiche der beiden Fahrstuhlschächte, der Südgiebel, die Lagerhalle sowie verschiedene Infrastrukturgebäude (Trafo, Abwasser u.a.) an.
AM11 Mauersegler: Montage von 2 Ersatzkästen (eingelassen oder aufgesetzt); hierfür bieten sich die Außenkanten der beiden Fahrstuhlschächte an.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

II.1) Denkmalschutz gemäß DSchG M-V
Im Planungsgebiet liegt das Baudenkmal 501. Gemäß Eintrag in der Denkmalliste unterliegt das ehemalige Kdf-Bad mit allen Freiflächen dem Denkmalschutz. Sämtliche Maßnahmen im Planbereich stehen damit unter dem Genehmigungsvorbehalt des § 7 DSchG M-V.

II.2) Bodendenkmäler gemäß DSchG M-V
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 §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11(3) DSchG M-V).

II.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG
Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jedes Jahres zulässig.

II.4) Bundeswasserstraße gemäß WaStrG
Nach § 31 und § 34 WaStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 971 und 972), geändert durch Artikel 1 § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2930) - ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern, wenn durch die beabsichtigte Maßnahme eine Beeinträchtigung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten ist, eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

II.5) Gemeindliche Satzungen
Für den Planbereich gelten ergänzend u.a. folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen),
- Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz als örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung).

III) HINWEISE

III.1) Artenschutz
Im Plangebiet sind Vorkommen geschützter Tiere bekannt (u.a. Fledermaus, Glattnatter, Rauchschwalbe). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung u.a. folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Bauzeiten (Vermeidungsmaßnahme)
Die Umsetzung der Maßnahmen an oberirdischen Gebäudeteilen sollte vorzugsweise im Zeitraum von Mitte August bis Mitte Oktober beginnen, die an unterirdischen (zentraler Teil des Gemeinschaftshauses, Keller, Versorgungstunnel) möglichst in der letzten Aprildekade oder zwischen Mitte August und Ende September. Als vorbereitende Maßnahmen sollten vor dem Umbau / der Sanierung generell alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Bleche, Verkleidungen, Holzverschalungen etc.) per Hand entfernt werden; eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei möglichst zu vermeiden. Nicht besetzte Vogelnester sollten entfernt und eine Neubesiedlung für die Bauphase unterbunden werden.
Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.

Schutz der Reptilienpopulation bei Baumaßnahmen (Vermeidungsmaßnahme)
Sofern die Abbruch- und Rückbauarbeiten im südlichen Plangebiet innerhalb der Haupt-Aktivitätszeiten der Reptilien (1. März bis 31. Oktober) stattfinden, ist vor Baubeginn entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine provisorische Reptilienleiteinrichtung (flexibler Zaun aus geeigneten Materialien, Höhe 0,5 m über dem Boden) zu setzen. Eventuell in die Baustelle eingewanderte Tiere sind abzusammeln und umzusetzen. Das Provisorium ist nach Fertigstellung der Baumaßnahme zurück zu bauen.

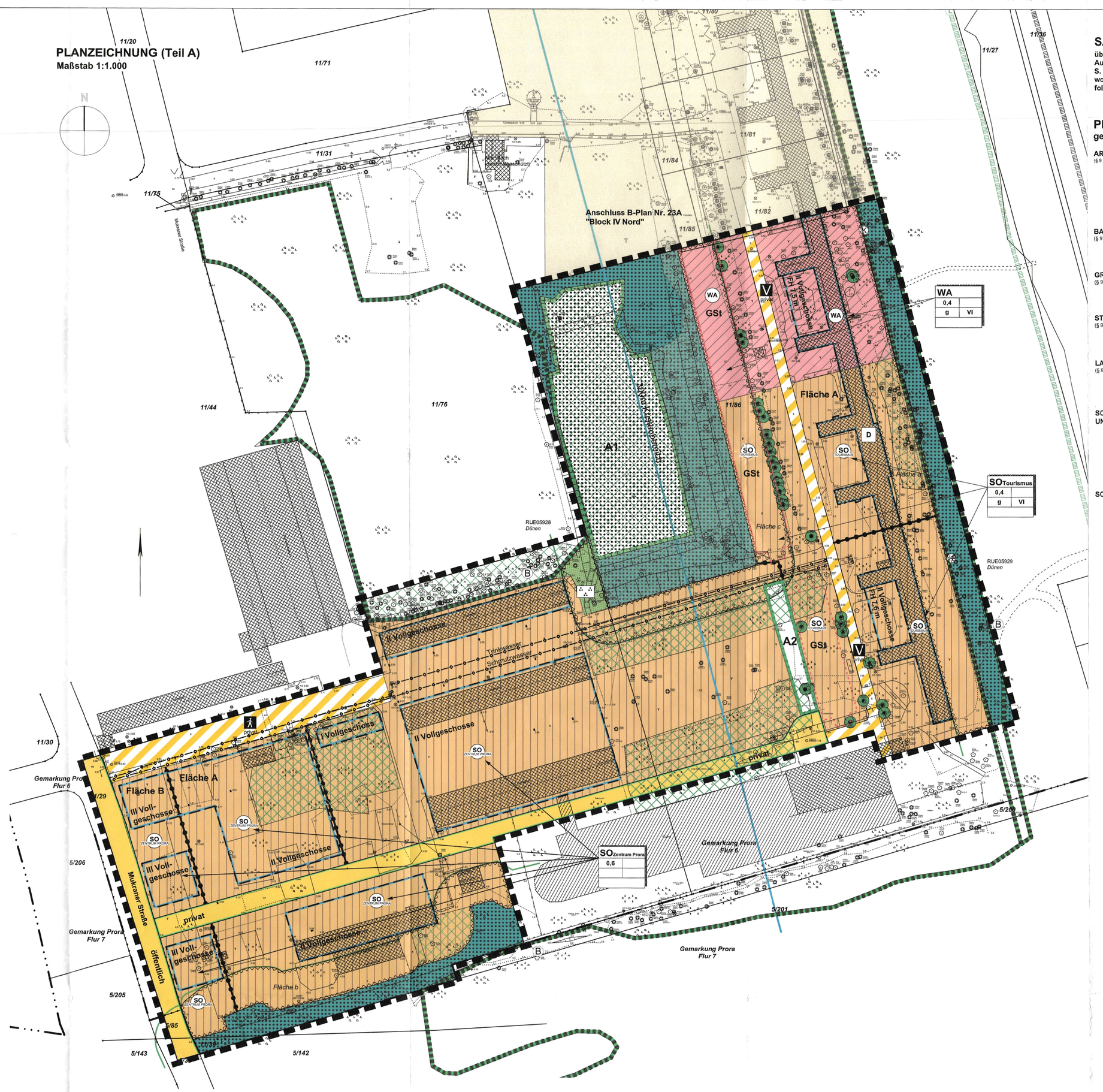
Maßnahmen für Fledermäuse
Externe Winterquartiere gemäß B-Plan Nr. 23A
a) AM6 - Herrichtung eines feucht-kühlen Winterquartiers (unterirdisch)
Für die Herrichtung eines feucht-kühlen Winterquartiers sind bereits die Kellerräumlichkeiten unterhalb des westlichen oder zentralen Teils des Gemeinschaftshauses gesichert (B-Plan Nr. 23A, dort Maßnahme AM 1). Das Winterquartier soll eine Grundfläche von wenigstens 100 qm erhalten. Neben einem vandalismussicheren Verschluss ist eine Einflugöffnung von mind. 50 x 10cm (Breite x Höhe) vorgesehen. Ferner wird das Spaltenpotenzial im Quartier durch geeignete Maßnahmen deutlich erhöht. Hierfür sind verschiedene Mehrkammerhohlblocksteine (Fa. Winkler - Modell 6kHbl 2-0,8 1/2DF 245/365/238-NF oder glw.) und verrottungsbeständige an den Wänden montierte Plattenquartiere (Calcium-Silikatplatten oder Polycarbonat auf rauer Wand) vorgesehen. Eine Übererdung (Frostsicherung) des Bauwerks macht sich dann erforderlich, wenn darüber liegende Gebäudeteile abgebrochen werden sollen. Der Wasserstand kann auf dem aktuellen Niveau (ca. 1,0 m ü.OKF) belassen werden. Eine relative Luftfeuchtigkeit von nahezu 100 % wird durchgängig gewährleistet. Für Winterquartierverluste in den Versorgungstunneln des B-Plangebiets wird das bereits im B-Plan Nr. 23A gesicherte Winterquartier weiter aufgewertet. Das soll durch den Einbau zusätzlicher Versteckmöglichkeiten (10 Fledermaussteine oder fünf Wandplatten) erfolgen.
b) AM7 - Herrichtung eines mäßigfeucht-kalten Winterquartiers (oberirdisch)
Für die Herrichtung eines mäßigfeucht-kalten Winterquartiers sind bereits Räumlichkeiten im Erdgeschoss des zentralen Teils des nördlichen Gemeinschaftshauses gesichert worden (B-Plan Nr. 23A, dort Maßnahme AM 2). Das Winterquartier soll eine Grundfläche von wenigstens 200 bis 300 qm aufweisen. Eine äußere Dämmung der Räume ist insbesondere dann notwendig, wenn der darüber liegende Gebäudeteil beheizt werden soll. Die Quartieröffnung soll etwa 2 x 2 m betragen, um einerseits den Rauchschwalben eine genügend große Einflugöffnung bieten zu können und andererseits kalte Überwinterungsverhältnisse zu garantieren. Die Sicherung der Zugangsöffnung soll durch horizontale Gitterstäbe (Abstand >12 cm) erfolgen, um Brutvögeln und Fledermäusen einen weitgehend ungehinderten Einflug zu ermöglichen. Die Quartiertemperatur im Mittwinter sollte sich bei 2 bis 4 °C und die relative Luftfeuchtigkeit bei etwa 80 % eingepegln. Hierfür ist ggfs. eine Regenwassereinleitung und Verrieselung erforderlich. Besondere Aufmerksamkeit soll der Erhöhung des Spaltenangebotes gewidmet werden. Neben der Öffnung des Mauerwerks im Anliegen von Fugen ist die Montage verschiedener Spaltenquartiere (Fertigkästen /-schalen, flächiger Plattenquartiere) möglich.
Für oberirdische Winterquartierverluste in Gebäuden des B-Plangebietes wird das bereits im B-Plan Nr. 23A gesicherte Winterquartier durch den Einbau zusätzlicher Versteckmöglichkeiten (20 Fledermaussteine oder 10 Wandplatten) weiter aufgewertet.
Beleuchtung: Vor den Winterquartieren sowie im direkten Umfeld sollten möglichst keine Beleuchtungsanlagen installiert werden, um relativ dunkle Beleuchtungsverhältnisse für schwärmende und einfliegende Tiere gewährleisten zu können. Alle Beleuchtungskörper sollten generell mit Natriumdampflampen oder gleichwertigen LEDs und einem geringen zum Boden gerichteten Abstrahlwinkel betrieben werden. Dem Punkt Beleuchtung ist eine hohe Aufmerksamkeit zu widmen, da insbesondere die Winterquartiere bei Nichtbeachtung völlig unbrauchbar sein können.

Maßnahmen für Reptilien
Die Detailplanung der Einzel-Maßnahmen ist in intensiver Abstimmung mit den Fachbehörden unter Berücksichtigung der *Gesamtkonzeption Glattnatter* der Unteren Naturschutzbehörde LK VR zu erstellen. Die Ausführungsunterlagen sind den Fachbehörden zur Bestätigung vorzulegen
Externe Maßnahmen zur Verbesserung des Lebensraums
AM12 Anschluss von geeigneten Habitat-Flächen an unbeeinflusste oder wiederhergestellte Habitate im Randbereich des Vorhabengebietes Gemarkung Prora, Flur 6, Flurstück 11/83 durch Auflichtung angrenzender Waldbereiche (Flurstück 11/83, nördlich Maßnahmefläche **A1** ehemaliger Sportplatz) auf einer Grundfläche von ca. 1.000 qm. Die vorhandene Flächenversiegelung ist in die Maßnahme einzubeziehen und durch Entfernen von organischen Ablagerungen in ihrer Eignung als Teillebensraum zu optimieren.
Durch Mahd alle 3 Jahre ist die Fläche dauerhaft gehölzfrei zu halten. Die Mahd ist im Zeitraum Oktober / November des Jahres auszuführen.
Maßnahmen zur Verbesserung des Lebensraums im Bereich der Maßnahmen A1 und A2
AM13 Herstellung von mind. 20 Gabionen-Korb-Quartieren (Segmente von 4 bis 5 Meter Länge) mit einer Tiefe von mind. 1,0 m und einer Höhe von mind. 1,5 m, Einlassen der Körbe 1,0 m in das Erdreich; die Körbe sind seitlich komplett mit einem Geovlies gegen einrieselndes oder einschwemmendes Erdreich zu ummanteln; die Korngröße der Steinfüllung 10 bis 20 cm (15 cm im Ø); Betonbruchstücken (ggfs. auch ganze Ziegel) können mit rundlichen Natursteinen kombiniert werden, sofern das Füllmaterial durchmischt wird und eine optimale Spaltenbildung gewährleistet ist
Anlage von mind. fünf Steinhaufen nach den Vorgaben von Karch (2011).
Einbau von 100 größeren Baumstubben (Stammdurchmesser oberhalb des Wurzelanlaufs mind. 50 cm) in kleineren Gruppen (3 bis 5 Stk.). Die Baumstubben sind leicht in das Erdreich einzulassen bzw. bis mindestens 20 cm unter dem Wurzelanlauf leicht mit Sand anzuschütten.
Externe Maßnahmen zur Kompensation partieller Lebensraumverluste
AM14 Im locker mit Waldbäumen bestandenen Bereich der Graudüne ist in Abstimmung mit dem Forstamt Rügen eine für Reptilien optimierte, wieder regelmäßig übersandete Struktur herzustellen. Die Fläche liegt düneneselig auf Höhe des Wechsels der baulichen Nutzungen - Wohnen / Sondergebiet) im Plangebiet. Der Waldrand ist gegenüber der Bebauung in seiner Wuchsdichte zu erhalten. Es wird eine Gesamtfläche von 1.000 qm angestrebt. Eine dauerhafte Einzäunung der Fläche gegenüber menschlichen Nutzungen mittels Wildschutzzaun auf mindestens 1,5 m Höhe ist Bestandteil der Maßnahme.
AM15 Der vorhandene Bewuchs (überwiegend Brombeere) ist einschließlich der humosen oberen Bodenschicht zugunsten einer Verbesserung der Lebensraumqualität für Reptilien auf 500 qm Grundfläche zu entfernen. Die Fläche ist gegenüber menschlichen Nutzungen mittels Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,50m) einzuzäunen und wird der natürlichen Sukzession überlassen. Zum Erhalt der Teillebensraumfunktion der Fläche für Reptilien ist eine erneute Entnahme des Bewuchses zu einem späteren Zeitpunkt nach Abstimmung mit der UNB zulässig.

III.2) Monitoring
Für die durchgeführten Maßnahmen (AM 1 bis AM 15) ist eine Erfolgskontrolle über mindestens drei Jahre nach der Fertigstellung mit dem Ziel der Prüfung der Annahme der Ersatzquartiere zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten abzusichern.

III.3) Altlasten
Im Plangebiet bestand aus der früher militärischen Nutzung stammend eine Tankstelle, die Anfang des neuen Jahrtausends durch Bodenaustausch saniert wurde. Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen dennoch von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Vorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

PLANZEICHNUNG (Teil A)
Maßstab 1:1.000



VERFAHRENSVERMERKE

1) Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **8.12.2014.**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am **19.12.2014** erfolgt.
Binz, den 22.03.2016 Bürgermeister

2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
Binz, den 22.03.2016 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durch Vorstellung und Erörterung des Entwurfs der Planung öffentlich am **15.4.2015** durchgeführt.
Binz, den 22.03.2016 Bürgermeister

4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind frühzeitig nach § 4 (1) mit Schreiben vom **20.4.2015** unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Binz, den 22.03.2016 Bürgermeister

5) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom **18.11.2015** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Binz, den 22.03.2016 Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung vom **19.11.2015** bis zum **21.12.2015** während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz montags, mittwochs und donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und 12.30-15.30 Uhr, dienstags von 8.00 12.00 Uhr und 13.00- 18.00 Uhr, freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung am **10.11.2015** im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.
Binz, den 22.03.2016 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat alle vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden nach §§ 3-4 (1) u. (2) BauGB am **18.2.2016** geprüft bzw. die Abwägung beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Binz, den 22.03.2016 Bürgermeister

8) Der Bebauungsplan Nr. 23 B „Block IV Südwest" der Gemeinde Ostseebad Binz, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am **18.2.2016** von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.
Binz, den 22.03.2016 Bürgermeister

9) Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 22.3.16 entsprechen den Liegenschaftskataster.
Bergen, den 24.3.16 Unterschrift/Siegel Vermessung

10) Der Bebauungsplan Nr. 23 B „Block IV Südwest" der Gemeinde Ostseebad Binz, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.
Binz, den 22.03.2016 Bürgermeister

11) Die Satzung des 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 23.3.16 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.

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 23.3.16 in Kraft gereten.
Binz, den 29.3.16 Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan Nr. 23B "Block IV Südwest".
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23B "Block IV Südwest" erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)
- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO – Sonstige Sondergebiete, hier: Tourismus (§ 11 BauNVO)
- SO – Sonstige Sondergebiete, hier: Zentrum Prora (§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6 – Grundflächenzahl
- VI – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- FH 7,5m – Firsthöhe als Höchstmaß, Bezugspunkt ist die Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche in Mitte der Fahrbahn

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- g – Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen mit Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privat), hier:
  - V – Verkehrsberuhigter Bereich
  - F – Fußgängerbereich

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen hier: Parkanlage (privat)

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6 BAUGB)
- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, gem. DSchG M-V

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Hauptwasser- und Abwasserleitungen

LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Wald mit Waldabstandsbereich gem. LWaldG M-V
- Nichtholzboden Wald
- umzuwandelnder Wald
- neu aufzuforstender Wald

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung – Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bäume
- K / B – Umgrenzung von Schutzgebiete u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier:
  - 150m Küsten- u. Gewässerschutzstreifen gem. § 29 LNatSchAG M-V
  - Biotop gem. § 20 LNatSchAG M-V

SONSTIGE PLANZEICHEN
- GSt – Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Gemeinschaftsstellplätze
- Fläche c – Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Waldabstandsbereich mit Benennung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauGB) oder Gliederung der Baugebiete

ums_stadtstrategien
urban management systems GmbH
Leibnizstraße 15, 04105 Leipzig www.ums-systems.de

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53; 76133 Karlsruhe www.stadtlandschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Ostseebad Binz
Bebauungsplan

Nr. 23B
"Block IV Südwest"
Satzung

Fassung April 2015, Stand Dezember 2015 Maßstab 1:1000