

## VERFAHRENSVERMERKE

ergänzendes Verfahren  
nach § 214 Abs. 4 BauGB

1) Die Gemeindevertretung Ostseebad Binz hat in ihrer Sitzung am 28.09.2017 aufgrund einer fehlerhaften Einarbeitung des Abwägungsergebnisses in der Planzeichnung die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die Satzung war aufzuheben und neu zu beschließen. Die Ausfertigung sowie das anschließende Verfahren zur Erlangung der Rechtswirksamkeit war nachzuholen und der Bebauungsplan rückwirkend erneut in Kraft zu setzen.

a) Die Gemeindevertretung hat am 28.09.2017 die Aufhebung des Beschlusses Nr. 66-22-2017 vom 19.07.2017 zur Satzung des Bebauungsplanes beschlossen.  
b) Die Gemeindevertretung hat am 28.09.2017 mit Beschluss Nr. 89-23-2017 den Bebauungsplan in der berichtigten Fassung erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan rückwirkend mit Ablauf des 28.07.2017 wieder in Kraft zu setzen.

Binz, den 26.10.2017 Bürgermeister

2) Es wird bescheinigt, dass die nebenstehende Planzeichnung Gegenstand des Planaufstellungsverfahrens war, dass die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz übereinstimmen und dass die für die Normgebung gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Binz, den 26.10.2017 Bürgermeister

3) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit aus gefertigt.

Binz, den 26.10.2017 Bürgermeister

4) Der erneute Beschluss 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 27.10.2017 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 28.07.2017 rückwirkend erneut in Kraft getreten.

Binz, den 01.11.2017 Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.5.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 05.07.2016 erfolgt.

Binz, den 01.11.2017 Bürgermeister

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

Binz, den 01.11.2017 Bürgermeister

3) Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, am 13.07.2016 durchgeführt.

Binz, den 01.11.2017 Bürgermeister

4) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 29.08.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 01.11.2017 Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 38 „Einzelhandelsmarkt Bahnhofstraße“ mit Begründung vom 30.08.2016 bis 30.09.2016 während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz Montag, Mittwoch und Donnerstag von 8.00-12.00 Uhr und 12.30-15.30 Uhr, Dienstag von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr, Freitag 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 17.08.2016 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 01.11.2017 Bürgermeister

6) Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) im Rahmen einer zweiten Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 14.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Binz, den 01.11.2017 Bürgermeister

7) Die 2. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 38 „Einzelhandelsmarkt Bahnhofstraße“ mit Begründung vom 16.03.2017 bis 20.04.2017 während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz Montag, Mittwoch und Donnerstag von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, Dienstag von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 Uhr, Freitag 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 08.03.2017 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Binz, den 01.11.2017 Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden am 01.06.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den 01.11.2017 Bürgermeister

9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 19.07.2017 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den 01.11.2017 Bürgermeister

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

Binz, den 01.11.2017 Bürgermeister

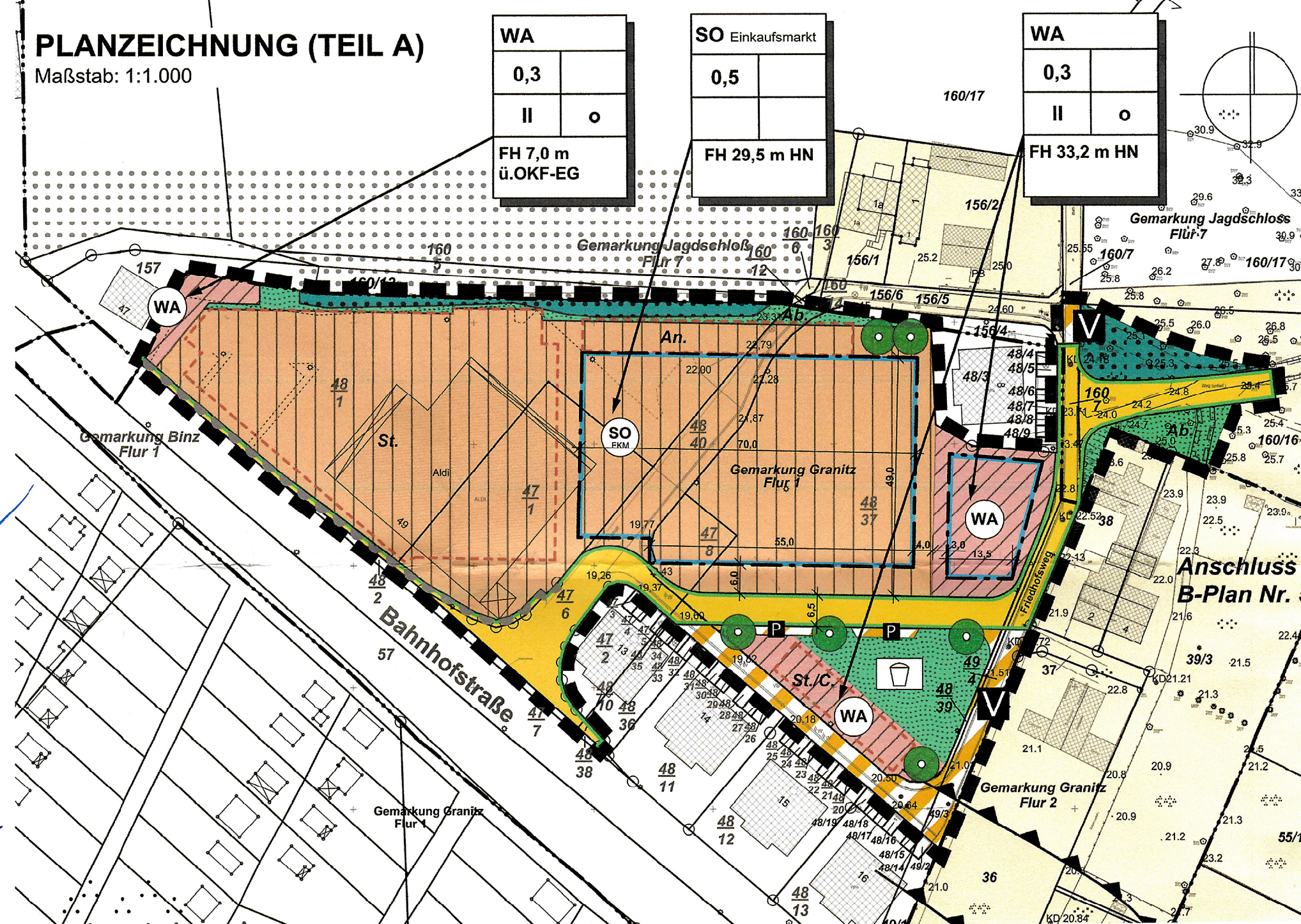
11) Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.07.2017 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt 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 28.07.2017 in Kraft getreten.

Binz, den 01.11.2017 Bürgermeister

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab: 1:1.000



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### I.1.1) Art der baulichen Nutzung

SO Einzelhandelsmarkt: Sonstige Sondergebiete, nach § 11 BauNVO, hier „Einzelhandelsmarkt“  
Das SO „Einzelhandelsmarkt“ dient der Ansiedlung eines Einzelhandelsmarkts als Lebensmittel-Vollsortimenter mit bis zu 2.200 qm Verkaufsfläche. Zulässig sind:  
- ein Einzelhandelsmarkt als Lebensmittel-Vollsortimenter einschließlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente des täglichen Bedarfs aus den Bereichen Gesundheits- und Körperpflege, Putz- und Waschmittel sowie Tabak, Zeitungen und Zeitschriften mit bis zu 2.200 qm Verkaufsfläche,  
- Schank- und Speisewirtschaften,  
- die der Nutzung dienenden Stellplätze.

WA: Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO  
Abweichend von § 4 (2, 3) BauNVO sind Läden, Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

##### I.1.2) Überschreitung zulässige Grundflächen (§ 19(4) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahren, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

##### I.1.3) Überschreitung Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf mit untergeordneten technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 2,5 m überschritten werden.

#### I.2) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

##### I.2.1) Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen im Bereich, der als Fläche für Anlieferung gekennzeichnet ist, mit einem Baukörper, der keine Aufenthaltsräume / Verkaufsflächen enthält, um bis zu 7,0 m überschritten werden.

##### I.2.2) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen. Auf in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind ergänzend die jeweils bezeichneten Anlagen zulässig.

#### I.3) Grünordnungsmaßnahmen

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

Bestandteil der Maßnahmen ist jeweils eine Entwicklungspflege in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

##### a) Pflanzung von Einzelbäumen

Im Plangebiet sind an den in der Planzeichnung vorgegebenen Pflanzstandorten insgesamt 5 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 qm bei einer Mindestbreite von 2m; sie sind gegen Überfahren zu schützen. Von den Pflanzstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden. Auf anderer Grundlage (Baumschutzsatzung, gesetzlicher Baumschutz) für das Plangebiet festgesetzte Pflanzungen sind anzurechnen.

##### I.3.2) Dachbegrünung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Sondergebiet sind mindestens 60% der Dachflächen extensiv zu begrünen (mind. 10cm Substrat).

#### I.4) Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Im SO „Einzelhandelsmarkt“ sind die folgenden Lärminderungsmaßnahmen umzusetzen:

- Ausführung der Fahrbahnoberflächen der Fahrgassen des Kunden-PKW-Parkplatzes in Asphalt oder schalltechnisch gleichwertig,
- Einsatz lärmarmere Einkaufswagen mit Kunststoffkorb der schalltechnisch gleichwertig.

#### II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 bis 3) gem. §9 (6) BauGB und HINWEISE

##### II.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

##### II.2) Trinkwasserschutzzone III

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Binz (Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13.03.1974). Es gelten die auf Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanforderungen (Verbote und Nutzungsbeschränkungen).

##### II.3) Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservats Südost-Rügen.

##### II.4) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen:  
- Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Binz vom 18.03.2004 mit Festlegungen u.a. zu Größe, Art der Ausführung und Aufstellort / Anbringungsweise von Werbeanlagen,

- Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz als örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung),  
- Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz (Baumschutzsatzung).

##### II.5) externer Waldausgleich

Der Waldverlust von 471 qm (entspricht 2.167 Waldpunkten) wird durch Abbuchung vom Waldkompensationskonto Prosnitz ausgeglichen.

##### II.6) Artenschutzrechtliche Belange

Zur Feststellung, ob durch den Abriss von Gebäuden artenschutzrelevante Belange berührt oder beeinträchtigt werden, ist durch den Vorhabenträger eine gemeinsame Objektbegehung mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen zu veranlassen. Diese muss rechtzeitig vor dem Gebäudeabriss erfolgen. Im Ergebnis werden entsprechende Maßnahmen festgelegt bzw. Auflagen erteilt.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

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

- SO Einzelhandelsmarkt  
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
hier: Einzelhandelsmarkt
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmass
- II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- FH 29,5 m HN Firsthöhe als Höchstmass in Metern HN
- FH 7,0m Firsthöhe als Höchstmass in Metern über OK
- ü OKF-EG Fertigfußboden Erdgeschoss

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

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich), hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§9 ABS. 1 Nr. 4, 11 BauGB)  
hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 9. GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB)

- Grünflächen
- Ab. hier: - Abstandsgrün / Verkehrsgrün  
- Spielplatz öffentlich

### 12. FLÄCHEN FÜR WALD (§9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BAUGB)

- Flächen für Wald

### 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR. 20, 25 BAUGB)

- Anpflanzung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

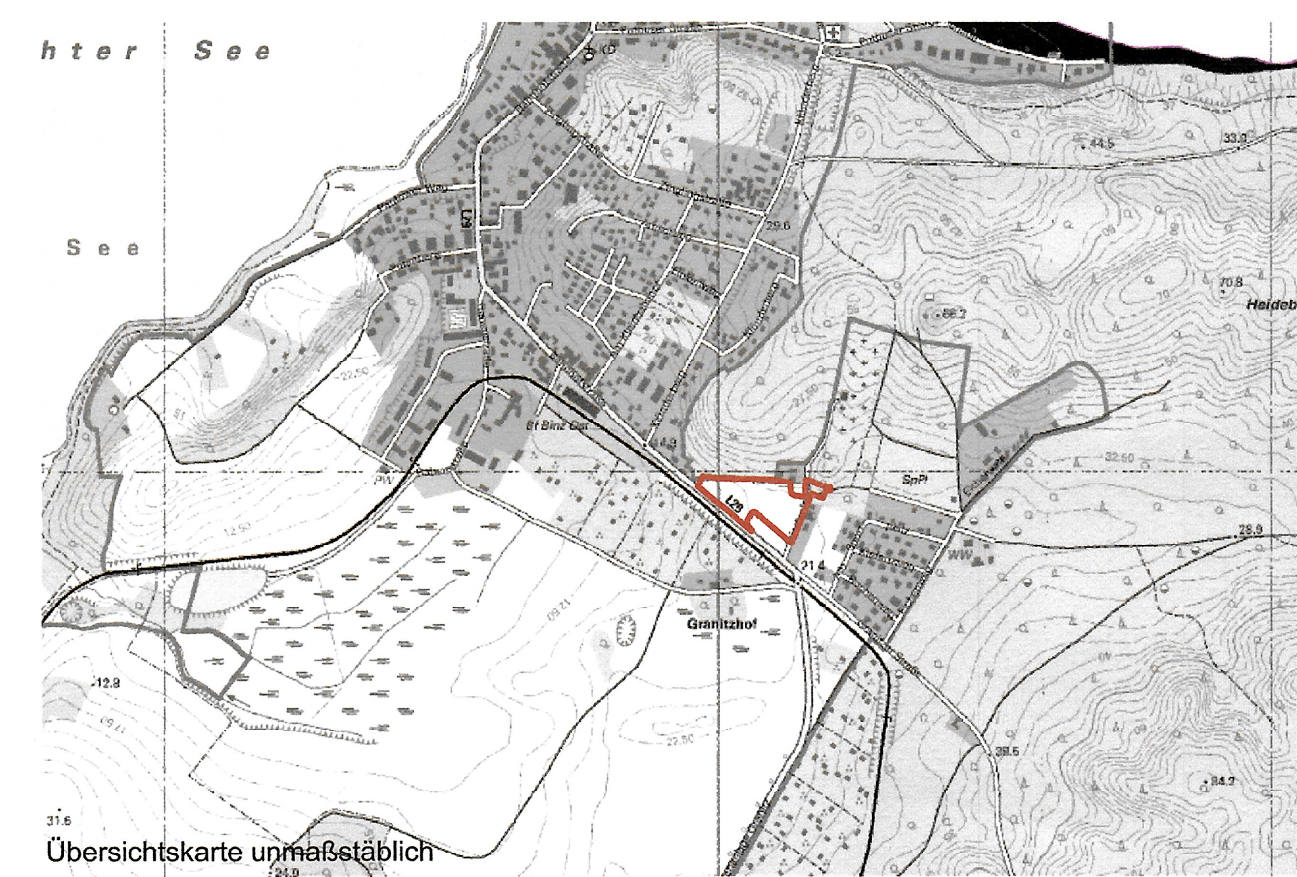
### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: zugunsten der Anlieger
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), hier: - Kundenstellplätze  
- Anlieferung / Anlieferzone  
- Stellplätze / Carports
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## SATZUNG DER GEMEINDE BINZ

über den Bebauungsplan Nr. 38 „Einzelhandelsmarkt Bahnhofstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.07.2017 / 28.09.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 „Einzelhandelsmarkt Bahnhofstraße“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



raith hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

## Ostseebad Binz Bebauungsplan Nr. 38

"Einzelhandelsmarkt Bahnhofstraße"  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Satzungsfassung

Fassung vom 20.05.2016, Stand 16.06.2017/17.08.2017

Maßstab 1:1000