

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 3
der Gemeinde Binz

Gebiet: **“Schmacher See“**

1.0 GRUNDLAGEN	3
1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum	3
1.2 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes / Zielstellung	3
1.3 Rechtsgrundlagen	3
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.5 Plangrundlage	4
2.0 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	4
2.1 Beschreibung des Plangebietes	4
2.2 Bebauung	5
2.2.1 Denkmalschutz / Ensembleschutz	5
2.2.2 Baugebiete	5
2.3 Erschließung	7
2.4 Ruhender Verkehr	7
2.5 Kinderspielplätze	8
2.6 Örtliche Bauvorschriften	8
2.7 Sicherung des Fremdenverkehrscharakter	8
2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9
2.8.1 Gesetzliche Bindungen	9
2.8.2 Grünordnung	10
2.9 Bodendenkmale	11
3.0 VER- UND ENTSORGUNG	11
3.1 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung	11
3.2 Beseitigung des Oberflächenwassers	12
3.3 Versorgung mit elektrischer Energie	13
3.4 Gasversorgung	14
3.5 Fernmeldeeinrichtungen	14
3.6 Löschwasserversorgung / Brandschutz	14
4.0 IMMISSIONSSCHUTZ	15
4.1 Schallimmissionen	15
5.0 ALTLASTEN	15
6.0 BAUPLANERISCHE HINWEISE	16
7.0 KOSTEN	17

1.0 GRUNDLAGEN

1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Binz liegt im westlichen Bereich der Ortslage Binz in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schmacher See und umfaßt ein Gesamtareal von ca. 9,02 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt :

- im Norden durch die Jasmunder Straße
- im Westen durch den Schmacher See (Gemeinde Zirkow)
- im Süden durch den Pantower Weg
- im Osten durch die Bahnhofsstraße

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1000 entnommen werden.

1.2 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes / Zielstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.3 wurde notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im empfindlichen Uferbereich des Schmacher Sees sicherzustellen und ein verträgliches Miteinander zwischen gebauter Umwelt und Landschaftsraum zu gewährleisten.

Vorrangiges Ziel der vorliegenden Planung ist, aufbauend auf die vorangegangene Rahmenplanung, die Hebung der touristischen Attraktivität im Bereich des Schmacher Sees. Bestandteil des Gesamtkonzeptes ist zum einen die Verkehrsberuhigung in der Schmacher See Straße als Verbindung zum Ortszentrum und zum anderen die Verbindung zum Kurpark, um zu erreichen, daß das aktive Erleben von Binz sich für den Besucher zukünftig nicht ausschließlich auf die Strandpromenade beschränkt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 3 „Schmacher See“ gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 132)
- die Bauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) 26.04.1994
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991),

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Erste Gesetz zum Naturschutz Mecklenburg - Vorpommern (1.NatG M-V)
- das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) / Denkmal-liste des Landkreises Rügen
- die Baumschutzverordnung der DDR
- die Gestaltungssatzung der Gemeinde Binz auf Rügen vom 11.04.1996 (291. Bekanntmachung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde, Nr. 6 vom 29.04.1996)

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung des BP 3 entwickelt sich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächen-nutzungsplanentwurf, der derzeit unter Einbeziehung der Ortslage Prora erneut das Aufstellungs- und Entwurfsverfahren durchläuft. Somit ist eine städtebauliche Einbindung der Planungsabsicht in die Gesamtentwicklung gewährleistet, zumal diese den Zielsetzungen der Rahmenplanung Binz mit dem Detailplan "Öffnung der Ahlbeck" entspricht.

1.5 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine nunmehr aktualisierte, digital vermessene Katasterkar-te (Maßstab 1:1000) die im Auftrag der Gemeinde Binz von einem autorisierten Vermessungsbüro in 1997 erstellt worden ist.

Höhenlinien sind nicht dargestellt, da es sich um ein fast ebenes Gelände handelt.

2.0 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine bestehende Parzellenaufteilung auf, wird bereits von Einzeleigentümern genutzt und ist weitestgehend bebaut. Die bestehenden Wohn- und Mischbauflächen sind geprägt durch eine Nutzung mit hohem Anteil an Dienstleistungs- und Beherbergungsbetrieben.

Mit dem am Ufersaum des Schmacher Sees vorhandenen Schilfbestand und den daran anschließenden öffentlichen Grünflächen und privaten Gartenflächen weist der Untersuchungsraum einen reichlichen Anteil an schutzwürdiger Grünausstat-tung auf. Der nahe Uferbereich ist teilweise geprägt durch Schilfbewuchs und typi-schen Gehölzbestand. Daneben sind aus grünordnerischer und städtebaulicher Sicht die vorhandenen Straßenbäume von Bedeutung.

2.2 *Bebauung*

2.2.1 *Denkmalschutz / Ensembleschutz*

Gemäß der Kreisdenkmalliste mit Stand vom Juni 1997 haben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgende Gebäude bzw. Bereiche Denkmalcharakter:

Einzeldenkmale: Pestalozzistraße 1a
Jasmunder Straße 1
Jasmunder Straße 3
Jasmunder Straße 13

Denkmalbereiche: Bahnofsstraße 10 - 28

Gemäß des §31 DSchG M-V behalten die Denkmallisten bis zu einer Überprüfung durch die Fachbehörden und einer evtl. gegenteiligen Ausweisung ihre Gültigkeit und unterliegen den Bestimmungen des DSchG M-V.

Die Denkmale sind entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2.2.2 *Baugebiete*

Mischgebiete

Südlich der Jasmunder Straße und westlich der Bahnofsstraße sind die Bauflächen als Mischgebiete eingestuft worden, um im Bereich der Verkehrsachsen eine Funktionsmischung (Wohnen + Gewerbe/ Dienstleistung + Beherbergung) weiterhin zu ermöglichen.

Für die städtebauliche Situation untypische und / oder störende Nutzungen, wie z.B. Tankstellen und Spielhallen / Vergnügungsstätten sind jedoch, um Nutzungskonflikte mit dem Fremdenverkehr zu vermeiden, ausgeschlossen.

Für die festgesetzte zweigeschossige Bebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt, wobei auch die Bauweise (offen, Einzel- u. Doppelhäuser) in der Regel dem vorgefundenen Bestand entspricht.

Für die Denkmalobjekte bzw. die Bereiche mit Denkmalcharakter (Gebäudeensemble Bahnofsstraße) soll für den Bedarfsfall zur Erhaltung des typischen Stadtbildes die Unterschreitung der Abstandsflächen möglich sein. Hierzu erfolgte die Aufnahme einer baugestalterischen Festsetzungen (sh. Teil B - Text Pkt. 6.6)

Im rückwärtigen Bereich der Bahnofsstraße, ist eine zweite, eingeschossige Bauflucht im Sinne einer "Hofbildung" vorgesehen, um zum Beispiel die Anlage von Ferienapartments anzubieten.

Die vorhandene ungestörte Gartenzone bleibt als Puffer zum Schmacher See erhalten.

Allgemeine Wohngebiete

In unmittelbarer Nachbarschaft zu den Grünbereichen des Schmacher Sees sind die Siedlungsflächen als allgemeine Wohngebiete vorgesehen. Um dem besonderen Charakter der siedlungsräumlichen Situation zu entsprechen, sind fast alle Ausnahmen der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausgenommen sind hier jedoch Beherbergungsbetriebe, die ausdrücklich erwünscht und somit auch generell zulässig sein sollen. Da die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet neben Art und Anzahl der Beherbergungsbetriebe auch vom Gesamtumfang und der damit zu erwartenden Intensität der Frequentierung eines Vorhabens abhängig ist, wird davon ausgegangen, daß gemäß der Regelungsmöglichkeiten des § 15 BauNVO eine Zulässigkeitsprüfung, bezogen auf das jeweilige Einzelvorhaben, im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen hat.

Mit der Nähe zum See nimmt neben der Nutzungsvielfalt auch die Ausnutzung der Grundstücke ab. So ist für die festgesetzte Einzel- und Doppelhausbebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Für die möglichen zweigeschossigen Baukörper ergeben sich so - bei Grundstücksflächen von ca. 600 qm - durchschnittliche Geschoßflächen von ca. 500 qm, die dem angestrebten villenartigen Charakter der Gebäude entsprechen.

Sondergebiet Fremdenverkehrseinrichtungen

Um der exponierten Lage des Gebietes mit dem vorgelagerten „Marktplatz“ als Verbindungsglied zwischen Strand / Strandpromenade und Schmacher See städtebaulich zu entsprechen (Gelenkfunktion), sind hier besondere, publikumsintensive Nutzungen für die Bereiche Fremdenverkehr, Handel und Dienstleistung vorgesehen. Die Erdgeschoßzone sollte weitestgehend für die gewünschten touristischen Nutzungen freigehalten werden, um damit Verödungserscheinungen durch Zweitwohnungsnutzung vorzubeugen.

Um der dominanten räumlichen Lage gerecht zu werden, sind 3 Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,6 vorgesehen.

Gemeinbedarf

Der Standort der Feuerwehr ist nach längerer Diskussion und Abwägung nun mehr innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 dargestellt, obwohl langfristig eine Verlagerung empfohlen wird, dieser jedoch mittelfristig aus finanziellen Gründen nicht möglich erscheint. Zur Minderung möglicher Immissionskonflikte mit der Nachbarschaft soll ein ampelgeregeltes Einbiegen der Einsatzfahrzeuge (ohne akustische Signale) angestrebt werden.

Als weitere öffentliche Einrichtung befindet sich im Geltungsbereich des BP 3 das im Mai 1998 bezogene neue Verwaltungsgebäude der Gemeinde.

2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher durch die bestehenden Hauptverkehrsstraßen "Jasmunder Straße" und "Bahnhofsstraße" (Landesstraße Nr.29) sowie die abzweigenden Wohnstraßen in Richtung Schmacher See. Im weiteren Ausbauverfahren (Detailplanung) sollen die verkehrstechnischen Konzepte optimiert und eine fachgerechte Einbindung in das überörtliche Straßennetz gewährleistet werden, wobei auch eine verbesserte Ausstattung für den ÖPNV angestrebt wird.

Der Ausbau der Landstraße sowie die Gestaltung der jeweiligen Anbindungen wird mit dem Straßenbauamt Stralsund abgestimmt. Erste Planungen zum Straßenquerschnitt liegen hierzu bereits vor. (sh. Anlage 2 der Begründung - Darstellung ohne Normcharakter)

Der Bereich der Schmacher See Straße wird als Platzbereich gänzlich zu einer verkehrsberuhigten Zone umgebaut, um so eine durchlaufende Verbindung der Erholungsbereiche "Schmacher See" und "Strandpromenade mit Seebrücke" über die Hauptstraße (zukünftig Fußgängerzone) zu ermöglichen. Auf den festgesetzten Verkehrsflächen sind kleinere Einbauten wie zum Beispiel Brunnenanlagen, Pavillons, Sitzgruppen usw. im Sinne einer „Straßenmöblierung“ vorgesehen.

Bei der geplanten Verkehrsberuhigung in der Schmacher-See-Straße, der Pestalozzi- und der Margarethenstraße sind die baulichen und gestalterischen Voraussetzungen zur angestrebten Geschwindigkeitsreduzierung zu schaffen. Die entsprechende Planung zur Straßengestaltung ist dem Straßenverkehrsamt des Landkreises Rügen zur Genehmigung vorzulegen. Ein Beschilderungs- und Markierungsplan ist ebenfalls in diesem Zusammenhang zur Genehmigung einzureichen.

2.4 Ruhender Verkehr

Die Stellplatzanlagen sind grundstücksbezogen zuzuordnen. Die notwendigen öffentlichen Parkplätze werden für den Geltungsbereich innerhalb des differenziert zu gestaltenden Straßenraumes im Bereich der Wohnstraßen (Pestalozzistraße, Wylichstraße, Magarethenstraße) untergebracht.

Grundsätzlich besteht gemäß den Aussagen des Rahmenplanes der Gemeinde Binz die Möglichkeit, Teile der Pflichtstellplätze (ca. 40%) in den geplanten öffentlichen Parkhäusern der Nachbarschaft (vgl. Verkehrskonzept Rahmenplan) abzulösen.

Notwendige Stellplätze sind gemäß § 48 LBauO M-V in Verbindung mit Nr. 48.11 bis 48.15 der VVLBauO M-V herzustellen.

2.5 Kinderspielplätze

Die Unterbringung von geeigneten Spielflächen für Kinder ist innerhalb des großflächig ausgewiesenen Fußgängerbereiches und / oder innerhalb der benachbarten öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Eine präzise Standortbestimmung und Anordnung ist innerhalb der für die betreffenden Bereiche zu erstellenden Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der städtebaulichen und grünordnerischen Gegebenheiten vorzunehmen. Die Bestimmungen der LBauO M-V (§§ 8 und 9) sind dabei zu berücksichtigen.

2.6 Örtliche Bauvorschriften

Für einen Teilbereich des Plangebietes gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Binz . Für die anderen Gebietsteile sind unter Pkt. 6.0 der textlichen Festsetzungen in Anlehnung an die Gestaltungssatzung ebenfalls Festlegungen getroffen worden. Ergänzend zu den baugestalterischen Regelungen sind Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung des Bodens, zur Gestaltung der Stellplatzumgebung und für das Anbringen großflächiger Werbetafeln getroffen worden.

2.7 Sicherung des Fremdenverkehrscharakter

Das Ostseebad Binz bereitet derzeit eine Rechtsverordnung gemäß §22 BauGB vor, die zur „Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen“ dient. Dies soll einerseits bezwecken, daß die vorgesehene und derzeit real vorhandene Zweckbestimmung des Gebietes als Fremdenverkehrsgebiet nicht in der geordneten städtebaulichen Entwicklung beeinträchtigt wird, andererseits, daß in den Fremdenbeherbergungsgebieten die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum ausgeschlossen wird. Dies dient der Verhinderung der Privatisierung von Hotels und dem damit möglichen Entzug der Vermietung, durch wenig genutzte Zweitwohnungen. Die Gemeinde setzt die davon betroffenen Bereiche fest.

2.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

2.8.1 Gesetzliche Bindungen

Für die Eingriffsregelung gilt das Bundesnaturschutzgesetz.

Sind durch die Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten, so sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 8a BNatSchG in den Bauleitplänen durch Festsetzungen abschließend zu regeln. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich wird durch die vorliegende Planung jedoch kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.3 liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Süd-Ost-Rügen“. Der Grenzverlauf ist in der Planzeichnung dargestellt.

Mit der Änderungsverordnung vom 20.01.1996 wurde die Ortslage Binz aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) herausgelöst, wobei der Uferbereich des Schmacher Sees Bestandteil des Schutzgebietes blieb.

Naturschutz

Der Schmacher See und Teile seiner Verlandungsflächen wurden als Naturschutzgebiet (NSG) ausgewiesen. Die Grenzen sind in der Planzeichnung dargestellt. Die entsprechenden Verordnungen für das Schutzgebiet sind zu beachten. Insbesondere ist der an das Plangebiet grenzende Schmacher See gem. § 2 des 1. NatG M-V ein geschütztes Biotop, in dessen Geltungsbereich alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, verboten sind.

Gewässerschutz

Gemäß § 7 des 1. NatG M-V ist um den Schmacher See ein 100 m Gewässerschutzstreifen ausgewiesen. Für alle im Gewässerschutzstreifen befindlichen überbaubaren Flächen ist von der zuständigen Naturschutzbehörde die Ausnahme von den Verboten des § 7 des 1. NatG M-V in Aussicht gestellt worden.

Für die Vorschrift zum Gewässerschutzstreifen gemäß § 7 Abs.1 1. NatSchG M-V ist mit Inkrafttreten des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern § 19 Abs.1 LNatG M-V zu beachten. Für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen ist nach aktueller Rechtslage § 19 Abs.3 LNatG M-V anzuwenden.
(sh. Planzeichnung und Teil B - Text)

Gemäß § 81 Abs. 2 LWaG M-V ist durch die Bebauung ein Abstand von 7 m zur Ufer- bzw. Böschungskante der Gewässer einzuhalten.

Die geplante Öffnung der Ahlbeck betreffend, wird davon ausgegangen, da es sich hier vorwiegend um eine gestalterische Maßnahme handelt, daß für die im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes geplanten Vorhaben im 7-m-Bereich zum Gewässer die Genehmigung nach § 82 LWaG M-V zu erteilen ist.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird diese im Rahmen der notwendigen Baugenehmigungsverfahren prüfen, ob im Sinne des § 82 Abs.3 LWaG wasserrechtliche Auflagen in die jeweilige Baugenehmigung aufzunehmen sind, die Gefahren für das Gewässer ausschließen bzw. verringern.

Für baugenehmigungsfreie Vorhaben, für die ein 7m-Abstand zur verrohrten Ahlbeck nicht eingehalten werden kann, ist ebenfalls eine Ausnahmegenehmigung nach § 82 Abs.1 LWaG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen einzuholen.

2.8.2 Grünordnung

Um eine landschaftliche Einbindung des Siedlungsgefüges zu fördern, wurde entsprechend der bedeutsamen landschaftspflegerischen Situation im Zusammenhang mit der Rahmenplanung ein begleitendes Grünkonzept erstellt und dessen wichtigste Ergebnisse als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Hier sind neben dem Erhalt und der Pflege der bestehenden Grünstrukturen und den Festlegungen zur Pflanzenverwendung bei Neuanpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen auch Festsetzungen für die grünordnerische Gestaltung der privaten Grundstücke getroffen und damit vielfältige landschaftspflegerische Ordnungsmaßnahmen vorbereitet worden. Auf die Erstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes konnte somit verzichtet werden.

Vorangiges Ziel im Rahmen der städtebaulichen Überlegungen war der Erhalt der bestehenden ufernahen privaten Gartenflächen.

Die Erstellung und sinnvolle Umsetzung eines Gestaltungskonzeptes für den nahen Uferbereich des Schmacher Sees wird auf der Grundlage der o.g. grünordnerischen Konzeptes, daß von den Fachbehörden im Grundsatz positiv beurteilt wurde, erfolgen, bedarf jedoch einer gemeinsamen Abstimmung mit der Gemeinde Zirkow, da sich der größte Teil des Areals in deren Gemeindegebiet befindet. Die Ausführungsplanung wird unter Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen der Fachbehörden- und verbände erfolgen.

Für die angestrebte Öffnung der Ahlbeck erscheint es empfehlenswert eine gesonderte wasserwirtschaftliche Studie (Gutachten) zu erstellen. Hierbei sollte auch der Aspekt der Sanierungsbedürftigkeit des Schmacher Sees mit einfließen, da ohne eine grundlegende Verbesserung der Wasserqualität eine Freizeit- und Erholungsnutzung nicht möglich erscheint.

Grundsätzlich ist hierbei von einer eingeschränkten Nutzung auszugehen, wobei die Regelung der Zugänglichkeit (eine temporäre Nutzung ohne Uferbefestigung ist anzustreben) zum See und die weitere Gestaltung der öffentlichen Grünflächen mit der Nachbargemeinde Zirkow abzustimmen ist.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand (Alleen, Baumreihen und Einzelbäume) ist nach § 4 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz M-V und nach der geltenden Baumschutzverordnung geschützt. Da zum Teil Erschließungsflächen im Bereich geschützter Bäume angeordnet sind, muß insbesondere bei der Verlegung von Versorgungsleitungen, der Versiegelung von Flächen, der Anlage von Entwässerungsgräben u.a. der Wurzelbereich der Bäume geschützt werden. (DIN 18920 und RASLG 4) Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung und der Bauarbeiten zu berücksichtigen.

2.9 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Jedoch liegt Binz in einer bedeutenden vorgeschichtlichen Fundregion, sodaß im Plangebiet jederzeit archäologischer Fundstellen entdeckt werden könnten.

Als Hinweis auf die zu berücksichtigenden gesetzlichen Bestimmungen ist deren nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB in die Planunterlagen erfolgt. (sh. Planzeichnung)

Im einzelnen sind folgende Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten:

Für das gesamte Vorhaben ist eine archäologische Begutachtung aller Erdarbeiten notwendig. Dabei sollen auftretende Funde und Fundzusammenhänge sachgemäß untersucht und geborgen werden. Dazu ist der Beginn von Erdarbeiten der Unteren Denkmalschutzbehörde einen Monat vor Beginn durch die jeweils ausführende Firma schriftlich anzuzeigen.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen u. ä. entdeckt werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenfunde sind ablieferungspflichtig.

Den bauausführenden Firmen sind diese Auflagen bereits in der Ausschreibung zur Kenntnis zu geben.

3.0 VER- UND ENTSORGUNG

3.1 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Der Bereich des Bebauungsplanes ist wasser- und abwasserseitig, sowie teilweise regenwasserentsorgungsseitig erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und ist über eine Fernabwasserdruckleitung an das Klärwerk Bergen angeschlossen, deren Kapazitätsauslegung für die geringfügig vorgesehenen Baulückenschließungen ausreichend ist.

Für eine zukünftige, bedarfsgerechte Ver- und Entsorgung des Gebietes bedarf es der teilweisen Erneuerung und Dimensionserweiterung des Leitungsnetzes sowie die zusätzliche Erschließung von Grundstücken in der Bahnhofstraße bezüglich der Abwasserentsorgung.

Die umfangreiche Neugestaltung des Platzraumes Ecke Schmacher See Straße / Jasmunder Straße bedingt eine Veränderung der Anschlußpunkte der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Pumpwerkes (unterirdisch). Hierzu sind im Rahmen der Ausführungsplanung detaillierte Absprachen mit dem zuständigen Versorgungsträger durchzuführen.

Zur Erneuerung und zum Ausbau der Wasser- und Abwasseranlagen bedarf es gemäß § 38 Abs.1 LWaG M-V der Genehmigung. Diese ist vom zuständigen Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur zu beantragen. Hierzu erfolgen die nötigen Abstimmungen zwischen Gemeinde und Zweckverband.

3.2 Beseitigung des Oberflächenwassers

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen kann, wenn die örtlichen Bedingungen es zulassen, vorzugsweise gesammelt und über entsprechende Anlagen dem Boden der Grundstücke zugeführt werden (naturnahe Versickerung). Eine zusätzliche Versiegelung der verbleibenden Freiflächen ist dementsprechend über eine textliche Festsetzung begrenzt.

Werden für die Versickerung bestimmte Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Versickerungsleitungen) benötigt, so muß das Einleiten mittels solcher Anlagen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen angezeigt werden.

In das Grundwasser darf ohne Vorbehandlung nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Mäßig verschmutztes Niederschlagswasser ist vor der Einleitung vorzubehandeln.

Das überschüssige Oberflächenwasser soll nach Reinigung durch Abscheider, gemäß den Maßgaben der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen, in die vorhandene Vorflut, den Schmacher See, eingeleitet werden .

Der Ablauf, die Ahlbeck ist, um die zukünftig anfallenden Wassermengen abführen zu können, dringend sanierungsbedürftig.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Schmacher See stellt eine Gewässerbenutzung dar. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist durch den Zweckverband bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu beantragen.

Das belastete Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen ist dem Zweckverband zu überlassen. Die für die Ableitung des Niederschlagswassers zu errichtenden Abwasseranlagen (Regenkanalisation mit entsprechenden Reinigungsanlagen) bedürfen gemäß § 38 LWaG der behördlichen Genehmigung. Diese Genehmigung, die eine Baugenehmigung einschließt, muß durch den Zweckverband beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund beantragt werden.

Der Nachweis über die Menge der abzuleitenden Niederschlagswässer, die sich daraus ergebende nötige Dimensionierung der Kanalisation und das abwassertechnische Gesamtkonzept erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung, die in Abstimmung zwischen Gemeinde und Zweckverband unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen zu erarbeiten ist.

3.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom wird durch die HEVAG Rostock sichergestellt.

Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

- Die Anlagen der HEVAG dürfen nicht unter- bzw. überbaut werden. Die Trassen sind von Aufschüttungen und Anpflanzungen freizuhalten. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle durchzuführen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Netzeinweisung durch den zuständigen Netzmeister erforderlich.
- Ein Anschluß an das Versorgungsnetz der HEVAG ist durch Erweiterung der Mittel-/ Niederspannungsanlagen möglich. Der HEVAG werden im öffentlichen Raum geeignete Stationsplätze (6m x 4m) für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragungen zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige- kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.
- Die durch die Baumaßnahme erforderliche Umverlegung der Freileitung und Erdkabel ist als Baufreimachungsmaßnahme bei der HEVAG zu beantragen.
- Sämtliche Versorgungsleitungen sind entsprechend der DIN 1998 unter Beachtung der DIN 18920 zu verlegen.

3.4 Gasversorgung

Im Gebiet des Bebauungsplanes ist die Versorgung mit Erdgas durch die EWE Aktiengesellschaft sichergestellt.

Hinweis:

Die Versorgungsleitungen können mit Sträuchern und Hecken bepflanzt werden, eine Bepflanzung mit Bäumen ist zu unterlassen.

3.5 Fernmeldeeinrichtungen

Der Anschluß an das Fernsprechnetzt der Telekom ist derzeit sichergestellt. Jedoch wird von der Telekom beabsichtigt das Fernsprechnetzt im Plangebiet neu aufzubauen bzw. zu erweitern. Die Koordinierung der Kabelverlegung mit den Straßenbaumaßnahmen ist vorgesehen. Hierzu erfolgen die nötigen Abstimmungen mit dem Versorgungsträger.

Um Beschädigungen an Fernmeldeanlagen auszuschließen, ist es notwendig, daß die Bauausführenden spätestens 2 Wochen vor Baubeginn aktuelle Informationen über vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.

3.6 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Das Plangebiet kann im Bedarfsfall über ausreichend vorhandene Hydranten mit Löschwasser versorgt werden. Der Feuerschutz ist durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Binz gesichert.

Hinweis:

Für die Sicherung ausreichender Feuerwehrezufahrten ist § 5 LBauO M-V zu beachten.

Hydranten sind gemäß Richtlinie DVGW Arbeitsblatt W 331 in Abständen von maximal 120 m anzuordnen.

4.0 IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Schallimmissionen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der Gemeinde ein Gutachten zur Einschätzung der im Baugebiet vorliegenden Schallimmissionssituation vor (NORDUM , 28.07.1997). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß im Bereich der Jasmunder Straße und Bahnhofstraße (Landesstraße Nr. 29) die Orientierungswerte der DIN 18005 für die betreffenden Baugebiete nicht eingehalten werden.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt daher zur Konfliktbewältigung fest, daß für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und die im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der Jasmunder und der Bahnhofstraße liegen (Mischgebiete + Gebiet für Fremdenverkehrseinrichtungen), Schutzvorkehrungen vorzusehen sind. In Betracht kommen die innere Gliederung baulicher Anlagen durch die Pufferung der Aufenthaltsräume durch lärmindernde, vorgelagerte Bauteile (z.B. Laubengangschließung und Wintergärten), Lärmschutzverglasung (DIN 2719) und lärmseitig die Verwendung von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräumen, die ein resultierendes Schalldämm-Maß (R'w, res) von 40 dB nicht unterschreiten dürfen (DIN 4109).

Im straßennahen Bereichen ist eine Reduzierung der Beurteilungspegel durch geräuscharme Fahrbahnoberflächen und/oder Veränderungen der Verkehrsströme möglich.

Das Gutachten kann bei Bedarf eingesehen bzw. zur Einsichtnahme angefordert werden.

Um die Auswirkungen des Einsatzes der Feuerwehr, insbesondere abends und nachts, auf die Wohnruhe im Bereich der Margarethenstraße so gering wie möglich zu halten, sollte ein ampelgeregeltes Einbiegen (ohne akustisches Signal) der Einsatzfahrzeuge auf die Jasmunder Straße ermöglicht werden.

5.0 ALTLASTEN

Für den Bereich der ehemaligen Tankstelle ist ein zunächst großzügig gekennzeichnetes Areal als Verdachtsfläche - *Boden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet*- in der Planzeichnung gekennzeichnet worden.

Untersuchungen bestätigten, daß dieser Bereich kontaminiert ist und somit eine Gefahr für das Grund- und Oberflächenwasser darstellt. Daher ist der Bereich gemäß vorliegender Sanierungsverfügung der Unteren Wasserbehörde vom 11.03.1996 zu sanieren. Die Sanierung ist bereits erfolgt. Für die noch verbliebene Restlast ist dem Verantwortlichen von der zuständigen Wasserbehörde ein Grundwassermonitoring auferlegt worden. Erst nach Abschluß dessen und erfolgten Nachweis über den Abbau der Restlast ist die Entlassung aus dem Status „Altlast“ möglich. Der Verfügung ist vor Beginn der Umgestaltung des Platzes in eine öffentliche Verkehrsfläche bzw. Marktplatz zu entsprechen.

6.0 BAUPLANERISCHE HINWEISE

Grundwasserverhältnisse

Baubedingte negative Beeinträchtigungen des Schmacher Sees sind auszuschließen. Im Falle einer Grundwasserabsenkung muß das unter Umständen in den Schmacher See einzuleitende Grundwasser von einer derartigen Qualität sein, daß schädliche Auswirkungen auf die Wasserbeschaffenheit und das Ökosystem ausgeschlossen werden.

Gewässerbenutzungen bedürfen der Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

Baugrund und Hydrologie

Der Boden wird durch die Einlagerung organischer Sedimente als bedingt tragfähig eingestuft. Insbesondere in den Baugrundschwächezonen im Uferstreifen am Schmacher See und im Bereich der im Nordteil liegenden „Aufschüttungsablagerungen“ wird die Durchführung von Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 2 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert zum Schmacher See.

Vermessungsmarken

Im Plangebiet befindet sich Lagefestpunkte des Liegenschaftskatasters. Lage- und Höhenfestpunkte sind in der Örtlichkeit durch Vermessungsmarken gekennzeichnet. Vermessungsmarken sind gesetzlich geschützt. Falls ein Festpunkt durch Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen.

Hinweis zur Bauantragstellung

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem Amt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit Stralsund zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind gemeinsam mit dem Bauantrag nachfolgend aufgeführte Unterlagen einzureichen:

- Bauprojekt inklusive Baubeschreibung und Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie und Anlagenbeschreibung beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherheitsgesetz

Baulasteintragungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind entsprechend § 83 LBauO M-V durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen -Baulasteintragungen- zu sichern.

7.0 KOSTEN

Der Gemeinde Binz entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.3 die Kosten für die Anlage und den Umbau der Schmacher See Straße mit dem anschließenden Uferplatz und den ergänzenden, verkehrsberuhigten Straßen, sowie die Kosten der Renaturierungsmaßnahmen (vgl. Anlage 1 - Grünordnungskonzept) im öffentlichen Uferbereich des Schmacher Sees und der Ahlbeck.

Die Kanalkosten werden entsprechend der betreffenden Satzungen der Gemeinde bzw. der Versorgungsträger verteilt.

geänderte Teile: / ergänzt

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Binz

am gebilligt.

Binz, den



Siegel

.....
Der Bürgermeister