

Satzung zum
Bebauungsplan Nr. 9
der Gemeinde Binz

für das Gebiet:
“ALTE GÄRTNEREI / MZO“

- B e g r ü n d u n g -

Gliederung:

	Seite
1 GRUNDLAGEN	3
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich	3
1.2 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
1.3 Verfahren.....	4
1.4 Rechtsgrundlagen.....	4
1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
1.6 Plangrundlage.....	6
2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	6
2.1 Beschreibung des Plangebietes	6
2.2 Ziele der Planung.....	7
2.3 Baugebiete / Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.3.1 Allgemeine Wohngebiete.....	8
2.3.2 Sonstige Sondergebiete	9
2.4 Gemeinbedarf	11
2.5 Örtliche Bauvorschriften	11
2.6 Sicherung des Fremdenverkehrscharakters	12
2.7 Verkehr	12
2.7.1 Erschließung	12
2.7.2 Ruhender Verkehr	14
2.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	14
2.7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
2.8 Grünordnung	15
2.8.1 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	15
2.8.2 Verfahren	16
2.8.3 Grünordnerisches Leitbild.....	18
2.8.4 Verhältnismäßigkeit der grünordnerischen Festsetzungen.....	18
2.8.5 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung.....	19
2.9 Bodendenkmalschutz	21
3 VER- UND ENTSORGUNG	21
3.1 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung	21
3.2 Beseitigung des Oberflächenwassers	22
3.3 Versorgung mit elektrischer Energie	24
3.4 Gasversorgung	25
3.5 Telekommunikation.....	25
3.6 Feuerschutz	25
4 IMMISSIONSSCHUTZ	26
5 ABFALLWIRTSCHAFT / BODENSCHUTZ.....	29
6 HINWEISE ZUR BAUPLANUNG.....	29
7 KOSTEN	31

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9 der Gemeinde Binz umfasst die Bauflächen im nördlichsten Teil der Ortslage Binz und liegt etwa in einer Entfernung von 200m zum Strand der Ostsee an der Prorer Wiek.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- ⇒ im Norden und Nord-Westen durch Waldflächen
(Landschaftsschutzgebiet Ost-Rügen)
- ⇒ im Nord-Osten durch Waldflächen und die Alte Dollahner Straße
- ⇒ im Osten durch die Dünenstraße
- ⇒ im Süd-Osten durch die Straße vor den Häusern Dünenstraße Nr. 73-81
- ⇒ im Süden durch die Liegenschaften und Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG
- ⇒ im Süd-Westen durch Waldflächen
- ⇒ im Westen durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG
im Verlauf der Landesstraße 29

Die Größe des Plangebietes beträgt 15,9 ha. Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.9 kann der Übersichtsgrafik und der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 entnommen werden.

1.2 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß §1 Abs.3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet Bauleitpläne aufzustellen, „ ... sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. “

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9 wurde somit notwendig, um die Entwicklungsziele für die betreffenden Baugebiete zu definieren und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowohl für die bestehenden Wohnquartiere und die bereits intensiv touristisch genutzten Teile, als auch für die neu errichtete Schule und die in der jüngeren Vergangenheit nur noch teilweise mit Nutzungen belegten Flächen des sogenannten Mehrzweckobjektes (MZO) und ein verträgliches Miteinander zwischen gebauter Umwelt und Landschaftsraum zu gewährleisten.

1.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9 „Alte Gärtnerei / MZO (Mehrzweckobjekt)“ wurde am 18.04.1991 (u. Änderungsbeschluss vom 17.09.1992) beschlossen. Die erstmalige Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.07. bis zum 07.08.1994 und parallel dazu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken wurde für den Bereich der alten Gärtnerei gemäß §33 Abs.1 BauGB die Planreife festgestellt, am 02.12.1994 die Baugenehmigung erteilt und die Neubebauung des betreffenden Baugebietes vollzogen.

Mit der Wiederaufnahme des Planverfahrens im Jahr 1998 erfolgte entsprechend den gewandelten Verhältnissen und Anforderungen eine umfassende Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption. Die Bezeichnung des Bebauungsplanes wurde aus Gründen der Identifikation mit der vorangegangenen Planung beibehalten.

Seit dem Jahr 2000 ruhte die Planung erneut, da sich der potenzielle Investor für das Sport- und Freizeitvorhaben zurückgezogen hatte.

Für die Schule, die nunmehr seit dem Jahr 2000 in Betrieb ist, wurde die Baugenehmigung nach §33 BauGB erteilt.

Da im Jahr 2002 erneut ein Investor Interesse an der Errichtung einer Sport- und Freizeitanlage bekundet hatte, erfolgte die Wiederaufnahme des Planverfahrens. In diesem Zusammenhang wurde das Plankonzept anhand mehrerer Entwürfe überarbeitet und ein weiteres Schallgutachten beauftragt.

1.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr.9 „Alte Gärtnerei / MZO“ gelten:

- ⇒ Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. Teil I, Jahrgang 1998, S. 2142 ff., ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850) m. W. v. 01.08.2002
- ⇒ Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung / BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 132),
- ⇒ Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991),

-
- ⇒ Die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.05.1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3),
 - ⇒ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (zuletzt geändert durch G. v. 18.8.1997),
 - ⇒ Das Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-5),
 - ⇒ Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GS Meckl. - Vorp. Gl. Nr. 790-2),
 - ⇒ Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GS Meckl. - Vorp. Gl. Nr. 790-2),
 - ⇒ Das Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung vom 06. Januar 1998. (GVOBl. M-V 1998 S.12)
 - ⇒ Die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Gemeinde Ostseebad Binz - Baumschutzsatzung vom 25.05.2000

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplanes Nr.9 entwickelt sich gemäß §8 Abs.2 BauGB aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz.

Ebenso entsprechen die Darstellungen den planerischen Zielaussagen der Rahmenplanung der Gemeinde Binz, sodass eine sinnvolle städtebauliche Einbindung der Planungsabsicht gewährleistet ist.

1.6 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient eine neu vermessene, digital erstellte Katasterkarte im Maßstab 1:1000, die durch einen anerkannten Vermessungsingenieur im Auftrag der Gemeinde Binz erstellt worden ist. Auf die Darstellung von Höhenlinien und -punkten in der Planzeichnung wurde verzichtet, da es sich um ein nahezu ebenes Gelände handelt.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes lassen sich drei sehr unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte lokalisieren.

Südwestlich der Dünenstraße besteht eine fünfgeschossige „großstädtisch“ angelegte Wohnnutzung, die, entstanden im Rahmen der staatlichen Wohnungsbauprogramme der DDR in den 1970er Jahren, bezüglich ihrer Kubaturen aus heutiger Sicht als überdimensioniert einzustufen ist. Die Errichtung der hier vorzufindenden fünfgeschossigen Gebäude mag zwar quantitativ begründet gewesen sein, ist jedoch bezüglich des architektonischen Erscheinungsbildes und des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulicher Sicht qualitativ für das Gesamtbild des Seebades Binz fragwürdig, da diese nicht den typischen, traditionellen baulichen Strukturen entsprechen.

Nördlich des Wohnquartiers ist eine neu entstandene, ausschließlich touristische Nutzung mit Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen in Einzel- bzw. Doppelhäusern als ein in sich geschlossener Komplex in zweigeschossiger Bauweise vorzufinden.

Im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches waren ein Schulkomplex mit Turnhalle sowie vereinzelt weitere Nutzungen wie eine Dienststelle der örtlichen Polizei, verschiedene Lager u.a. angesiedelt. Die vorhandene Bebauung war baufällig und wurde nicht mehr genutzt, sodass mittlerweile der Abriss der ungenutzten Gebäude vorgenommen wurde.

Auf einem Teilbereich wurde die geplante Neuerrichtung einer Grundschule bereits im Jahr 2000 vollzogen.

Als erhaltenswerte, planungsrelevante Grünausstattung sind innerhalb des Plangebiet einige Grünflächen, punktuell vorhandener Baum- und Strauchbestand, Hecken sowie vereinzelt Solitärgehölze vorzufinden.

Der Teilbereich des MZO-Geländes ist nördlich, nordöstlich und nordwestlich von Waldflächen umgeben, deren Ausläufer teilweise in den Geltungsbereich hineinragen und bei der städtebaulichen Planung besondere Berücksichtigung im Hinblick auf die Abstandsregelung finden müssen. (§ 20 L-WaldG M-V und Waldabstandserlass M-V)

2.2 Ziele der Planung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll das Wohnumfeld im Bereich der vorhandenen solitären Geschossbauten qualitativ verbessert, die vorhandene Beherbergungsnutzung und die Schulnutzung gesichert sowie die städtebauliche Neuordnung und landschaftsräumliche Einbindung des derzeit ungenutzten Bereiches des ehemaligen *Mehrzweckobjektes* (MZO) vorbereitet und gewährleistet werden.

Ziel ist es, zum einen insbesondere die Errichtung touristischer Einrichtungen unter dem Aspekt einer städtebaulich sinnvollen Gliederung zu fördern, um die Attraktivität des Ostseebades zu heben und damit saisonverlängernde Wirkungen zu erzielen und zum anderen Ansprüche und Bedürfnisse bestehender Nutzungen zu sichern.

Im Quartier des ehemaligen MZO sollen zukünftig publikumsintensive Nutzungen in den Bereichen Sport, Gesundheit, Freizeit und Kultur sowie Dienstleistung dominieren.

Die Aktivierung der Fläche dient in erster Linie dem Ziel, das Angebot in Binz um saisonverlängernde Einrichtungen zu ergänzen und damit den verschiedenen Bedürfnissen der Gäste gerecht zu werden. Mit dem so entstehenden Gesamtangebot soll sowohl dem Gast mit erhöhtem Ruhebedürfnis als auch dem aktiveren Gast entsprochen werden.

Mit der geplanten konzentrierten Unterbringung vielfältiger touristischer Nutzungen in qualitativ hochwertigen Einrichtungen soll hier ein Potential für den aktiven Urlaub geschaffen werden. Im Vordergrund sieht die Gemeinde bei der Realisierung des Vorhabens die saisonverlängernde Sport- und Freizeitnutzung, die als touristischer Anziehungspunkt die Gesamtentwicklung des örtlichen Tourismus fördern soll. Eine reine Sport- und Freizeiteinrichtung stößt erfahrungsgemäß jedoch kaum auf Investoreninteresse, sodass für das Vorhaben auch die Beherbergung als Nutzungssegment einbezogen wird, da bei der Abwägung der Belange nicht zuletzt auch die Vermarktbarkeit der

Fläche und damit die wirtschaftliche Realisierbarkeit eine Rolle spielen muss. Die Kombination der verschiedenen Nutzungssegmente wird somit als sinnvoll erachtet, um die Trägfähigkeit des Vorhabens zu gewährleisten.

Mit der städtebaulichen Konzeption soll dieses Ziel eindeutig formuliert werden aber auch eine von speziellen Investoren unabhängige Entwicklung möglich sein.

2.3 Baugebiete / Art und Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Allgemeine Wohngebiete

Die im Verlauf der Dollahner Straße südwestlich gelegenen Siedlungsflächen sind entsprechend der hier vorhandenen Nutzungsstruktur als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Entsprechend der im Bestand vorzufindenden Kubaturen der bestehenden Geschosswohnungsbauten, deren Akzeptanz durch den dringenden Wohnbedarf gerechtfertigt ist, ist für das Gebiet eine fünfgeschossige (V) abweichende Bauweise (ab) mit möglichen Gebäudelängen von über 50m festgesetzt, wobei wegen des hier vorgefundenen solitären Charakters der Bebauung eine Verdichtung nicht zugelassen werden soll, um so die hier noch verbliebene Freiraumqualität zu sichern. Die überbaubaren Flächen sind daher sehr nah am Bestand orientiert, lassen jedoch einigen Spielraum für die Umgestaltung der Gebäude im Rahmen von Sanierungsarbeiten.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 soll die Bebauungsdichte auf ein verträgliches Maß begrenzt und damit die Wohnqualität durch den Erhalt von Freiräumen gefördert werden. Die zulässige Höhe von FH_{max} 16m ist auf den vorhandenen Bestand begrenzt.

Da Einrichtungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Sonstige Gewerbebetriebe (Ausnahmen nach §4 BauNVO) nicht dem Charakter der siedlungsräumlichen Situation der Gebiete entsprechen, wird deren Errichtung für das allgemeine Wohngebiet insbesondere auch unter Berücksichtigung der benachbarten Fremdenverkehrsnutzung ausgeschlossen.

Aufgrund einer angestrebten städtebaulich sinnvollen Gliederung der Nutzungen sind die nach §4 Abs.(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe nicht vorgesehen.

Für die im östlichen Plangebiet an der Dollahner Straße gelegene Turnhalle wird der Bedarf der Schulsportnutzung zukünftig entfallen. Daher ist hier zukünftig ebenfalls eine Wohnnutzung vorgesehen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der Zulässigkeit von Gebäuden in offener Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von FH_{max} 13m ist das Einfügen der zukünftigen Bebauung in die Umgebung gewährleistet.

Die Festsetzung dieser Fläche als Allgemeines Wohngebiet wird nicht vorgenommen, um vornehmlich zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sondern vielmehr um ergänzende Nutzungen wie Handel, Dienstleistung, Gastronomie und/oder Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke anzusiedeln.

Als Fläche für den ruhenden Verkehr scheint die Fläche ungeeignet, da sie sich im Kreuzungs- bzw. Kurvenbereich befindet und die ohnehin unübersichtliche Verkehrssituation hier noch verschärfen würde.

2.3.2 Sonstige Sondergebiete

Sondergebiet Ferienhäuser

Mit der Ausweisung dieses Sondergebietes wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das im ehemaligen F-Plan-Entwurf sowie im vorherigen Entwurf dieses Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet definierte Gebiet nunmehr nicht der dort vorgesehenen Zweckbestimmung entspricht, sondern einer Fremdenverkehrsnutzung zugeführt wurde. Hier entstand eine Ferienhausnutzung in zweigeschossigen Einzel- bzw. Doppelhäusern. Die hier integrierten, auf die vorhandene Nutzung abgestellten und für den Bedarf des Gebietes ausgelegten Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen sowie entsprechende kleine Läden beleben die Gebiete und steigern deren Attraktivität. Die vorgefundene Nutzung wird dementsprechend bestandsorientiert mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer maximalen Gebäudehöhe von FHmax 11m festgesetzt und somit gesichert. Der Flächennutzungsplan wurde bereits im Vorfeld an die Planung angepasst.

Sondergebiete Sporteinrichtungen, Freizeiteinrichtungen und Beherbergungseinrichtungen

Für das Quartier des ehemaligen Mehrzweckobjektes (MZO) ist aufgrund der hier vorzufindenden unbefriedigenden städtebaulichen Situation und des vorhandenen Bedarfs eine Neuordnung und Wiederbelebung vorgesehen. Dominieren sollen in den Baugebieten zukünftig publikumsintensive Nutzungen in den Bereichen Sport, Gesundheit, Freizeit und Kultur sowie Dienstleistung mit Beherbergungsanteil.

Mit der geplanten konzentrierten Unterbringung vielfältiger touristischer Nutzungen in qualitativ hochwertigen Einrichtungen soll ein Potential geschaffen werden, das mit einem wesentlichen Anteil zur Saisonverlängerung in Binz beitragen wird.

Die zulässigen Nutzungen sind klar definiert und baugebietsbezogen zugeordnet, um den angestrebten Charakter des Gebiets als Zentrum vielfältiger Freizeit- und Erholungsaktivitäten zu unterstreichen, wobei davon ausgegangen wird, dass eine Kombination der verschiedenen Nutzungssegmente sinnvoll ist, um die Trägfähigkeit des Vorhabens zu gewährleisten. Vordergründig sieht die Gemeinde bei der Realisierung des Vorhabens jedoch

die saisonverlängernde Sport- und Freizeitnutzung, die als touristischer Anziehungspunkt auch anderen Beherbergungseinrichtungen in Binz und Umgebung zugute kommen wird.

Der Beherbergungsanteil wird durch die festsetzten Grundflächen begrenzt, um die in Binz vorhandene Bettenkapazität nicht ins Maßlose steigen zu lassen.

Vorgesehen ist eine konzentrierte, aber gestaffelte Bebauung, die in Verbindung mit den festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen und maximalen Firsthöhen der Gebäudeteile einen städtebaulich harmonischen Gesamteindruck und die Schaffung einer möglichst hohen Freiraumqualität im Umgebungsbereich gewährleistet wird.

Die Kubatur der zu errichtenden Baukörper resultiert im wesentlichen aus dem funktionalen Anspruch den diese zu erfüllen haben. Je nach Funktion können hier unterschiedlichste Baukörper mit differierender Gestaltung, Höhenentwicklung, Geschossigkeit und Abwicklung entstehen. Verschiedene Baukörper, wie Sporthallen, Sauna- und Wellnessbereich, Hotel und Apartmenthaus können ohne seitlichen Grenzabstand aneinandergesetzt werden. Dabei resultiert die Gesamtgebäuelänge aus dem geplanten funktionalen Zusammenhang der einzelnen Nutzungssegmente.

Die Gebäudehöhe (maximale Oberkante Gebäude) ist von 8m bis 15m gestaffelt, wobei aus städtebaulicher und architektonischer Sicht ein höherer zentral gelegener Baukörper (SO-Beherbergung) den Gebäudekomplex auflockert. Mit der durch die Festsetzung von maximal zulässigen Firsthöhen und Geschossen begrenzten Höhenentwicklung, die in ihrem Maßstab der umliegenden städtebaulichen und naturräumlichen Situation angepasst ist, sollen das Orts- und Landschaftsbild betreffende Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Insbesondere auch aufgrund der introvertierten Lage des Baugebietes wird keine wesentliche Störung des Orts- und Landschaftsbildes erwartet.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise, die Gebäuelängen bis zu einer Länge von maximal 170m zulässt, sieht durch Versprung der Gebäudekante von mindestens 5m und eine differenzierte Höhenentwicklung mit einem Minimalunterschied von 3m städtebauliche Zäsuren vor, die eine zu starke Dominanz des Baukörpers verhindern sollen.

Die festgesetzten Grundflächen setzen den äußeren Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung und begrenzen damit entsprechend §19 BauNVO auch die mögliche Versiegelung des Grundstückes. Für die Errichtung der notwendigen Stellplätze soll jedoch auf dem Baugrundstück die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis auf ein Maß einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig sein. Dieses Vorgehen ist gerechtfertigt durch die Ausweisung eines großen Anteils des Gesamtgrundstückes als Grünflächen, auf denen zum Erhalt der Freiraumqualität die Errichtung von Stellplätzen ausgeschlossen ist. Für die

Stellplatzeingrünung ist die lockere Überstellung mit Großbäumen vorgesehen. (sh. Grünordnungsplan)“...

2.4 Gemeinbedarf

Innerhalb des Plangebietes waren verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen untergebracht. Im südlichen Teilbereich des MZO-Geländes war eine Grundschule mit Turnhalle angesiedelt, die sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand befand. Da die Einrichtungen in Größe, Zuschnitt und Ausstattung dem heute durchschnittlich üblichen Standard nicht mehr entsprachen, ist statt einer Sanierung der Neubau einer modernen Grundschule innerhalb der für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Fläche erfolgt, deren Bestand mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden soll.

Dementsprechend erfolgt die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung in abweichender Bauweise, die eine Errichtung von Baukörpern mit einer Länge von über 50m zulässt. Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 15m begrenzt.

Zur Gewährleistung der für die geplante Nutzung nötigen Freiräume zur Unterbringung von Pausenhöfen und Spielflächen ist die Überbaubarkeit des Grundstücks mit der Ausweisung des platzierten Baufeldes und der Festsetzung einer maximale Grundfläche begrenzt.

2.5 Örtliche Bauvorschriften

Zum Schutz, zum Erhalt und zur Verbesserung der städtebaulichen und baulichen Qualitäten des historischen Binz wurde von der Gemeinde eine Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift erlassen. Diese berührt jedoch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht. Dennoch werden mit der Übernahme örtlicher Bauvorschriften in den Bebauungsplan, differenzierte gestalterischen Vorgaben für die Baugebiete festgelegt.

Die baugestalterischen Regelungen ergänzend, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung des Bodens, zur Gestaltung der Stellplatzumgebung und für das Anbringen großflächiger Werbetafeln getroffen.

Für den Bereich der Sport- und Freizeitanlage und des Schulzentrums wird aufgrund der introvertierten und damit besonderen städtebaulichen Lage des Baugebietes auf Festsetzungen für die Fassaden- und Dachgestaltung verzichtet. So wird Architekten und Bauherren gestalterischer Freiraum für vielfältige Materialkombinationen und Formen geboten und damit eine individuelle Ausformung der Baukörper ermöglicht, um den modernen Ansprüchen der geplanten Nutzungen gerecht werden zu können.

Für Werbeträger wird, je nach Nutzung der Baugebiete entsprechend

differenziert, die zulässige Größe auf 1,5qm begrenzt und das Aufstellen im Allgemeinen lediglich an der Stätte der Leistung zugelassen, um damit eine visuelle Überfrachtung der Baugebiete durch Häufung solcher Anlagen zu vermeiden. Für die Sport- und Freizeitanlage wird als Ausnahme das Aufstellen einer Werbeanlage im südöstlichen Bereich mit einer Größe von 3,0qm ermöglicht, um das potenzielle Publikum gezielter ansprechen zu können.

2.6 Sicherung des Fremdenverkehrscharakters

Die Gemeinde verfügt über eine Rechtsverordnung gemäß §22 BauGB zur „Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen“.

Diese soll durch den Ausschluss der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum die geordnete städtebauliche Entwicklung der Baugebiete entsprechend der derzeit real vorhandenen fremdenverkehrsgeprägten Nutzung sichern. Mit der Verhinderung der Privatisierung von Hotels und dem damit verbundenen möglichen Entzug für die touristische Nutzung soll den zu erwartenden Verödungserscheinungen durch wenig genutzte Zweitwohnungen entgegen gewirkt werden.

2.7 Verkehr

2.7.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher durch die bestehenden Hauptverkehrsstraßen "Dünenstraße" und „Dollahner Straße“ als Verbindungen zwischen Neu- und Alt-Binz.

Die Sport- und Freizeitanlage wird für den Anreiseverkehr über die parallel zur Landesstraße 29 in Richtung Prora verlaufende verkehrsberuhigt und multifunktional auszubauende Straße erschlossen. Ein- und Ausfahrt sind getrennt vorgesehen, um so auf dem Grundstück eine Umfahrt für Reisebusse zu gewährleisten. Die Zufahrt für die Anlieferung ist gesondert ausgewiesen.

Die Erschließung der Stellplätze für die Sport- und Freizeitnutzung erfolgt von der Dollahner Straße aus.

Die „Alte Dollahner Straße“ dient vorwiegend der Anbindung der angrenzenden vorhandenen Beherbergungseinrichtungen und als Fußweg, der sich zukünftig als Teil des Schulweges anbietet. Eine Öffnung für den öffentlichen Verkehr ist nicht vorgesehen, da zum einen kein Bedarf hierfür erkennbar ist und zum anderen hier ein sicherer Schulweg gewährleistet werden soll. Die Absicherung der vorgesehenen Nutzung ist im Rahmen der Erschließungsplanung/ Verkehrsplanung zu gewährleisten.

Der südliche, verkehrsberuhigte Einstich im Verlauf der neuen Dollahner Straße dient der Erschließung des Schulgeländes und als Feuerwehrezufahrt für das Schulgebäude sowie der Anbindung des Radweges und des Gehrechtes für die Allgemeinheit zum Strandzugang.

Die Sicherung einer Fußverbindung zum Strand erfolgt über die Festsetzung mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Flächen auf dem Grundstück der Sport- und Freizeitanlage. Weitere Fußwege sollen die innerhalb der Grundstücke geplanten Nutzungen verbinden und auf einer im angrenzenden Wald bereits vorhandenen Wegeverbindung in Richtung Promenade und Strand weiterführen.

Die Anbindungssituation der neuen Dollmanner Straße an die Landesstraße 29 ist gegenwärtig unbefriedigend. Aufgrund dessen, dass die Straße zweimal auf sehr kurzer Distanz den Richtungsverlauf ändert, kann insbesondere für die Zukunft bei dem zu erwartenden Anwachsen des Ziel- und Durchgangsverkehrs nicht ausgeschlossen werden, dass Behinderungen und Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses und der Sicherheit auftreten. Das verkehrstechnischen Konzept wäre hier dringend zu optimieren, um eine funktionsgerechte Anbindung an das überörtliche Straßennetz zu gewährleisten.

Daher erachtet die Gemeinde als sinnvoll und notwendig, die Anbindung auf den ehemaligen Standort ca. 50m südlicher gelegen zurückzuverlegen. Die im Rahmen des Planverfahrens erfolgten Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Stralsund haben jedoch ergeben, dass aufgrund des hohen finanziellen Aufwandes für den bereits erfolgten Ausbau des Knotenpunktes und die fortgeschrittene Planung bezüglich der Sicherung des Bahnüberganges trotz der unbefriedigenden Situation davon auszugehen ist, dass diese nunmehr so in Kauf zu nehmen ist.

Der Bahnübergang wurde zwischenzeitlich mit einer Halbschranke versehen und damit die Sicherheit erhöht.

Bezüglich einer übersichtlicheren Beschilderung sind die entsprechenden Abstimmung zu tätigen.

Hinweis:

Für die Erschließung der Baugebiete ist dem Straßenverkehrsamt ein gesonderter Beschilderungs- und Markierungsplan in mindestens zweifacher Ausfertigung zur Genehmigung vorzulegen.

2.7.2 Ruhender Verkehr

Um die Erhaltung und mögliche Verbesserung der Freiraumqualität im ökologischen und gestalterischen Sinne zu sichern, werden in dem allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet Ferienhäuser Teilbereiche als Flächen für Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen, die bereits entsprechend genutzte Flächen umfassen, grundstücksbezogen zugeordnet sind und die nötige Anzahl der Stellplätze auch in Zukunft aufnehmen sollen.

Die Stellplatzfläche für die Beherbergungsnutzung und Sport- und Freizeitnutzung wird über die nordwestlich der Bebauung ausgewiesene Stellplatzfläche abgedeckt, die eine Errichtung von ca. 300 Stellplätzen ermöglicht.

Eine erste Schätzung basierend auf eine Variante der möglichen Ausgestaltung des Baukonzeptes ergibt für die Nutzungen in den drei Baugebieten einen Bedarf von ca. 220 Stellplätzen.

Für den Überhang an Stellplätzen ist vorgesehen, diese in gewerblicher Nutzung den Strandbesuchern zur Verfügung zu stellen, um den in diesem Bereich dringenden Bedarf zu decken. Als Strandzuwegung dient ein Gehrecht auf dem Grundstück, die an den bestehenden Fußweg im Küstenschutzwald anbindet. Dieser führt dann direkt zum Strand.

Die für die Schulnutzung notwendigen Stellplätze sind auf der für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Fläche unterzubringen.

Der im Süd-Osten des Plangebietes ausgewiesene öffentliche Parkplatz soll erhalten und ausgebaut werden, um hier langfristig den aufgrund der hohen Nutzungsintensität der umliegenden Baugebiete und der Vielzahl der Tagesbesucher bestehenden Bedarf decken zu können.

Der Nachweis zur Deckung des Stellplatzbedarfes ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nach § 48 LBauO M-V in Verbindung mit Nr. 48.11 bis 48.15 der VVLBauO M-V zu führen.

2.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Überörtliche Bus- und Zügebindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die Anbindung des Plangebietes des BP 9 an das ÖPNV-Netz ist mit einer Haltestelle gesichert.

Unabhängig von dem überörtlichen ÖPNV wird, wie oben bereits erwähnt, gemäß des Rahmenplanes der Gemeinde Binz die Schaffung eines „Shuttlesystem“ angestrebt, das eine innerörtliche Verbindung sowohl zwischen Alt- und Neu-Binz als auch nach Prora ermöglichen soll (vgl. auch Rahmenplanung). Hierdurch und durch ein zusätzliches Park-and-ride-System

soll eine Regulierung des Ziel-, Quell- und Parksuchverkehrs und damit eine Entlastung des innerörtlichen Straßennetzes erreicht werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass damit eine deutliche qualitative Steigerung des Erholungswertes sowohl des Quartiers im Besonderen als auch des Ostseebades Binz im Allgemeinen bewirkt werden kann.

2.7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind entsprechend § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) durch öffentlich-rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.

2.8 Grünordnung

2.8.1 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß §7 des 1. NatSchG M-V ist an der Prorer Wiek ein 200-m-Gewässerschutzstreifen ausgewiesen, der mit dem Küstenschutzwald das Plangebiet durchzieht und in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Von der Planung wird dieser nicht berührt.

Der das Plangebiet teilweise durchlaufende, in der Planzeichnung ebenfalls gekennzeichnete 200-m- Küstenschutzstreifen (§89 LWaG M-V) bleibt von der geplanten Bebauung ebenso unberührt.

Für die Pflege des Küstenschutzwald und den ungehinderten Strandzugang wird entsprechend der Forderung des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Stralsund (StAUN) ein Fahrrecht zugunsten der Küstenschutzbeauftragten mit Anbindung an die Poststraße in einer Breite von 3,0m ausgewiesen und damit verbindlich festgesetzt. Das Fahrrecht verläuft auf einer geplanten Stellplatzfläche für die ohnehin eine Befestigung vorgesehen ist und liegt im weiteren Verlauf auf der bereits bestehenden, befestigten Zufahrt zum Küstenschutzwald innerhalb einer zukünftig privaten Grünfläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt nördlich, nordwestlich und nordöstlich an das Landschaftsschutzgebiet Ost-Rügen (§3 Abs. des 1.NatSchG M-V). In diesem Bereich erfolgte eine Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an die aktuellen, abgestimmten Grenzen des Landschaftsschutzgebietes.

Der Planungsraum liegt im südlichen Bereich eines zu schützenden Biotops. Es handelt sich hier um eine dem Sandwall aufgesetzte Strichdüne, die mit Küstenschutzwald bestanden ist. Strandwälle und Dünen unterliegen dem Schutz des Landesnaturschutzgesetz M-V.

Die Flächen sind in der Karte der Geologischen Sehenswürdigkeiten des Geologischen Landesamtes, Maßstab 1: 500 000 als Geotop gekennzeichnet.

Geotope sind vor Abgrabungen und Veränderungen zu bewahren ist (Landesnaturenschutzgesetz M-V vom August 1998, Abschnitt 4 §20 (1), (2) und (6)).

Über die Realisierung der durch den GOP zur Kompensation der von dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelten und beschriebenen Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß §8a BNatSchG unter Anwendung des §8 Abs.2, Satz 1 BNatSchG und den Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des §8 Abs.9 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung nach §1 BauGB zu entscheiden.

2.8.2 Verfahren

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes (B-Plan) aufgrund der geänderten städtebaulichen Konzeption wurde auch die Überarbeitung des Grünordnungsplanes (GOP) erforderlich. In diesem Zusammenhang wurden die Bestandsaufnahme und die Eingriffsbilanzierung aktualisiert. Dabei wurde 1998 vereinbart, dass dieses nach dem „Modell zur Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft in Mecklenburg-Vorpommern“ erfolgen und auf den Bereich des ehemaligen MZO-Geländes beschränkt werden kann, da die übrigen Bereiche des Geltungsbereichs einvernehmlich als eingriffsneutral betrachtet werden können.

Das im Bebauungsplan ausgewiesene WA-Gebiet befindet sich entsprechend der damaligen Abstimmung mit der UNB baurechtlich im Innenbereich.

Nach §8a Abs.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft zu betrachten, sofern mit der geplanten zulässigen Bebauung keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die in ihrem Umfang über die nach §34 BauGB bereits als zulässig gegebenen Möglichkeiten hinausgehen würden.

Für den Bereich des Dünenpark - heute „Sondergebiet Ferienhäuser“ - ist der Eingriffs-Ausgleich bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet worden.

Im Rahmen der Überarbeitung der Planunterlagen haben verschiedene Gespräche stattgefunden, um mit allen Beteiligten / berührten Trägern öffentlicher Belange einerseits den Bearbeitungsumfang für den GOP und andererseits das Verfahren hinsichtlich der einzuhaltenden Waldabstände festzulegen.

Zur Abstimmung der diesbezüglichen Verfahrensweise trafen sich am 03.06.98 vor Ort Vertreter der verschiedenen Forstbehörden, der Gemeinde Binz, der

UNB sowie die Planverfasser. Für die erneute Bebauung des ehemaligen MZO-Geländes gibt es seitens der Forstbehörden folgende zu berücksichtigen Punkte:

Die Bundesforstdirektion Prora stimmt einer Unterschreitung des nach §20 Landeswaldgesetz erforderlichen Waldabstandes von 50m zu und verlangt für den angrenzenden Waldbestand ihres Zuständigkeitsbereichs bei der Entwicklung neuer Nutzungen die Einhaltung eines Waldabstandes von 30m. Für die Unterschreitung ist auf der Grundlage des Waldabstandserlasses eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Die Untere Forstbehörde stimmt im Hinblick auf den Waldabstand der bisherigen Nutzungen zur Ermöglichung der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes für die im Besitz der Gemeinde Binz befindlichen Waldbestände einer Umwandlung des Waldes in öffentliche Grünflächen zu, sofern sich dies nicht vermeiden lässt. Der Planverfasser weist darauf hin, dass dadurch lediglich die Haftung für die ggf. von dem Waldbestand ausgehenden Gefahren auf die Gemeinde Binz übergeht. Der Vegetationsbestand soll aber insbesondere vor dem Hintergrund des direkten Zusammenhangs mit dem angrenzenden Küstenschutzwald in seiner derzeitigen Form erhalten und entwickelt werden. Unter dieser Prämisse findet dieses Vorgehen auch die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Für die Umwandlung des Waldes in öffentliche Grünflächen ist nach §15 Landeswaldgesetz im Rahmen des B-Planverfahrens eine Genehmigung beantragt worden. Für die Waldumwandlung ist entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen eine Ersatzaufforstung vorzunehmen. Die hierfür vorzusehenden Flächen werden vom Bundesforstamt Prora bestimmt.

Der Bescheid über die Erteilung der Umwandlungsgenehmigung liegt der Gemeinde vor. Aufgrund der Änderung der Flächenabgrenzung durch die nochmalige Überarbeitung des Planentwurfs sind hier erneute Abstimmungen vorzunehmen. Neben der Reduzierung der in Grünfläche umzuwandelnden Waldflächen soll die Umwandlung nun sowohl in öffentliche als auch in private Grünfläche erfolgen.

2.8.3 Grünordnerisches Leitbild

Das Konzept für die Bebauung und die Gestaltung der Freiflächen verfolgt das Ziel, die Potenziale des Naturhaushaltes trotz der geplanten Bebauung soweit wie möglich zu erhalten und zu entwickeln.

Unter Zugrundelegung dieser Zielsetzung wurde das ursprüngliche Baukonzept (1.Auslegung) dahingehend überarbeitet, dass von direkten Eingriffen in den vorhandenen Waldbestand abgesehen werden kann und die Waldkante als landschaftlicher Rahmen dem Gebiet einen besonderen Charakter verleiht.

Der mit der erneuten Überarbeitung vorgelegte Entwurf entspricht ebenfalls diesem Konzept. Darüber hinaus wurden durch den GOP unterschiedliche grünordnerische Maßnahmen entwickelt, welche die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt vermeiden, mindern bzw. ausgleichen.

Alle im GOP zur Festsetzung vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen sind in den B-Plan übernommen worden.

Die im GOP vorgeschlagenen Standorte für Baumpflanzungen auf der Stellplatzfläche des SO-Sport- und Freizeitanlage sind nicht als zeichnerische Darstellung in den Bebauungsplan übernommen worden, um nicht dem Konzept des zukünftigen Betreibers für die innere Erschließung der Stellplatzfläche vorzugreifen. Zur Sicherung einer ausreichenden und standortgerechten Eingrünung der Fläche erfolgt jedoch eine textliche Festsetzung unter Text Nr.5.1.5.

2.8.4 Verhältnismäßigkeit der grünordnerischen Festsetzungen

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans haben eine Einschränkung der freien Grundstücksgestaltung zur Folge und sind unter Umständen mit Mehrkosten verbunden. So können beispielsweise Schatten- und Laubwurf, die Vorgabe zur Verwendung standortgerechter Gehölze und die Begrünung festgelegter Grundstücksbereiche als Einschränkungen empfunden werden. Mehrkosten können ohne Berücksichtigung der direkten positiven Auswirkungen (z. B. Klimaregulierung im Gebäude) insbesondere durch die Anlage und Pflege von Dach- und Fassadenbegrünungen (Gebäudestatik, Herstellungs- und dauerhafte Pflegekosten) entstehen.

Unter Abwägung der Interessen der (zukünftigen) Grundstückseigentümer und der durch deren Bautätigkeit entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die damit außerdem verbundenen negativen Auswirkungen für die Allgemeinheit erscheinen die sich ergebenden Beeinträchtigungen und Belastungen jedoch angemessen und zumutbar.

2.8.5 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Nach dem „Modell zur Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft in Mecklenburg-Vorpommern“ erfolgte im Juni 1998 zunächst eine Bestandsaufnahme der im Bereich des MZO-Geländes vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen. Jedem Biototyp wird nach dem Modell ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Dieser wird dann hinsichtlich der jeweiligen standortbedingten Ausprägung des Biototyps bei entsprechenden Beeinträchtigungen oder Vorbelastungen abgewertet bzw. bei besonders ausgeprägten Biotopfunktionen aufgewertet. Aus der Multiplikation der Biotopgröße mit dem korrigierten Biotopwert und dem Grad der Beeinträchtigung ergibt sich der jeweilige Eingriffswert. Durch deren Addition wird dann die Summe des Eingriffswertes für das gesamte Vorhaben ermittelt.

Im Sinne des §8 des BNatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleiben. Der Ausgleich sollte gleichartig und gleichwertig sein. Dabei kommt es nicht darauf an, identische Biotopstrukturen zu schaffen, sondern wesentliche, vor dem Eingriff existierende Funktionen wiederherzustellen. Das Kompensationsziel sollte in einem überschaubaren Zeitraum erreicht werden, so dass alle angedachten Ausgleichsmaßnahmen kontrollierbar bleiben.

Nach dem angewandten Modell sollte künftig i.d.R. dann von Ausgleichbarkeit im Sinne des Gesetzes unter zeitlichen Gesichtspunkten ausgegangen werden, wenn sich die Funktionen, die durch einen Eingriff erheblich beeinträchtigt werden können, innerhalb eines Zeitraumes von etwa 25 Jahren wieder zur vollen Vor-Eingriffs-Qualität entwickeln lassen.

Der Wert der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird mit Hilfe des Kompensationswertes angegeben. Er resultiert aus den Faktoren Ausgleichsfläche x (Neuwert - Bestandwert).

Der Kompensationswert einer Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme ergibt sich aus der Differenz des zu erwartenden Neuwertes und dem derzeitigen Bestandwert des Biotops, welches aufgewertet wird.

Der Bestandwert bei der Neupflanzung von Bäumen ist 0. Ist der vollständige Verlust eines Biotops, auf dessen Fläche eine Ausgleichsmaßnahme vorgesehen ist, bereits in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt worden, ist der Bestandwert gleichfalls 0. Der Neuwert des Biotops entspricht dem Wert in der Biotoptypenliste. Um aber spätere betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu berücksichtigen, kann der Neuwert entsprechend gemindert werden.

Eine Berücksichtigung des Zeitfaktors zur Wiederherstellung des Biotops wird

auf Grund der Differenzierung innerhalb der Biotopwertskala, in der auch das Regenerationsvermögen des Biotops bewertet wird, nicht mehr erforderlich.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind auch Maßnahmen der Gestaltung von Freiflächen und Gebäuden anrechenbar, wenn diese einen Beitrag zur Minderung und Kompensation des Eingriffs leisten.

Die mit dem GOP in erneuter Abstimmung mit der UNB auch für die aktuelle Wiederaufnahme des Planverfahrens nach dem zuvor dargestellten, aber zwischenzeitlich umfangreich modifiziertem Modell und weiterhin auch auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung vom Juni 1998 durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt für den derzeitigen Planungsstand des B-Plans folgendes Ergebnis; der Summe der Eingriffswerte von 7,58 steht eine Summe der Kompensationswerte in Höhe von 13,36 gegenüber, womit die Eingriffe als kompensiert betrachtet werden können.

Für die Ermittlung des für die erforderliche Waldumwandlung zur Herstellung der geforderten Waldabstände zu leistenden Waldersatzes wurden vom Verfasser des GOP für das bisherige Planverfahren ein erforderlicher Waldabstand von 25 m sowie ein für die davon betroffenen Waldflächen anzunehmendes Ersatzverhältnis von 1 : 2 angenommen. Diese Ansätze wurden im Rahmen der vorangegangenen Trägerbeteiligung durch die Forstbehörde bestätigt.

Nach diesem Ansatz wären für die Waldumwandlung insgesamt nunmehr 0,82ha Ersatzaufforstung vorzunehmen. Diese werden durch die Bundesforstdirektion Prora durchgeführt. Die Aufforstungskosten betragen ca. 12.300 Euro. Und sind von der Gemeinde Binz bereits beglichen.

Die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt können hinsichtlich der im Planungsgebiet vorhandenen Vorbelastungen und unter der Annahme einer Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen, wie den damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, in vollem Umfang kompensiert werden.

Für die detaillierte Gestaltung und Pflege der Flächen ist ein gesonderter Ausführungsplan sowie ein Pflege- und Entwicklungsplan zu erstellen. Die Auflagen zur Gestaltung der Freiflächen soll Bestandteil der Baugenehmigung und deren Realisierung Gegenstand der Bauabnahme sein.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist zum gegebenen Zeitpunkt mit dem Abschluss städtebaulicher Verträge gemäß §11 Abs.1 Nr.2 zu gewährleisten.

2.9 Bodendenkmalschutz

Gemäß dem Landesamtes für Bodendenkmalpflege liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer bedeutenden vorgeschichtlichen Fundregion. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind mehrere Bodendenkmale bekannt.

Folgende Hinweise sind 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.

Als Hinweis auf die zu berücksichtigenden gesetzlichen Bestimmungen [DSchG M-V (Gvbl. M-V Nr.23 vom 28.12.1993)] ist deren nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB in die Planunterlagen erfolgt.

3 VER- UND ENTSORGUNG

3.1 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes. Für eine zukünftige, bedarfsgerechte Versorgung des Gebietes bedarf es der teilweisen Erneuerung bzw. Dimensionserweiterung des bestehenden Leitungsnetzes. Die innere und äußere Erschließung ist zu erneuern und den neuen Gegebenheiten anzupassen. Die möglichen Anschlusspunkte befinden sich im Verlauf der Landesstraße und den Bahngleisen.

Hierzu sind im Rahmen der Realisierung zukünftiger Bauvorhaben die entsprechenden Abstimmungen mit dem Zweckverband vorzunehmen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und ist über eine Fern-Abwasserdruckleitung an das Klärwerk Bergen angeschlossen. Auch hier ist davon auszugehen, dass es teilweiser Erneuerungen bzw. Erweiterungen des Leitungsnetzes und der dazu notwendigen Abstimmungen mit dem Versorgungsträger bedarf.

Zur Erneuerung und zum Ausbau der öffentlichen 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.

3.2 Beseitigung des Oberflächenwassers

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen soll, wenn die örtlichen Bedingungen es zulassen, gesammelt und auf den Grundstücken naturnah versickert werden.

Der Gemeinde liegt eine gutachterliche Baugrundbewertung für den Planbereich des Schulneubaus vor. Dem Gutachten (Baugrundbewertung und Gründungsempfehlung für den Neubau der Grundschule im MZO-Binz der H.S.W., Ing. Büro für angewandte und Umwelttechnologie GmbH) ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der gegebenen Bodenarten, des ermittelten Durchlässigkeitsbeiwertes und des vorhandenen Grundwasserflurabstandes, die Standorteigenschaften generell die Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Hinsichtlich der im Gutachten genannten Zusammensetzung der Aufschüttung ist jedoch weitergehende Standortuntersuchungen sicherzustellen, dass innerhalb des Versickerungsbereiches keine relevanten Schadstoffbelastungen vorhanden sind. Gegebenfalls ist auf eine flächenhafte Versickerung zu verzichten und die Versickerung über seitliche Versickerungsanlagen in größerer Tiefe vorzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass die ermittelten Standorteigenschaften auch für den Bereich der SO-Gebiete Sport, Freizeit und Beherbergung zutrifft.

Die Erfüllung des Gebotes des §18a Abs.1 Satz1 WHG, Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird, erfordert eine wassertechnische Detailplanung, deren Erarbeitung im Rahmen des Bebauungsplanes nicht geleistet werden kann, sondern im Rahmen der Realisierung des konkreten Bauvorhabens durchzuführen ist, da Menge und Ort des anfallenden Niederschlagswassers von Größe, Art und Lage der baulichen Anlagen abhängen, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht im Detail

bekannt sind, sodass eine Erschließungskonzeption derzeit nicht erstellt werden kann. Erst wenn ein Investor eine konkrete Planung des Vorhabens vorlegt, kann die Erschließung abschließend geklärt werden.

Somit sieht die Gemeinde es als gerechtfertigt an, für den Nachweis der versickerungstechnischen Erschließung auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Die technischen Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der Erschließungsplanung unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen zu untersuchen und mit dem zuständigen Zweckverband abzustimmen und festzulegen. Der Nachweis über die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers, die Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Vorflutleistung sowie die technische Konzeption ist den Bauantragsunterlagen hinzuzufügen.

Der Bau von Anlagen zur Verwertung (z.B. Versickerung) von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Grundstücken unterliegt gemäß § 38 Abs.1 Ziff.6 LWaG keiner wasserrechtlichen Genehmigungspflicht.

In das Grundwasser darf ohne Vorbehandlung nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Mäßig verschmutztes Niederschlagswasser muss vor der Einleitung in entsprechenden Anlagen vorbehandelt werden. Für das Einleiten des Niederschlagswassers mittels solcher Anlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens eine Genehmigung einzuholen.

Für die Gewässerbenutzung ist vom Zweckverband die wasserrechtliche Erlaubnis 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.

3.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom wird durch das Leitungsnetz der "e.dis-Energie Nord AG" sichergestellt (zuständiges Regionalzentrum Bergen, Tel. 816-230).

Für die Errichtung notwendiger Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Bereitstellung entsprechender Flächen im öffentlichen Raum (DIN 1998).

Des weiteren sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung werden von den Bauherren rechtzeitig Anträge mit folgenden Informationen benötigt:

- Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500,
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf,
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes,
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, so ist dies rechtzeitig zu beantragen.

Um einen sicheren Netzbereich und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine rechtzeitige Abstimmung durchzuführen. Dazu ist eine Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind, vorzulegen.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich die Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

.Die Gesetzgebung zur Liberalisierung des Strommarktes enthält die Durchleitungspflicht der Energie anderer Anbieter. Dem Verbraucher bleibt es somit selbst vorbehalten, welchen Anbieter er mit der Versorgung beauftragt.

3.4 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist durch die EWE Aktiengesellschaft gesichert. Teilbereiche sind bereits erschlossen, wobei im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen ist, ob teilweise Umverlegungen der Leitungen nötig sind. Dies ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger abzustimmen und möglichst mit anderen Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren.

Im Plangebiet vorhandene Gasversorgungsleitungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3.5 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Telekom.

Es ist notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig (mindestens 8 Monate vor Baubeginn) schriftlich mitgeteilt werden, um den Ausbau des Fernmeldenetzes und die damit verbundene Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger zu gewährleisten.

Um Beschädigungen an den vorhandenen Fernmeldeanlagen auszuschließen, ist es unbedingt erforderlich, dass sich die Bauausführenden spätestens zwei Wochen vor Baubeginn aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.

3.6 Feuerschutz

Der Feuerschutz ist durch die Freiwillige Feuerwehr Binz gesichert. Die Löschwasserversorgung soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes über Hydranten erfolgen und ist mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abzustimmen.

Hinweis:

Für die Sicherung ausreichender Feuerwehrezufahrten ist im Rahmen der Ausführungsplanung § 5 LBauO M-V zu beachten.

4 IMMISSIONSSCHUTZ

Die zu erwartende Verkehrslärmsituation wird durch das aktuelle Gutachten der NORDUM Umwelt + Analytik prognostiziert und beurteilt. (Stand: 08.10.2003)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für **Aufenthaltsräume, die straßenseitig im Bereich der Dollahner Straße und der Poststraße liegen bzw. den Bahngleisen zugewandt sind**, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen sind, da hier die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Das Gutachten gibt Empfehlungen für Festsetzungen von notwendigen passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

Die im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan dargestellt, als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt und diesen die empfohlenen Festsetzungen zur Verwendung schalldämmender Außenbauteile sowie Maßnahmen der Grundrissgestaltung der Gebäude zugeordnet. Die notwendigen Schalldämm-Maße für die in Anwendung zu bringenden Außenbauteile sind auf der Grundlage der DIN 4109, Tabelle 8 zu ermitteln

Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Zur Minimierung des Konfliktes zwischen der geplanten Nutzung im **Quartier Sport-, Freizeit- und Beherbergungseinrichtungen** auf dem Areal des ehemaligen MZO wurde im Rahmen des Abwägungsprozesses eine Überarbeitung des Baukonzeptes vorgenommen.

Durch diese Änderung des Baukonzeptes soll die Konfliktsituation in Bezug auf den durch den Betrieb des Parkplatzes verursachten Lärm deutlich entschärft werden. Vorgesehen ist die Anordnung von ca. 302 Stellplätzen am nordwestlichen Plangebietsrand abgewandt von den benachbarten Nutzungen.

Das vorhandene Schallgutachten war in diesem Zusammenhang nochmals zu überarbeiten und deren Ergebnis in die Planung einzuarbeiten.

Das o.g. Gutachten kommt bei einer Bewertung des geplanten Parkplatzes nach TA-Lärm zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden und keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, da keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch den Betrieb des Parkplatzes zu erwarten sind.

Die Gemeinde geht zudem davon aus, dass der das Baugebiet nordwestlich bis nordöstlich umgebende Wald sowie der im Bereich der Stellplätze geplante Großbaumbestand im Bezug auf die Ausbreitung der zu erwartenden Schallimmissionen eine abdämpfende Wirkung erwarten lässt.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte in den Baugebieten SO-Beherbergungseinrichtungen gibt das Gutachten für den Betrieb der Sport- und Freizeitanlagen zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel vor, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden sind.

Der Nachweis über die Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Von der **Schule** gehen während der Ankunft der Schüler, beim Verlassen des Schulgeländes und zu den Pausenzeiten Lärmimmissionen aus. Wegen der zeitlichen Begrenztheit der Ereignisse wird auf die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen hier jedoch verzichtet, da davon ausgegangen werden kann, dass das benachbart vorhandene und geplante Großgrün die Ausbreitung des Lärms abdämpft und die Schallreflexionen so vermindert wird. Damit ist eine nennenswerte Beeinträchtigung der benachbarten touristischen Nutzungen nicht zu erwarten ist, zumal es sich bei dem benachbarten Baugebieten im ehemaligen MZO-Gelände um die Kombination einer Beherbergungsnutzung mit einer ebenfalls lärmintensiveren Sport- und Freizeitnutzung handelt.

Das Vorhaben **Dünenpark** ist bereits vor mehreren Jahren realisiert worden und unterliegt seither der Nutzung als Ferienhausgebiet. Im Bebauungsplan ist von einer starken Vorbelastung durch den von umliegenden bzw. angrenzenden Verkehrswegen produzierten Lärm auszugehen. Dies wurde durch das vorgelegte Schallgutachten bestätigt, wobei dieses auch belegt, dass die erhöhte Belastung auf der Grundlage neuerer Verkehrszählungen ermittelt wurde und durch die mit dem B-Plan Nr.9 vorbereiteten Neubauvorhaben von Sport- und Freizeitnutzungen sowie einem gewerblichen Parkplatz auf dem ehemaligen MZO-Gelände keine zusätzliche Mehrbelastung zu erwarten ist.

Aufgrund des dringenden Regelungsbedarfes für das Quartier in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sah sich die Gemeinde veranlasst, dieses Gebiet in die verbindliche Bauleitplanung einzubeziehen. Damit ist gewährleistet, dass die Bebauung sich hier auch zukünftig im Wesentlichen im Rahmen des vorhandenen Bestandes bewegt und mit den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen die Belastung für Neubauvorhaben begrenzt bzw. gemindert werden kann.

Die Festsetzungen aktiver Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund der räumlichen Beengtheit für das Baugebiet leider nicht möglich. Zusätzliche Lärmschutzwände würde zudem auch das Ortsbild belasten und negativ auf die Erholungssuchenden wirken.

Die Gemeinde hat eine Verkehrsplanung bei einem Fachbüro beauftragt, die zum Ziel hat, die Verkehrsführung und -lenkung im Sinne einer Minderung der Lärmbelastung weiter zu optimieren. Im Vordergrund steht dabei die

weitestgehende Vermeidung von unnötigem Suchverkehr. Auch für die Anlieger der neuen Dollahner Straße wird dadurch eine Entlastung erwartet.

Die im Fall des vorgelegten Schallgutachtens herangezogene Verkehrsbelegung der Dollahner Straße im Bereich des Dünenparks basiert auf Verkehrszählungen, die vom 09.08.02 bis zum 14.08.02, also in der Tourismussaison, durch die Gemeinde Binz selbst durchgeführt wurden. Die Zählungen erfolgten mit Zählgeräten, die die gesamte Verkehrsbewegung der Straße an 5 Tagen über jeweils 24 h aufzeichneten. Diese Zählergebnisse wurden mit dem im Gutachten genannten Prognosefaktor, der die allgemeine Verkehrsentwicklung im Prognosezeitraum berücksichtigt, hochgerechnet. Grundlage für die Verkehrslärberechnung ist die „maßgebende Verkehrsstärke M“ sowie der „maßgebende Lkw-Anteil p“. Die maßgebende Verkehrsstärke ist der auf den Beurteilungszeitraum bezogene Mittelwert über alle Tage eines Kalenderjahres der einen Straßenquerschnitt stündlich passierenden Kraftfahrzeuge. Mit der verwendeten Zählung ist damit bereits eine höhere Verkehrsstärke M herangezogen worden, als sie sich im Jahresmittel ergeben wird.

Entsprechend der DIN 18005, Teil 1, werden die Beurteilungspegel der verschiedenen Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Sport und Freizeit) jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert. Die Orientierungswerte gelten nicht für kumulative Belastungen. Die DIN 18005 verweist für die jeweiligen Schallquellenarten auf die für diese geltenden einschlägigen Vorschriften. Danach werden die Beurteilungspegel von Sportanlagen nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung und die der Freizeitanlagen nach der Freizeitlärmschutzrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern beurteilt. Öffentliche Parkplätze sowie Parkplätze von Freizeitanlagen und nichtgenehmigungsbedürftigen Sportanlagen werden nach der RLS-90 berechnet. Die Emissionen der Parkplätze von Freizeitanlagen und nichtgenehmigungsbedürftigen Sportanlagen sind den Emissionen der Anlagen hinzuzurechnen.

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

5 ABFALLWIRTSCHAFT / BODENSCHUTZ

Über Altlasten im Planungsbereich des B-Planes liegen der Gemeinde keine Informationen vor. Von der für die Altlastenerfassung zuständigen Behörde des Landkreises Rügen wurden keine Angaben über vorhandene Gefährdungspotenziale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemacht, sodass von einer Altlastenunbedenklichkeit ausgegangen wird.

Sollten bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt werden, wie z.B. unnatürliche Bodenverfärbungen, oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen, so ist der Aushubboden gemäß den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Das Umweltamt des Landkreises Rügen ist über derartige Anzeichen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchungen ist über eine Verwertung bzw. eine Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

6 HINWEISE ZUR BAUPLANUNG

BAUGRUND UND HYDROLOGIE

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus ca. 5-8 m mächtigen nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Auf Teilflächen bedecken setzungsempfindliche Aufschüttungsmassen den geologischen Untergrund.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrologischen Karte M 1: 50 000 (HK50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der HK50 < 2 bis 5 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert nach Osten bis Nordosten.

Die bei den umfangreichen Tiefbauarbeiten zu erwartenden Grundwasserabsenkungen sind rechtzeitig zu planen und insbesondere die Ableitung des geförderten Grundwassers zu klären. Diese Gewässerbenutzungen bedürfen der Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu beantragen ist.

VERMESSUNGSFESTPUNKTE

Lagefestpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind gesetzlich geschützt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Lagefestpunkte im Umgebungsbereich bis zu 25m wichtige unterirdische Festpunkte haben. Falls ein solcher Punkt durch Bauvorhaben gefährdet sein sollte, ist rechtzeitig ca. 4 Wochen vor Baubeginn beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern ein Antrag auf Verlegung zu stellen.

Die Festpunkte im Verdichtungsnetz der Liegenschaftsvermessungen sind gleichermaßen zu schützen. Die Zuständigkeit liegt hierfür beim Kataster- und Vermessungsamt.

ANLAGEN DER DEUTSCHEN BAHN AG

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Nutzung des Geländes oder Näherung an die Grundstücksgrenzen der DB AG bzw. Bahnanlagen entsprechende Anträge an die zuständige DB Immobiliengesellschaft mbH, Niederlassung Greifswald, zu stellen sind. Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß §§6 und 7 LBauO M-V ist zu gewährleisten.

Ist eine Begrünung bzw. Parallelverlegung von Straßen entlang der Eisenbahnstrecke vorgesehen, so sind die Bestimmungen der DS 800 01, Anlage 10 und 11, die u.a. die Mindestabstände zur Gleismitte festlegt, einzuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen für Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen muss zu jeder Zeit möglich sein. Die Sicht auf Signalanlagen und Bahnübergänge sowie die Profilmfreiheit dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Nutzung der DB AG-eigenen Be- und Entwässerungsleitungen ist auszuschließen. Es besteht die Möglichkeit, dass auch außerhalb der Eigentumsgrenzen der DB AG bahneigene Kabel und Leitungen vorhanden sind. Kabel, Leitungen, Bahngräben und Tiefenentwässerungen dürfen nicht überbaut werden.

BAUANTRAGSTELLUNG

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 die entsprechenden Unterlagen einzureichen.

7 KOSTEN

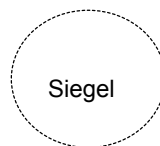
Der Gemeinde Binz entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.9 durch die Umgestaltung der Verkehrs- und Grünanlagen/ Ausgleichsmaßnahmen Kosten, für die eine detaillierte Schätzung erst im Rahmen des nachfolgenden Ausbau- bzw. Ausführungsplanung erarbeitet wird. Der Umfang der benötigten Mittel ist im wesentlichen vom qualitativen Standard insbesondere der Oberflächengestaltung der Verkehrsflächen abhängig. Die Kanalkosten werden entsprechend der Satzung der Gemeinde bzw. des jeweiligen Versorgungsträgers verteilt.

Für die mit der Ausweisung des Sondergebietes Sport- und Freizeitanlagen umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Binz keine Kosten, da diese durch den Investor zu tragen sind. Die Kostenübernahme ist gemäß §11 Abs.1 Nr.2 BauGB durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Binz und dem Investor abzusichern, mit dem die Planungs-, Realisierungs- und Pflegekosten entsprechend der Textfestsetzungen Nr. 5.1.1 (für P1), 5.1.2 bis 5.1.5, 5.2.2 (für P3), 5.3.4 (für P2) sowie für 0,30ha Waldersatz abzudecken und über eine entsprechende Bürgschaft zu sichern sind.

Alle Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen.

Diese Begründung wurde in der Sitzung
der Gemeindevertretung Binz

am 31.05.2006 gebilligt.



Binz, den

.....
Der Bürgermeister