



BESCHLUSSVORLAGE

zur Sitzung der
GEMEINDEVERTRETUNG am 25.03.2021

öffentlich

nichtöffentlich
vertraulich – nicht für
die Öffentlichkeit bestimmt

eingereicht durch: Amt Planen und Bauen

Datum: 11.02.2021

Betriebsausschuss des Eigenbetriebes
Kurverwaltung

Datum:

Finanzausschuss

Datum:

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Datum: 24.02.2021

Ausschuss für Soziales, Bildung und Sport

Datum:

Rechnungsprüfungsausschuss

Datum:

Hauptausschuss

Datum: 08.03.2021

TOP : Bebauungsplan Nr. 18 A „Wohnen in Block V“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 25.03.2021 über Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 18 A „Wohnen in Block V“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB in der vorliegenden Fassung vom 10.02.2021.

Begründung:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.11.2019 mit Beschluss-Nr. 140-04-2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 A „Wohnen in Block V“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Offenlage ist erfolgt. Die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Gemäß §1 Abs. 7 i.V.m § 4 Abs. 1 BauGB sind die in der Anlage – Abwägungsvorschlag – aufgeführten und fristgemäß vorgebrachten Anregungen zu prüfen und abzuwägen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen

Mittel stehen zur Verfügung

keine haushaltsmäßige Berührung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Frauen- und gleichstellungsrelevante Auswirkungen:
Begründung:

ja

nein

Anlagen: Abwägungsvorschlag

keine


.....
Bürgermeister



.....
Amtsleiterin
Planen und Bauen

.....
Ausschussvorsitzender
Ausschuss für Bau,
Verkehr und Umwelt

.....
Ausschussvorsitzender
Hauptausschuss

Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 A „Wohnen in Block V“ der Gemeinde Ostseebad Binz

1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

1.1) Landkreis Vorpommern Rügen

I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Schreiben vom 02.12.2020</u></p> <p><u>Geltungsbereich und Planrechtfertigung</u></p> <p>Der vorliegende Planentwurf überplant teilweise den seit April 2007 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 "Jugendherberge und Jugendzeltplatz Prora" sowie vollständig die dazugehörige im Verfahren befindliche 2. Änderungen. Ich bitte mir den entsprechenden Beschluss zur Einstellung der noch laufenden Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 18 zu übermitteln.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Beschluss (Aufstellungsbeschluss) der Gemeindevertretung Binz vom 13.10.2014 (Beschluss-Nr. 79-3-2014) zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wurde von der selbigen Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 31.05.2018 (Beschluss-Nr. 44-28-2018) aufgehoben.</p>
<p>In östlicher Richtung bzw. in Richtung Strand deckt der vorliegende Planentwurf den rechtskräftigen B-Plan 18 nicht vollständig ab. Die Festlegung des Geltungsbereiches ist auch insoweit zu erläutern bzw. begründen. Es ist zu prüfen, ob der nicht überlagerte Teil des B-Plan 18, der dann insoweit gültig bleiben wird, tatsächlich, aber funktionslos wird.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da für eine zusammenhängende Teilfläche vom B-Plan 18, die ca. 21% vom entsprechenden Geltungsbereich umfasst, eine grundsätzlich veränderte Planungskonzeption vorliegt, bedarf es der vollständigen Neufassung der textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen für diese Teilfläche. Der Geltungsbereich des offengelegten B-Plans 18 A umfasst die o.g. Teilfläche und soll für diese die Festsetzungen des Bebauungsplans 18 außer Kraft setzen.</p> <p>Auf die Festsetzungen für die verbleibenden gut 2/3 des Geltungsbereiches vom B-Plan 18, die nicht vom B-Plan 18A außer Kraft gesetzt werden sollen, treffen unverändert die Anforderungen von §1 Abs. 1-3 BauGB zu. Die Festsetzungen sind unverändert für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Zudem besteht im verbleibenden Geltungsbereich vom B-Plan 18 der Bedarf der Gemeinde Binz, bauliche und sonstige Nutzungen (hier u.a.: SO Camping und SO Jugendherberge) zu leiten. Diese Nutzungen (Camping und Jugendherberge) sind weiterhin langfristig baurechtlich zu sichern.</p> <p>Weiterhin schließen keine der tatsächlichen Verhältnisse, auf die sich die Planfestsetzungen vom B-Plan 18 (außerhalb des Geltungsbereiches vom B-Plan 18A) beziehen, deren Verwirklichung oder Sicherstellung aus.</p> <p>Dementsprechend ist für den B-Plan 18 – abseits des Geltungsbereiches vom B-Plan 18A mit seiner aufhebenden Wirkung – der Tatbestand der räumlichen oder sachlichen Funktionslosigkeit <u>nicht</u> gegeben.</p>
<p>Zudem ist an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine teilweise Überlagerung mit der ebenfalls noch im Verfahren befindlichen 1. Ergänzung und Änderung des B-Plan Nr. 29 "Strandversorgung" festzustellen. Es bleibt offen, ob oder inwieweit hier zukünftig zwischen den sich überlagernden Plänen bzw. Planänderungen widerstreitende Festsetzungen zu werten sind. Insofern sind etwaige Widersprüche zwischen den Festsetzungen zu</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Der Geltungsbereich vom B-Plan 18A wird um den Überlagerungsbereich des B-Plan 29 reduziert.</p>

verStellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB und § 2 BauGB zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 18 A „Wohnen in Block V“ der Gemeinde Ostseebad Binz

1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

1.1) Landkreis Vorpommern Rügen

I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Schreiben vom 02.12.2020</u></p> <p><u>Geltungsbereich und Planrechtfertigung</u></p> <p>Der vorliegende Planentwurf überplant teilweise den seit April 2007 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 "Jugendherberge und Jugendzeltplatz Prora" sowie vollständig die dazugehörige im Verfahren befindliche 2. Änderungen. Ich bitte mir den entsprechenden Beschluss zur Einstellung der noch laufenden Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 18 zu übermitteln.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Beschluss (Aufstellungsbeschluss) der Gemeindevertretung Binz vom 13.10.2014 (Beschluss-Nr. 79-3-2014) zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wurde von der selbigen Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 31.05.2018 (Beschluss-Nr. 44-28-2018) aufgehoben.</p>
<p>In östlicher Richtung bzw. in Richtung Strand deckt der vorliegende Planentwurf den rechtskräftigen B-Plan 18 nicht vollständig ab. Die Festlegung des Geltungsbereiches ist auch insoweit zu erläutern bzw. begründen. Es ist zu prüfen, ob der nicht überlagerte Teil des B-Plan 18, der dann insoweit gültig bleiben wird, tatsächlich, aber funktionslos wird.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da für eine zusammenhängende Teilfläche vom B-Plan 18, die ca. 21% vom entsprechenden Geltungsbereich umfasst, eine grundsätzlich veränderte Planungskonzeption vorliegt, bedarf es der vollständigen Neufassung der textlichen wie zeichnerischen Festsetzungen für diese Teilfläche. Der Geltungsbereich des offengelegten B-Plans 18 A umfasst die o.g. Teilfläche und soll für diese die Festsetzungen des Bebauungsplans 18 außer Kraft setzen.</p> <p>Auf die Festsetzungen für die verbleibenden gut 2/3 des Geltungsbereiches vom B-Plan 18, die nicht vom B-Plan 18A außer Kraft gesetzt werden sollen, treffen unverändert die Anforderungen von §1 Abs. 1-3 BauGB zu. Die Festsetzungen sind unverändert für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Zudem besteht im verbleibenden Geltungsbereich vom B-Plan 18 der Bedarf der Gemeinde Binz, bauliche und sonstige Nutzungen (hier u.a.: SO Camping und SO Jugendherberge) zu leiten. Diese Nutzungen (Camping und Jugendherberge) sind weiterhin langfristig baurechtlich zu sichern.</p> <p>Weiterhin schließen keine der tatsächlichen Verhältnisse, auf die sich die Planfestsetzungen vom B-Plan 18 (außerhalb des Geltungsbereiches vom B-Plan 18A) beziehen, deren Verwirklichung oder Sicherstellung aus.</p> <p>Dementsprechend ist für den B-Plan 18 – abseits des Geltungsbereiches vom B-Plan 18A mit seiner aufhebenden Wirkung – der Tatbestand der räumlichen oder sachlichen Funktionslosigkeit <u>nicht</u> gegeben.</p>
<p>Zudem ist an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine teilweise Überlagerung mit der ebenfalls noch im Verfahren befindlichen 1. Ergänzung und Änderung des B-Plan Nr. 29 "Strandversorgung" festzustellen. Es bleibt offen, ob oder inwieweit hier zukünftig zwischen den sich überlagernden Plänen bzw. Planänderungen widerstreitende Festsetzungen zu werten sind. Insofern sind etwaige Widersprüche zwischen den Festsetzungen zu</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Der Geltungsbereich vom B-Plan 18A wird um den Überlagerungsbereich des B-Plan 29 reduziert.</p>

<p>prüfen. In diesem Zusammenhang sind auch die Aussagen zur Planrechtfertigung in der Begründung grundsätzlich zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.</p>	
<p>Die kurze Erwähnung, dass sich das ursprüngliche Nutzungskonzept nicht mehr umsetzen lasse und letztlich der Eigentümerwechsel Anlass zur Planänderung bzw. Neuplanung gibt, lässt den wesentlichen Gestaltungswillen der Gemeinde vermissen und erweckt eher den Anschein einer Gefälligkeitsplanung.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entscheidende Aussage zum Planungsanlass wurde in der Begründung getroffen. Im Schreiben des Landkreises Vorpommern Rügen vom 02.12.2020 wird der gravierende Verdacht einer Gefälligkeitsplanung vorgetragen. Dieser Verdacht wird hiermit deutlich entkräftet.</p> <p>Die Grundzüge des vorliegenden Nutzungskonzeptes des B-Plans 18 A wurden zwischen der Gemeinde Ostseebad Binz und dem Landkreis Vorpommern-Rügen, als Voreigentümer von Großteilen des Geltungsbereiches, abgestimmt und sind Grundlage des inzwischen erfolgten Grundstücksverkaufs. Festgehalten ist diese Einigung in der gemeinsamen Absichtserklärung von Landkreis (hier: Landrat Ralf Drescher) und Gemeinde (hier: Bürgermeister Karsten Schneider) vom 12. März 2018, die Anlage des Kaufvertrages ist.</p> <p>In der o.g. Absichtserklärung wurde dem erhöhten Wohnraumbedarf in Binz in der Form Rechnung getragen, als nunmehr Dauerwohnnutzungen im Block V zulässig sein sollten. Dieses öffentliche Interesse hat der o.g. Landkreis anhand von Vorgaben zur Bereitstellung von Wohnraum in der Gemeinde Binz im Grundstückskaufvertrag abgebildet. Der Grundstücksverkauf wurde dementsprechend nicht aus Gefälligkeit getätigt, sondern mit dem Ziel vom Landkreis vollzogen, u.a. die o.g. Entwicklungsabsichten zu verwirklichen.</p>
<p>Zudem soll in Anwendung von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Das setzt aber voraus, dass gleichwohl die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dazu ist auf der Ebene des B-Planes eine Betrachtung der gemeindlichen städtebaulichen Entwicklungsziele, wie sie ansonsten durch den F-Plan bzw. im Zuge der F-Plan-Änderung erfolgt, vorzunehmen. Dazu sind dann auch die ursprünglichen und nun zu ändernden Ziele zu bewerten. In der vorliegenden Fassung vermag der Planentwurf nicht zu überzeugen, dass hier die Voraussetzungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfüllt sind.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie o.g. liegt ein im Vergleich zum Jahr 1997 geänderter Entwicklungsbedarf in der Gemeinde Binz vor.</p> <p>Das „Entwicklungskonzept Prora für Rügen“ aus dem Jahr 1997 sah 600 Wohnungen für rund 1.245 Einwohner sowie 3.000 Fremdenverkehrsbetten in Beherbergungsbetrieben, Ferienwohnungen und einer Jugendherberge in den Blöcken I bis V vor und wurde mit der Übernahme in den Flächennutzungsplan verbindlich. Für den Block V waren 500 Beherbergungsbetten vorgesehen. Hiervon weicht das maßgebliche Planungsziel (die Schaffung von Wohnnutzungen in den Kämmen 1-6) des B-Plans 18A ab, was in der Offenlage begründet wird.</p> <p>Anlass für die Abweichung geben der Begründung nach die bereits genannten, geänderten, gemeindlichen Entwicklungsziele (hier: erhöhter Wohnraumbedarf der Gemeinde Binz) und die Funktionslosigkeit vom B-Plan 18 im Geltungsbereich des B-Plans 18 A, wobei der B-Plan 18 aus dem FNP abgeleitet ist. Die Funktionslosigkeit entsteht daraus, dass die tatsächlichen Verhältnisse die Verwirklichung der Festsetzung des sonstigen Sondergebietes „Verwaltung, Kultur, Soziales, Bildung und Gesundheit“ auf unabsehbare Zeit ausschließen.</p>

	<p>Gem. den vorherigen Ausführungen besteht Einvernehmen zwischen dem Landkreis Vorpommern-Rügen und der Gemeinde Ostseebad Binz zu dieser Abweichung.</p> <p>Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind erfüllt.</p>
<p><u>Planzeichnung, Planzeichenerklärung, textliche Festsetzungen</u></p> <p>Die Nummer des Bebauungsplans ist auf der Planurkunde bzw. im Titel zu vermerken.</p>	Hinweis wird berücksichtigt.
<p>Die rechtlichen Grundlagen sind auf den jeweils aktuellen bzw. anzuwenden Rechtsstand hin zu überprüfen.</p>	Hinweis wird berücksichtigt.
<p>Die Verfahrensvermerke sind hinsichtlich Grammatik und Orthographie zu überprüfen.</p>	Hinweis wird berücksichtigt.
<p>Verfahrensvermerk 8. ist obsolet.</p>	Hinweis wird berücksichtigt. Die 5. Berichtigung des Flächennutzungsplans entsprechend der Festsetzungen vom B-Plan 18A soll vor dem Satzungsbeschluss zum B-Plan 18A erfolgen.
<p>Die Lagedaten (Angabe Gemarkung, Flur) sind auf dem Plan sowie in der Begründung zu vervollständigen - siehe auch zu den Belangen Kataster und Vermessung.</p>	Hinweis wird berücksichtigt.
<p>In die Planzeichnung ist eine Maßstableiste einzufügen.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Ich weise darauf hin, dass gemäß der hier zur Anwendung kommenden Planzeichenverordnung (PlanZV), das Planzeichen zur Festsetzung des Baugebietes in der Farbvariante ohne Schraffur anzulegen ist. Die vorliegend unnötige Schraffur macht die Planzeichnung in weiten Teilen unübersichtlich und überlagert andere Planzeichen. Im Interesse der Rechtssicherheit und Eindeutigkeit sind die Planzeichen entsprechend PlanZV, hier also ohne Schraffur zu verwenden. Gleiches gilt für die übrigen Planzeichen mit Flächenmuster (Wald, Grünfläche),</p>	Hinweis wird berücksichtigt.
<p>Die Planzeichenerklärung gibt nicht alle Planzeichen wieder, die in der Planzeichnung Anwendung finden (z. B. GF1) bzw. gibt sie nicht so wieder, wie sie in der Planzeichnung Anwendung finden (z. B. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen). Entsprechend der tatsächlichen Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (=VI) sollte auch die Planzeichenerklärung die entsprechende Festsetzung wiedergeben. Ansonsten wäre fraglich, ob es noch andere Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse geben soll.</p>	Hinweis wird berücksichtigt.
<p>Unter Sonstige Planzeichen werden in der Legende zum Teil Planzeichen aufgeführt, die Festsetzungscharakter bzw. Normcharakter haben (z. B. Fläche zur Festsetzung von Stellplätzen), für die die Angabe der entsprechenden Ermächtigungsgrundlage (z. B. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) ergänzt werden muss.</p>	Hinweis wird berücksichtigt.

<p>In der Planzeichnung wird das allgemeine Wohngebiet mit identischer Nutzungsschablone als WA Fläche A und B festgesetzt. In der WA Fläche B erfolgt lediglich die Festsetzung von Flächen für Stellplätze. Obwohl hier kein Baufeld (Baugrenzen) festgesetzt ist, wird hier die geschlossene Bauweise und die Zahl der Vollgeschosse mit VI festgesetzt. Diese Festsetzungen sind hier grundsätzlich obsolet bzw. funktionslos. Mithin ist die Notwendigkeit der Festsetzung von zwei WA in den vorliegenden Unterlagen nicht schlüssig erläutert.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Die Nutzungsschablone der WA Fläche B entfällt. Die Festsetzung WA wird erhalten. Die bezeichnete Fläche wird über eine Verbindungs- bzw. Hakenlinie mit der WA Fläche A verbunden, da mit dieser der unmittelbar funktionale Zusammenhang besteht. Die im Hinweis genannten, privaten Stellplätze sind ausschließlich den Wohnungen des WA Fläche A zugeordnet.</p>
<p>Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erfolgt für das SO Dokumentationszentrum keine hinreichend bestimmte Festsetzung. Für "Dokumentationszentrum" gibt es im Allgemeinen und im Sinne einer baulichen Nutzung keine rechtlich gefestigte Definition (unbestimmter Rechtsbegriff) bzw. keine städtebauliche Begriffsbestimmung. Es bedarf hier weiterer Angaben bzw. Nutzungsarten (z. B. Museum), die sich unter "Dokumentationszentrum" subsumieren lassen. Dabei ist auch zu erläutern ob bzw. inwieweit hier eine Abgrenzung zu etablierten Nutzungsarten wie z. B. "Anlagen für ... kulturelle, soziale ... Zecke" beabsichtigt ist. Hierzu ist sowohl die textliche Festsetzung als auch die Begründung entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Anpassung der Nummerierung der textlichen Festsetzung auf „1.2.1.“. Festgesetzt wird ein SO Dokumentationszentrum, das vorwiegend als Museum, als Archiv und als Forschungseinrichtung dient. In der Begründung wird diese zu etablierende Nutzungsart angemessen abgegrenzt.</p>
<p>Die im WA allgemein zulässigen sowie unzulässigen Nutzungen werden unter 1.1 abweichend von § 4 Bau NVO geregelt. Dazu ist hier auf § 1 Abs. 5, 6 Bau NVO als Ermächtigungsgrundlage zu verweisen.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p>Aus der Begründung wird nicht ersichtlich, warum hier bei der Überplanung eines denkmalgeschützten Gebäudebestandes die Festsetzung der GRZ als relatives Maß notwendig erscheint. Hier kommt durchaus auch die Festsetzung der GR als Höchstmaß in Betracht. Die Entscheidung für die GRZ ist vergleichsweise zu erläutern.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Steuerung vom Maß der Nutzung anhand der GRZ wurde für eine mögliche Aufteilung des Blocks V entlang der Kämme positiv geprüft.</p>
<p>Hinsichtlich der Festsetzung von Flächen für Stellplätze erscheint fraglich, ob diese alle im Plangebiet notwendigen Stellplätze hinreichend berücksichtigen bzw. inwieweit hier eine Zuordnung zu Nutzungseinheiten erfolgen soll (siehe auch zu den Belangen der Verkehrssicherung und -lenkung).</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Stellplatzplanung wurde als Teil der Bauleitplanung durchgeführt und liegt der Begründung in Form einer schematischen Zeichnung bei.</p>
<p>Hinsichtlich des Verkehrskonzeptes erscheint fraglich, inwieweit über die Privatstraße regulärer öffentlicher Verkehr, sowohl von Besuchern als auch Lieferanten und Versorgungsfahrzeugen, zum Sondergebiet und weiter zur Jugendherberge stattfinden soll (siehe auch zu den Belangen der Verkehrssicherung und -lenkung).</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Feinplanung zur Sicherstellung der Zugangsbeschränkung der Privatstraße ist kein Belang verbindlichen Bauleitplanung.</p>
<p>Die Gliederung bzw. Nummerierung der textlichen Festsetzung sollte im Interesse der Rechtssicherheit und -eindeutigkeit überarbeitet werden. Eine weitergehende Gliederung auf untere Ebenen sollte nur insoweit erfolgen, als dass es mehrere</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Festsetzungen bzw. Festsetzungsarten auf der jeweiligen Ebene gibt. Etwa die Festsetzungen 3.2.1 und 3.3.1 als jeweils einzige Festsetzung auf der Ebene suggerieren, dass es noch weitere Festsetzungen geben könnte.	
Mithin ist die Überschrift zur Festsetzung 3.3 Stellplätze, Garagen (auch Carports und Tiefgaragen) und Nebenanlagen widersprüchlich. Nach dem vorliegenden Planentwurf sind lediglich Stellplätze und eben keine Garagen, auch keine Tiefgaragen zulässig.	Hinweis wird berücksichtigt.
Die Begründung in der vorliegenden Fassung bezieht sich zwar auf den Planentwurf, wird dem Planungsstand entsprechend nicht einer wirklichen Planbegründung gerecht. In weiten Teilen wird tatsächlich der Planinhalt lediglich wiedergegeben aber nicht erläutert oder gar begründet. So fehlt es auch an Betrachtungen von Alternativen. Die Begründung ist entsprechen zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

II. Bauaufsicht

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Schreiben vom 02.12.2020</u> Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen zu der vorgelegten Planung keine Bedenken	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

III. Umweltschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Schreiben vom 02.12.2020</u> Bei Großveranstaltungen kann es in Bezug auf Lärm zu Konflikten mit der heranrückenden Wohnbebauung kommen und damit zu Nutzungseinschränkungen für die Veranstaltungen. Eine vertragliche Einigung (privatrechtlicher Vertrag) hat keine rechtliche Bindungswirkung für die Behörde, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften/Gesetze verletzt werden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das Bundesimmissionsschutzgesetz hat dritt-schützende Wirkung. Das bedeutet, führt die Jugendherberge eine Veranstaltung durch, ist die Nachbarschaft der maßgebliche Immissionsort also die heranrückende Wohnbebauung und nicht die Jugendherberge selbst. Die Aussagen in der "Beurteilung der Lärmimmissionen durch die GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH" sind also unzutreffend.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan 18 "Jugendherberge und Jugendzeltplatz Prora" der Gemeinde Ostseebad Binz ist eine Bühne mit Festwiese vorgesehen, die der Durchführung von temporären Großveranstaltungen dienen soll, die als seltene Ereignisse zu werten sind. Dies wurde z. B. auch in der Genehmigung der Veranstaltung "Soccer Festival 2019" am 26. und 27. Juli 2019 so gehandhabt und einzuhaltende Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie angegeben. Weiterhin wurde festgelegt, dass Lautsprecher nicht auf die Wohn- und Beherbergungsbebauung ausgerichtet werden dürfen sowie Anwohner und angrenzende Beherbergungseinrichtungen geeignet zu informieren sind. Für die Räume der Jugendherberge wird auch ein Schutzbedürfnis abgeleitet, da nicht davon auszugehen ist, dass alle Übernachtungsgäste immer an den Veranstaltungen teilnehmen.

<p>In der Bauleitplanung erfolgt die Beurteilung der Lärmimmissionen auf der Grundlage der DIN 18005. Die zu erwartenden Immissionen an der nächstgelegenen Wohnbebauung bei einer Großveranstaltung sollten durch einen Sachverständigen prognostiziert werden. Daraus könnte man Schlussfolgern, in welchen Ausmaß Veranstaltungen noch möglich sind. Bei eigenen Messungen anlässlich einer Großveranstaltung an der Wohnbebauung Nordstraße, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Binz, wurde festgestellt, dass die Lautstärke der Musik erheblich reduziert werden musste, um unzumutbare Lärmimmissionen zu verhindern.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beurteilung auf der Grundlage der DIN 18005 ist nicht zutreffend aufgrund des Vorliegens seltener Ereignisse.</p>
--	---

IV. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Schreiben vom 02.12.2020</u></p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb der Trinkwasserschutzzonen.</p>	<p>Sachdarstellung ist zutreffend.</p>
<p>2. Gewässer II. Ordnung (Vorflutgräben) werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p>	<p>Sachdarstellung ist zutreffend.</p>
<p>3. Wassertechnische Erschließung</p> <p>3.1. Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung</p> <p>Die wassertechnische Erschließung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 18 A obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.2. Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Das Niederschlagswasser soll auf dem B-Plangebiet über geeignete Versickerungsanlagen zur Versickerung gebracht werden.</p> <p>Der Nachweis wurde bereits in Form der Baugrunduntersuchung (Geotechnische Voruntersuchung, Projektnummer 01 /43/04) durch das Ingenieurbüro Weiße vom 30.08.2004 zum B-Plan Nr.18 "Jugendherberge Prora" erbracht. Die entsprechende Festsetzung ist dann in die neue B-Plansatzung zu übernehmen</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Ergänzend festgesetzt wird unter Pkt. 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 BauGB, Nr.25a) der Pkt. „Regenwasserversickerung: Auf den als Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet „Dokumentationszentrum“ ausgewiesenen Grundstücksflächen ist gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Versickerung des Regenwassers sicherzustellen. Das Regenwasser ist über private Versickerungsschächte und/oder Rigolen bzw. Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern. Alle ausgewiesenen öffentlichen Parkplatzflächen, die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie die privaten Stellplatzflächen sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterterrassen, Rasengittersteine, und/oder Rasenfugenpflaster, Ökopflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.“</p> <p>In der Begründung wird unter dem Pkt. D.5. ergänzt: „Regenwasserversickerung: 1. Festsetzungstext (s.o.), 2. Begründung: Die Versickerungsanlagen sind entsprechend der bestehenden gesetzlichen Vorgaben zu dimensionieren. Die Versickerungsanlagen sind privat zu warten und auf Dauer zu unterhalten. Die örtlichen Be-</p>

	dingungen zur Versickerung sind im Rahmen der Geotechnischen Voruntersuchung zum Generalentwässerungsplan Prora durch das Ingenieurbüro Weiße, Bergen im Jahr 2004 untersucht und die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen worden. Die daraus resultierenden technischen Lösungen sind in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.“
Hinweis: Das Vorhaben befindet sich innerhalb des 200-m-Küstenschutzstreifens /Küstenschutzgebietes gemäß § 136 Abs. 1 LWaG und ist auf die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes durch das STALU Vorpommern beurteilen zu lassen	Das StALU wurde beteiligt.

V. Naturschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Schreiben vom 02.12.2020</u> Mit der vorgelegten Planung sollen teilweise andere Flächen baulich genutzt, werden als in der rechtskräftigen Planfassung vorgesehen war. Zur Beurteilung der zu erwartenden Wirkungen wird es daher als erforderlich angesehen, eine aktuelle Biotoptypenkartierung vorzulegen. Das ist leider nicht erfolgt.	Aufgrund des bestehenden Baurechts wurden der Betrachtung die im Satzungsexemplar ausgewiesenen zulässigen Nutzungen zugrunde gelegt.
Die ursprünglich im aktuellen Planungsbereich geplante Kompensationsmaßnahme (Pflanzung von 41 heimischen Laubbäumen im Bereich der Stellplatzanlagen) soll nunmehr durch eine Zahlung in das Ökokonto Saiser Bach 1a erfolgen. Die vorgeschlagene Kompensationsmaßnahme wird bestätigt. Die Reservierung der erforderlichen Ökopunkte ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ein Teil der Planung, der nicht Bestandteil der rechtskräftigen Planung war (Feuerwehzufahrt mit Wendefläche), befindet sich im Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V. Im weiteren Verfahren ist eine Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG M-V bei der UNB zu stellen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird ein entsprechender Ausnahmeantrag gestellt.
Die geplante Aufforstungsfläche M2 wurde teilweise im Geltungsbereich eines gesetzlich geschützten Biotopes (RUE 05934) ausgewiesen. Für diese Teilfläche wird das Einvernehmen für eine Aufforstung nicht in Aussicht gestellt. Die Waldentwicklung kann als Sukzession erfolgen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
Der besondere Artenschutz wird durch das Aufstellungsverfahren zum B-Plan lediglich "prognostisch" betrachtet, keinesfalls aber abschließend bearbeitet.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der besondere Artenschutz muss fachlich qualifiziert rechtzeitig vor Beginn der späteren Umsetzung unter Einbeziehung der UNB abgearbeitet werden. Aus diesem Grund ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich Folgendes zu übernehmen:	Die UNB wurde rechtzeitig in die Vorbereitung der Offenlagefassung einbezogen. Der Hinweis wird in die Planzeichnung übernommen. Die Dopplung im letzten Satz „Fachgutachten von qualifizier-

<p>"Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen."</p>	<p>ten Fachkräften" wird auf den Hinweis auf ein erforderliches Fachgutachten reduziert.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt, das der UNB vorliegende und im Rahmen der Beteiligung verwendete Gutachten aus dem Jahr 2020 wird Grundlage der Antragstellung sein.</p>
<p>Da im vorliegenden Fall mit einer zeitnahen Umsetzung des B-Plans gerechnet werden kann, ist daher parallel zum Verfahren der Aufstellung des B-Plans auch eine naturschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen, da ansonsten ein weiterer Zeitverzug zu befürchten ist.</p>	<p>Ein Fachbüro ist mit der Antragstellung beauftragt.</p>
<p>Die im Auftrag des Vorhabenträgers durchgeführten artenschutzfachlichen Untersuchungen zeigen die besondere Bedeutung der Gebäude für den Fledermaus- und Brutvogelschutz und die ebenfalls besondere Bedeutung der Offenlandlebensräume für die nachgewiesene und im Bundesland vom Aussterben bedrohte Glattnatter.</p>	<p>Die Aussage wird bestätigt.</p>
<p>Es wird zum einem der letzte derzeit noch ungenutzte Abschnitt der KDF Bauten und des Umfeldes wieder in Nutzung genommen. Die derzeitigen Freiflächen, einschließlich der Verkehrsräume sind entweder nicht erschlossen oder für den normalen Fahrzeugverkehr gesperrt. Entgegen der im AFB von den Gutachtern vertretenen Meinung, die erheblichen Störwirkungen würden sich "auf dem weiten Gelände verlieren" (AFB, S. 11) muss angenommen werden, dass gerade die derzeit wertvollen halboffenen bis offenen Glattnatter- Lebensräume binnen- und seeseitig der KDF Bauten entweder überbaut oder durch die permanenten Störwirkungen entwertet werden würden.</p>	<p>Die Aussage wird bestätigt.</p> <p>Das Zitat ist aus dem Zusammenhang gerissen. Die geplanten, künftig zulässigen Veränderungen (Überbauung / Nutzung...) sind in der Planzeichnung ersichtlich, so dass sich Spekulationen erübrigen.</p>
<p>Die vorgelegten Maßnahmen einschließlich der nachgereichten Unterlagen vom 14.09.2020 reichen im Hinblick auf die Maßnahmenplanungen derzeit noch nicht aus, das Eintreten von Verbotstatbeständen sicher ausschließen zu können. Die geplanten Maßnahmen zur Lebensraumvernetzung werden ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Es wurde im Zuge eines Ortstermins im September 2020 darauf hingewiesen, dass dieser außerhalb, in Ergänzung des anstehenden Verfahrensschrittes und in Vorbereitung der Antragstellung erfolgt, da Zeitverzögerungen in der Kommunikation mit der UNB ein fristgerechtes Einreichen abgestimmter Maßnahme nicht zuließ.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Maßnahmen zur Lebensraumvernetzung an sich Zustimmung der Behörde finden.</p>
<p>Allerdings sind insbesondere die bei der Umsetzung der aktuellen Planung stattfindenden Lebensraumverluste für die Glattnatter (i.e. Schädigungsverbot von Nist- und Ruhestätten), die deutliche Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos der Glattnatter und der gebäudebewohnenden</p>	<p>Es liegt eine detaillierte Maßnahmenplanung zu bau- und betriebsbedingten Störungen vor, welche Grundlage der erforderlichen Antragstellung sein wird.</p>

<p>Vogel- und Fledermausarten während der Bau- phase und während der Betriebsphase derzeit noch nicht durch ausreichende Maßnahmenpla- nungen betrachtet worden. Gerade die Flächen seeseitig des Blocks V werden durch Besucher*in- nen und Bewohner*innen erheblich entwertet, wenn nicht durch geeignete Maßnahmen hier un- gestörte Lebensräume erhalten, zum Teil neu ge- schaffen und optimiert werden - hierzu ist die der- zeitige Planung noch nicht ausreichend aussage- kräftig.</p>	
<p>Bei einer Vorortbegehung wurde ferner festge- stellt, dass bereits Arbeiten innerhalb des am süd- lichen Rand des Geltungsbereichs befindlichen In- nenhofes ("Handwerkerhof") des eingeschossigen Baus stattgefunden haben. Beim Vororttermin mit den Planern und Vorhabenträgern wurde explizit auf diese Gebäude und Hofflächen als Glattnatter- lebensraum und Winterquartier hingewiesen. Dass nun hier bereits Beräumungen stattgefunden ha- ben, die offenbar ohne Genehmigung und ohne ökologische Baubegleitung durchgeführt wurden, ist zumindest befremdlich, wenn unmittelbar an- schließend gerade eine Lösung für die arten- schutzrechtlichen Konflikte gefunden werden soll!</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das benachbarte Bebauungsplangebiet ist nicht Gegenstand der Betrachtungen.</p>
<p>Die als "benötigte Flächen" für den ruhenden Ver- kehr sowie die als Aufforstungsflächen bezeichne- ten Bereiche stellen derzeit maßgebliche Bestand- teile des Glattnatterlebensraums dar und werden ebenfalls für den Erhalt der lokalen Population ein- schließlich der im Lebensraum diffus verteilten Nist- und Ruhestätten "benötigt." Sofern nicht durch entsprechend gleichwertige Neuschaffung von Lebensräumen - möglicherweise bei paralleler Reduktion des derzeit geplanten Flächenver- brauchs - diese Verluste ausgeglichen werden können, kann dem Vorhaben nicht zugestimmt werden. Durch teilweise in die Erde eingelassene doppelstöckige Parkhäuser könnten hier zahlrei- che Flächenverluste vermieden werden.</p>	<p>Doppelstöckige Parkhäuser sind für die geplante Wohn- nutzung wirtschaftlich nicht darstellbar. Unterirdische Parkdecks bergen die Gefahr, dass Individuen sich verir- ren und zu Schaden kommen.</p>
<p>Die bisherigen Flächen, sowohl binnen- als auch landseitig der KDF Bauten sind daher nicht ausrei- chend, um eine Verschlechterung des Erhaltungs- zustands der vom Aussterben bedrohten Glattnat- ter ausschließen zu können. Im Gegenteil muss befürchtet werden, dass die Art vor Ort verschwin- den könnte. Die nun für den Erhalt der Population vorgesehenen Flächen existieren bereits heute weitgehend und eine Projektion in die Zukunft bei Untätigkeit und dann zu erwartender Waldentwick- lung ist artenschutzrechtlich nicht zulässig. Da im AFB damit argumentiert wird, dass durch die ak- tive Neuschaffung von Wald als Ausgleich, der Waldverlust ausgeglichen werden soll, gehen wie bereits erwähnt auch damit weitere Lebensräume für die Glattnatter verloren, die artenschutzrecht- lich kompensiert werden müssen (vgl. Leitfaden Artenschutz des LUNG zum Thema Schädigungs- verbot bei Reptilien).</p>	<p>Es wurde eine flächenkonkrete Bilanzierung vorgelegt, welche nicht kommentiert wird. Die Aussage „nicht aus- reichend“ ist zu pauschal. Darauf kann im Verfahren nicht reagiert werden.</p>

<p>Im Hinblick auf den Verweis im Kartierbericht auf das Gutachten zur Lebensraumpotenzialanalyse muss darauf hingewiesen werden, dass dieses aus dem Jahr 2015 stammt. Seitdem sind großflächige Lebensraumverluste (z. B. BP 23) im Bereich der Teilpopulation sowie Lebensraumzerschneidungen zu verzeichnen, so dass hier eine Verschlechterung angenommen werden muss. Der Verweis auf die Winterquartiere der Glattnatter im Block VI (außerhalb des Geltungsbereichs des hier vorliegenden B-Plans) ist zwar richtig, aber es muss auch auf den eingeschossigen Bau unmittelbar südlich des Geltungsbereichs und die dortigen Ruinen/Habitatsstrukturen verwiesen werden, die ebenfalls als geeignete Ganzjahreslebensräume zu gelten haben. Diese werden in den Unterlagen gar nicht erwähnt und es fanden dort bereits Bäumungsarbeiten statt.</p>	<p>Artenschutzfachliche Gutachten gelten im Allgemeinen fünf Jahre. Das Gutachten berücksichtigt bereits Flächenverluste durch die anstehende In-Nutzung-Nahme der Blöcke.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung der Bebauungspläne in Prora wurden die in den jeweiligen Verfahren für angemessen erachteten Kompensationsmaßnahmen ausgeführt. Somit muss als Basis der Betrachtungen von einem Erhalt der Lebensraumeignung auch im größeren Zusammenhang ausgegangen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan 23 a wird der Satzung entsprechend umgesetzt. s.o.</p>
<p>Eine umfangreichere und detailliertere Planung von Bau- und Betriebsphase mit Maßnahmen zum Lebensraumerhalt, zur Schaffung beruhigter Bereiche (Zäune, Hecken, etc.) und zur am Vororttermin besprochenen Korridoren zur Lebensraumvernetzung nach Süden ist zwingend nötig. Diese Maßnahmen müssen auch entsprechend vertraglich gesichert und in der Planzeichnung textlich und in der Karte dargestellt werden. Die bisherigen Ausführungen sind nicht detailliert genug oder können aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht akzeptiert werden (z. B. 3.3.1 - die ökologische Baubegleitung ist für die Überwachung und Dokumentation aller Artenschutzmaßnahmen zuständig, beispielsweise auch für die Maßnahmen und Begleitung von 3.3.8). Sofern dieser Detailgrad nicht im B-Planverfahren geregelt werden kann, ist die bereits erwähnte notwendige artenschutzrechtliche Genehmigung hierzu entsprechend parallel zu beantragen, da hier die entsprechenden Nebenbestimmungen auf jeden Fall geregelt werden können und müssen.</p>	<p>s.o.</p> <p>Die Planung wird im Zuge der Antragstellung detailliert.</p>
<p>Da das Bauzeitenfenster nicht geeignet ist, sämtliche artenschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang mit Brutvögeln oder Fledermäusen auszuschließen, sind hier eindeutige Festlegungen in den Textteil der Planzeichnung mit aufzunehmen. Zahlreiche Brutvögel fangen bereits frühzeitig mit dem Brutgeschehen an und können aufgrund der Habitatausstattung auch nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Als mögliche Arten, die auch regelmäßig in Siedlungen bzw. siedlungsnahem Umfeld vorkommen, wären beispielsweise folgende Arten mit frühem Brutbeginn zu nennen:</p> <p>Ringeltaube Anfang Februar</p> <p>Waldkauz Anfang Februar</p> <p>Waldohreule Anfang Februar</p> <p>Buntspecht Anfang Februar</p> <p>(Erfassungszeiträume Brutvögel nach Südbeck et</p>	<p>Die Ergebnisse der Brutvogelkartierung aus dem Jahr 2020 liegen der Maßnahmenplanung zugrunde und werden in der Antragstellung berücksichtigt.</p>

al. 2005)	
Die in der Artenschutztafel Vögel des LUNG gemachten Angaben zu den Brutzeiten liegen teilweise noch deutlich vor den Angaben nach Südbeck et al. 2005). Hierbei ist zu beachten, dass die geplanten Maßnahmen (Lebensraumneuschaffung und Optimierung von Lebensräumen bereits vor Beginn der Baufeldfreimachung umgesetzt und wirksam sein müssen (Vgl. Leitfaden Artenschutz des LUNG bzw. Guidance Dokument der EU-Kommission), um als CEF Maßnahme anerkannt zu werden.	Hinweis wird berücksichtigt.
Auch die Kohlmeise wurde festgestellt: Bei der Kohlmeise gelten auch außerhalb der Brutzeiten die als Schlafplätze genutzten Höhlen als geschützt und unterliegen dem Zugriffsverbot des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG. Als ganzjährig und über mehrere Jahre geschützte Nist- und Ruhestätte liegt hier eindeutig ein ganzjähriger Schutz vor, der vom Gutachten jedoch in keiner Weise thematisiert wird.	Hinweis wird berücksichtigt.
Im Hinblick auf das Vorkommen von Fledermäusen müsste die Wirksamkeit der Maßnahmen etwa die Zweifarbfledermaus nachgewiesen werden: An den anderen KDF Bauten wurden ebenfalls Maßnahmen für Fledermäuse umgesetzt und es könnte überprüft werden, ob die geeignet waren, den Quartierverlust auszugleichen. Im Hinblick auf die Zweifarbfledermaus wäre zu überprüfen, ob diese auch die bereits sanierten und nachts beleuchteten Gebäudeabschnitte im gleichen Maße nutzt, wie vor der Sanierung.	Der UNB vorliegende Erkenntnisse zur Wirksamkeit der bereits durchgeführten Maßnahmen werden in der weiteren Betrachtung gern entgegen genommen.
Für die Umsetzung der Maßnahmen, insbesondere Fledermäuse und Glattnatter, wird ein Monitoring gefordert, das den Erfolg der Maßnahmen feststellen bzw. ggfs. im Nachgang durch weitere Maßnahmen sicherstellen soll - dieses muss ebenfalls bereits jetzt im Textteil der Planzeichnung festgeschrieben werden. Die ÖBB muss regelmäßig (1x pro Quartal) Zwischenberichte vorlegen, die die Umsetzung der Maßnahmen umfangreich dokumentieren, auf Zeitverzögerungen/Probleme frühzeitig hinweisen und Abstimmungen mit der UNB rechtzeitig zu initiieren.	<p>Hinweis wird berücksichtigt, ein Monitoring mit konkreten Forderungen wird Ergebnis der nachfolgenden Antragstellung sein.</p> <p>Die Umweltbaubegleitung unterstützt den Unternehmer bei der projekt- und bescheidkonformen Umsetzung seines Vorhabens sowie dessen Dokumentation. Sie hat beratende Funktion, in der Regel jedoch keine Weisungsbefugnis. Sie ist soweit „verlängerter Arm der Behörde“, wie dies in einem Bescheid explizit festgehalten wird, ansonsten ist sie nur dem Auftraggeber verantwortlich.</p> <p>Pauschale Monitoring-Berichtsintervalle unterhalb des Jahresberichtes sind abzulehnen. Berichte sind abhängig vom Baufortschritt und tatsächlichen Vorkommnissen als fortlaufende Dokumentation anzufertigen.</p> <p>Die UBB ist als Überwachungsinstrument des Bauherrn nicht darauf ausgerichtet, die UNB regelmäßig zu informieren. Der Überwachende steht für die fachliche Richtigkeit. Inhaltlicher Austausch des Überwachenden mit der UNB im Fall von akuten Problemstellungen versteht sich von selbst.</p>
Ebenso muss der dauerhafte Erhalt der Maßnahmen, einschließlich der Sicherung der Pflege der Glattnatterlebensräume rechtlich abgesichert werden, so dass auch bei Besitzer- bzw. Eigentümer-	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird dieser Aspekt in der konkreten Antragstellung abgehandelt.

wechsel diese abgesichert sind - hier wäre die jeweilige dingliche Sicherung eine geeignete Maßnahme.	
---	--

VI. Brand- und Katastrophenschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Schreiben vom 02.12.2020</p> <p>Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; • Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), • Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³ / h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. 	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

VII. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Schreiben vom 02.11.2020</u></p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 30.09.2020 keine Stellungnahme ab.</p>	

VIII. Denkmalschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Schreiben vom 02.12.2020</u></p> <p>Baudenkmale:</p> <p>In der Begründung ist Punkt D.6.2 zu streichen und mit folgendem Text zu ersetzen:</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Baudenkmal "501. Ehemaliges KdF- Bad als Gesamtanlage mit allen Freiflächen, allen Unterkunftsbauten (einschließlich Ruinen), zentralem</p>	Hinweis wird berücksichtigt, in der Begründung wird unter Pkt. D.7.2 ergänzt: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Baudenkmal "501. Ehemaliges KdF- Bad als Gesamtanlage mit allen Freiflächen, allen Unterkunftsbauten (einschließlich Ruinen), zentralem Platz, südlichem Gemeinschaftshaus mit Empfangshalle und Festsaal, Kaianlage, zwei RAD-Wohnlagern, zwei Angestelltenwohnhäusern, Postgebäude, Bauleiter- und Hauptwache". Jegliche Veränderungen des Denkmals,

Platz, südlichem Gemeinschaftshaus mit Empfangshalle und Festsaal, Kaianlage, zwei RAD-Wohnlagern, zwei Angestelltenwohnhäusern, Postgebäude, Bauleiter- und Hauptwache". Jegliche Veränderungen des Denkmals, seiner Umgebung sowie dessen Umnutzung bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).	seiner Umgebung sowie dessen Umnutzung bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).“
In der Begründung findet sich keine Auseinandersetzung mit den denkmalpflegerischen Zielstellungen. Es bleibt hier z. B. offen, inwieweit An- und Aufbauten, die die Baugrenze überschreiten dürfen aus denkmalrechtlicher Sicht zu bewerten sind. Es ist auch nicht nachvollziehbar, inwieweit allein die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Erhaltung der denkmalwerten Kubatur gewährleisten oder steuern soll. Hierzu sind am Bestand orientierte Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage als Höchstwert geeigneter.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Maß der Nutzung wird im Bebauungsplan so festgesetzt, dass eine Überformung der denkmalgeschützten Bausubstanz ausgeschlossen wird. In Festsetzung und Begründung sind Aussagen und denkmalpflegerische Zielstellungen zur Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, verglaste Loggien und Terrassen getroffen. Jegliche Veränderungen des Denkmals, seiner Umgebung sowie dessen Umnutzung bedürfen zudem der denkmalrechtlichen Genehmigung.
Bodendenkmale: In der Begründung ist Punkt D. 6.1 wie folgt zu ändern: Der Behördenname "Landesamt für Bodendenkmalpflege" ist zu ändern in "Landesamt für Kultur und Denkmalpflege".	Hinweis wird berücksichtigt, in der Begründung wird unter Pkt. D.7.1 der Behördenname "Landesamt für Bodendenkmalpflege" in "Landesamt für Kultur und Denkmalpflege" geändert.

IX. Kataster und Vermessung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Schreiben vom 06.10.2020</u> In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Schreiben vom 02.12.2020</u> Die Prüfung des o.g. B-Planes (Stand: 01.10.2020) bezüglich der Angaben aus dem Liegenschaftskataster hat ergeben: Planzeichnung Teil A Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden. Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Angabe der Gemarkung und Flur fehlt. Ein Übersichtsplan fehlt. Für die Bestätigung	Hinweis wird berücksichtigt. Die Unterscheidung in vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte wurde in die Plan-

der katastermäßigen Richtigkeit der Planzeichnung empfehle ich nachfolgenden Verfahrensvermerk:	zeichnung übernommen sowie die Angabe der Gemarkung und Flur sowie ein Übersichtsplan.
Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	Hinweis wird berücksichtigt. Als Verfahrensvermerk wird geführt: „Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.“
Begründung: Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet. Unter Punkt A. 1 "Lage und Größe des Plangebietes/ Geltungsbereiches" fehlt die Angabe der Gemarkung und der Flur der Flurstücke.	s.o.

X. Tiefbau

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Schreiben vom 02.12.2020</u> Zum o.g. B-Plan gebe ich hinsichtlich der Gemeindestraßen und der sonstigen öffentlichen Straßen i.S.d. Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) folgende Stellungnahme ab: Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

XI. Verkehrssicherung und -lenkung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Schreiben vom 02.12.2020</u> Für die Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs ist ein niveaugleicher Ausbau der Verkehrsflächen notwendig, gemeinsame Nutzung der Verkehrsflächen durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrer. Des Weiteren ist die Verwaltungsvorschrift der StVO zur Gestaltung eines verkehrsberuhigten Bereichs zu beachten. Diese und die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST06) schreiben unter anderem auch Vorkehrungen für den Ruhenden Verkehr im Verkehrsraum (zur Verkehrsberuhigung) vor.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Zur Anordnung des Zeichens 325.1/325.2 "Verkehrsberuhigter Bereichen" StVO sollten keine weiteren Verkehrszeichen in dem Bereich angeordnet werden. Auch auf eine Markierung, außer zur Kenntlichmachung von Parkplätzen, ist in dem Bereich zu verzichten. Der verkehrsberuhigte Bereich sollte der vorwiegenden Aufenthaltsfunktion dienen. Durchgangsverkehr ist auszuschließen. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten.</p> <p>Bei zu erwartendem hohem Radverkehr von und nach Binz, ist die Anordnung eines Verkehrsberuhigten Bereiches nicht möglich, da dann die Aufenthaltsfunktion nicht überwiegt.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Eine abschließende Beurteilung kann nicht gemacht werden, da zurzeit unklar ist, wie der öffentliche Verkehr ausgeschlossen werden soll, sowohl zu Block V als auch zur Jugendherberge. Wenn die Zufahrt einem unbestimmten Personenkreis frei steht, findet auch auf den als "Privatstraße" gekennzeichneten Verkehrsflächen tatsächlich öffentlicher Verkehr statt. Somit ist die Straßenverkehrsbehörde Anordnungsbehörde für jegliche Verkehrszeichen. Auch der Geh- und Radweg, welcher der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, ist durch mich als solcher anzuordnen. Begründung sind unter anderem die Wegrechte GF 1 und GFL 1, wobei nicht eindeutig klar ist, wo welches Wegerecht gilt. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass tatsächlich öffentlicher Verkehr stattfindet, weil nach der Begründung Besucherparkplätze angelegt werden sollen. Falls diese öffentlich oder für das Dokumentationszentrum gedacht sind, sind die Empfehlungen für den ruhenden Verkehr (ERA) anzuwenden. Hier sind unter anderem Anzahl von Parkplätzen für Menschen mit Handicap sowie Größen und Zufahrten aufgezeigt.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. In der Legende der Planzeichnung werden die in der Planzeichnung dargestellten und in der Begründung aufgeführten Wegerechte erläutert.</p> <p>Die Zufahrt eines nur bestimmten Personenkreises auf die Privatstraßen wird mittels Schranken oder beweglicher Poller o.ä. sichergestellt. Der motorisierte, öffentliche Verkehr findet ausschließlich, wie in der Planzeichnung dargestellt, auf der Planstraße A sowie der fünften Straße statt.</p>
<p>Zur verkehrlichen Veränderung sind in der Begründung falsche Aussagen getroffen worden. Da der Block V zurzeit unbenutzt ist und 265 Wohneinheiten entstehen, wird allein der Zielverkehr zunehmen. Des Weiteren wird auch Suchverkehr (Parkraumsuche) sowie Rad- und Fußgängerverkehr zunehmen. Entsprechende Schätzungen nach den einschlägigen Richtlinien sind zu erbringen. Außerdem sind diesen zusätzlichen Wegen die Verkehrsflächen gegenüberzustellen. Sind diese geeignet um den Verkehr aufzunehmen?</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Der Pkt. E.1.2 Verkehrsentwicklung im Gebiet und im Umfeld wird wie folgt umformuliert: „Die Revitalisierung vom Block V durch Herstellung von ca. 265 Wohneinheiten wird zu einer Zunahme des Zielverkehrs führen. Des Weiteren wird der Suchverkehr (Aufsuchen der ca. 47 öffentlichen Stellplätze) sowie der Rad- und Fußgängerverkehr zunehmen. Dem wurde in der Dimensionierung der Verkehrsflächen entsprochen. So ist auf den Verkehrsflächen „Fünfte Straße“ und „Planstraße“ der Begegnungsfall LKW-PKW lt. RAST 06 S. 17 möglich. Ein öffentlicher Durchgangsverkehr ist durch die getroffenen Festsetzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen.“</p>
<p>Abschließend muss festgestellt werden, dass vor Rechtswirksamkeit des B-Plans aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht nicht zugestimmt werden kann.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen, unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde. Diese sind im Rahmen der Entwurfsplanung gemeinsam abzustimmen und einzureichen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Es ist davon auszugehen, dass tatsächlich öffentlicher Verkehr stattfindet. Ein Beschilderungs- und Markierungsplan ist in mindestens zweifacher Ausführung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.	
In die notwendige straßenbauliche Entwurfsplanung bitte die Straßenverkehrsbehörde frühzeitig einzubeziehen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

XII. Abfallwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Schreiben vom 02.12.2020</u></p> <p>Der Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft nimmt zu der o. g. geplanten Sanierungsmaßnahme wie folgt Stellung.</p> <p>Bitte fügen Sie den Hinweis über die Abfallbewirtschaftung Ver- und Entsorgung zu den Planungsunterlagen hinzu:</p> <p>"Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger."</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Unter dem Pkt. B.1.8 Technische Infrastruktur wird der Pkt. B.1.8.7 Abfallbewirtschaftung ergänzt „Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger."</p>
<p>Ich bitte Sie für die weitere Planung bezogen auf die spätere Befahrbarkeit der Straße Folgendes zu beachten:</p> <p>Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkippern."</p> <p>Zum Paragraphen 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 "Müllbeseitigung" weiterhin fest: "Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden."</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Sackgassensituation für die Müllfahrzeuge liegt nicht vor.</p>
<p>Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendeplassen- mittelfrei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 56 - 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z. B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis / -</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

schleife nicht realisiert werden kann.	
<p>Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen.</p> <p>Der Wendepfadenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 "Fahrzeuge" (ehemals BGV D 29) im Paragraphen 45 Abs. 1: "Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen."</p> <p>Das bedeutet:</p> <p>1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>2. Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben.</p> <p>Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.</p>	Hinweis wird berücksichtigt. Die Breite der Promenade bzw. des Weges „Nordstrand“ wird von 3,50m auf mind. 3,55m erhöht und in der Planzeichnung vermassst.
<p>3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen).</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501-1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen).</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen.</p>	Hinweis wird berücksichtigt. Das GFL 1 wird dahingehend in den Festsetzungen und der Begründung geändert, dass die entsprechende Fläche („Nordstrand“ bzw. die sog. Promenade) mit einem Gehrecht (und einem

	Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Abfallwirtschaft, der Feuerwehr und von Rettungsdiensten im Falle eines Notfalles und einem Leistungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist. Für die Privatstraßen wird festgesetzt, dass diese mit Fahrrechten zugunsten der Abfallwirtschaft, der Feuerwehr und von Rettungsdiensten im Falle eines Notfalles zu belasten sind.
Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt der Paragraph 15 Absatz 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen: "Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Absatz 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen."	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.2) Straßenbauamt Stralsund

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Schreiben vom 30.10.2020</u> Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18A "Wohnen in Block V" bestehen aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine Einwände.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in meiner Verwaltung stehen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.3) Staatliches Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Schreiben vom 18.11.2020</u> Das o.g. Planungsvorhaben umfasst eine Fläche von ca. 10,2 ha im südlichen, bislang ungenutzten Bereich von Block V des ehemaligen Kraft-durch-Freude-Seebades in Prora. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18A "Wohnen im Block V" sollen die Gebäudekämme 1-6 für Wohnnutzungen und der Kamm 7 für ein Dokumentationszentrum (Bildungs- und Dokumentationszentrum Prora e.V.) planungsrechtlich vorbereitet werden. Hierfür werden im Geltungsbereich des o.g. B-Plans ein allgemeines Wohngebiet sowie ein sonstiges Sondergebiet für ein Dokumentationszentrum festgesetzt. Mit der Planung sollen ca. 265 Wohneinheiten entstehen. Eine touristische Nutzung (d.h. Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen) wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Gebäude werden im Rahmen der Sanierung sowohl an der West- als auch an der Ostseite durch Terrassen bzw. Balkone ergänzt. Parallel zum Gebäude werden die benötigten Stellplätze angeordnet.	Sachdarstellung ist zutreffend.

<p>Mit dem o.g. Vorhaben werden folgende Planungsziele verfolgt:</p> <p>Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen an veränderte Rahmenbedingungen (Die angestrebte Wohnnutzung ist auf Grundlage des rechtskräftigen B-Plans Nr. 18 "Jugendzeltplatz-Jugendherberge Prora" nicht möglich. Eine ersetzende Neuaufstellung ist für das Vorhabengebiet erforderlich.), Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung neuer Wohnnutzungen sowie eines Ausstellungsbereiches, Wiedernutzbarmachung kulturhistorischer bedeutsamer Gebäude.</p>	<p>Sachdarstellung ist zutreffend.</p>
<p>Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ostseebad Binz stellt den Geltungsbereich des B-Plans als sonstiges Sondergebiet "Jugend-, Kultur-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen" dar. Der FNP soll an die neuen Planungsziele im Wege der Berichtigung angepasst werden.</p>	<p>Sachdarstellung ist zutreffend.</p>
<p>Landesplanerische Bewertung</p> <p>Die Gemeinde Ostseebad Binz wird im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) als Grundzentrum ausgewiesen und stellt somit gemäß Ziel 4.1 (3) RREP VP einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung dar. Die Umnutzung der historischen Bausubstanz entspricht den Programmsätzen 4.1 (6) und 4.2 (6) des RREP VP. Im weiteren Verfahren ist der Programmsatz 4.1 (8) Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V, 2016) zu berücksichtigen.</p>	<p>Sachdarstellung ist zutreffend.</p>
<p>Der Komplex des ehemaligen KdF-Seebades in Prora ist der einzige nahezu komplett erhaltene Baukörper dieser Größenordnung aus der Zeit des 3. Reiches in Vorpommern und ein Flächendenkmal entsprechend soll bei der nachhaltigen Entwicklung des Flächendenkmals Prora den kulturellen und geschichtlichen Belangen Rechnung getragen werden (Programmsatz 6.2.1 (4) des RREP VP). Die Sicherung und Etablierung des Dokumentationszentrums trägt dazu bei, dass die Geschichte Proras vor Ort in einer Bildungsstätte erhalten und erlebbar bleibt.</p>	<p>Sachdarstellung ist zutreffend.</p>
<p>Der Gebäudebestand ist see- und landseitig von Waldflächen eingerahmt. Die Küstenwälder der Planungsregion haben eine herausragende Bedeutung für den Küstenschutz, Naturschutz sowie den Tourismus. Die Programmsätze 5.4.1 (6) des RREP VP sowie 4.5 (8) LEP M-V sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18A "Wohnen in Block V" der Gemeinde Ostseebad Binz ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

1.4) Landesamt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Schreiben vom 02.11.2020</u></p> <p>Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden</p> <p>Im Plangebiet werden keine Gewässer 1. Ordnung, in der Zuständigkeit des StALU Vorpommern befindliche wasserwirtschaftliche Anlagen sowie weitere durch das StALU Vorpommern zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.</p>	Sachdarstellung ist zutreffend.
<p>Wie in den Unterlagen dargestellt, beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) für den betreffenden Küstenabschnitt gemäß Richtlinie 2-5/2012 des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ 2,60, NHN. Dieser Wasserstand stellt einen Ruhewasserspiegel dar und berücksichtigt nicht den mit Hochwasser einhergehenden Seegang bzw. Wellenlauf.</p> <p>Nach mir vorliegenden Unterlagen (s.Anlage) ist das Gebiet des BBP Nr. 18A bei Eintritt eines BHW nicht überflutungsgefährdet.</p>	Sachdarstellung ist zutreffend.
<p>Im Osten schließt sich der Dünenbereich an das B-Plangebiet an. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Nutzungsbestimmungen des § 87 Abs. 1 LWaG M-V für seewärtige Dünen.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Eine naturschutzfachliche Zuständigkeit besteht nicht.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>In ca. 800 m Entfernung, südwestlich des Plangebietes befindet sich die genehmigungsbedürftige Anlage zum Brechen und Klassieren der SAW GmbH, sowie Lagerplätze für Boden und gebrochenes Material. Auf Grund des Abstandes ist im Plangebiet von der Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm auszugehen.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.5) Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Schreiben vom 05.11.2020</u></p> <p>Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere Denkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Baudenkmale</p> <p>Folgende denkmalfachliche Prämissen sind zu berücksichtigen:</p>	Hinweis wird berücksichtigt.

Das denkmalpflegerische Interesse besteht aus architekturhistorisch-städtebaulichen und sozialgeschichtlichen Gründen vor allem am Erhalt der Gesamtanlage und der Architektursprache der einzelnen Baukörper; dies muss bei der weiteren Planung verbindlicher strukturbildender Elemente wie Aufriss, Kubatur, Kontur, Höhe, Konstruktion, Fassaden- und Kammstruktur Beachtung finden. (H)	
Der Denkmalwert der Anlage ist unumstritten. Block V ist Teil dieser Liegenschaft, an dem die Zeitfenster der Entstehung und Entwicklung deutlich werden. Um die einzelnen Bedeutungsabschnitte von Block V festzulegen, ist eine Bestandsaufnahme erforderlich, aus der sich die einzelnen Bereiche zuordnen lassen. Generelle Festlegungen am Block V sollten zuvor vermieden werden. (A)	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen werden im nachgelagerten, denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) berücksichtigt.
Mit dem B-Plan-Entwurf sind Veränderungen an der denkmalgeschützten Substanz und dem Erscheinungsbild vorgesehen. Daher ist gem. § 7 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 2 Buchstabe a DSchG M-V für den Block V eine denkmalpflegerische Zielstellung erforderlich. (A)	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen werden im nachgelagerten, denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) berücksichtigt.
Die denkmalpflegerische Zielstellung soll nach einer kurzen historischen Einleitung, die die Bauphasen des Blocks und die unterschiedlichen Nutzungen aufzeigt, eine umfassende Darstellung des Bestandes erbringen. Dazu gehören Beschreibungen/Analysen aller Details (z.B. Putze, Fenster, Türen, Treppen, Dächer, Konstruktionen) mit ihren Erhaltungszuständen. Daraus können notwendige Erhaltungs-/Reparatur-/Erneuerungsmaßnahmen abgeleitet werden, die nicht generalisiert werden können. (H)	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Abweichend vom gestalterischen und funktionalen Konzept für die Blöcke I-IV soll für Block V auch die Zeit nach 1950, d. h. die NVA-Nutzung Berücksichtigung finden, insbesondere Kämme 6 bis 7 - hier Beibehaltung der Fassadengestaltung auch bezüglich der Fensteraufteilung und -abmessungen, keine Balkone und keine Öffnung der Etagen der Liegehalle (zwischen den Kämmen 7 und 8) mit dem Ziel, den überlieferten Baubestand als Zeugnis der Kasernennutzung möglichst unverändert zu übernehmen; dies muss bei der Sanierung von Kamm 6 (Treppenhaus 6 mit nördlich angrenzendem Verbinder) zwingend berücksichtigt werden. (A)	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen werden im nachgelagerten, denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) berücksichtigt.
Für die Käämme 1 bis 5 werden Balkone, insbesondere im Zusammenhang mit einer Wohnnutzung, nicht grundsätzlich ausgeschlossen. (H)	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zur Textlichen Festsetzung Nr. 3.2.1: Eine Überschreitung der Baugrenzen für den seeseitigen Anbau von Balkonen und verglasten Loggien ist um max. bis zu 2,0 m denkmalpflegerisch vertretbar. Der Ausbau von Terrassen sowohl see- als auch landseitig ist auf das Tiefenmaß der Exemplare von Block IV zu beschränken, damit die ein-	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen werden im nachgelagerten, denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) berücksichtigt.

heitliche Erscheinung des langgestreckten Gebäudes gewahrt wird. (A)	
Kämme 1 bis 5 sind in jedem Fall in einheitlicher Fassadengestaltung auszubilden. (A)	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen werden im nachgelagerten, denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) berücksichtigt.
Zu II. Nachrichtliche Übernahmen: Es wird empfohlen, einen Genehmigungsvorbehalt für die Baudenkmalpflege einzufügen. Da es sich um ein Baudenkmal handelt, sind jegliche Baumaßnahmen und Veränderungen gem. § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig. (H)	Hinweis wird berücksichtigt, in der Begründung wird unter Pkt. D.7.2 ergänzt: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Baudenkmal "501. Ehemaliges KdF- Bad als Gesamtanlage mit allen Freiflächen, allen Unterkunftsbauten (einschließlich Ruinen), zentralem Platz, südlichem Gemeinschaftshaus mit Empfangshalle und Festsaal, Kaianlage, zwei RAD-Wohnlagern, zwei Angestelltenwohnhäusern, Postgebäude, Bauleiter- und Hauptwache. Jegliche Veränderungen des Denkmals, seiner Umgebung sowie dessen Umnutzung bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).“
Bodendenkmale Im Bereich des Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt bzw. werden vermutet (vgl. beiliegende Karte), die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind (Denkmäler nach Landesrecht).	Hinweis wird berücksichtigt, die genannten Bodendenkmale werden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung und die Begründung des Bebauungsplans übernommen.
Dabei ist insbesondere die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale gemäß beiliegender Karte in der Planzeichnung darzustellen. Die Farbe Blau kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann. Zuständige Genehmigungsbehörden sind die Landräte und Oberbürgermeister der kreisfreien und großen kreisangehörigen Städte als untere Denkmalschutzbehörden bzw., sofern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG MV erfordern, die im jeweiligen Verfahren federführenden Behörden.	Hinweis wird berücksichtigt, die flächige Ausdehnung der genannten Bodendenkmale wird in der Farbe Blau gekennzeichnet als Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann.
Wichtiger Hinweis: Die Denkmalfachbehörde, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, stellt den zuständigen Genehmigungsbehörden den Stand der Erfassung (Inventarisierung) der Bodendenkmale als Kartografiken (vgl. beiliegende Karte) und seit 2010 tagesaktuell über einen Web-Map-Service (WM-Dienst) zur Verfügung. Die Bodendenkmale sind dabei entweder als unregelmäßige Flächen oder als Kreisflächen ausgewiesen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Dabei ist bei den standardmäßig als Kreisflächen ausgewiesenen Bodendenkmalen von vornherein klar und mit der exakt symmetrischen Form kenntlich gemacht, dass es sich bei diesen Flächen um vermutete Bodendenkmalsflächen handelt. Denn anderenfalls, also bei präzise bestimmten Bodendenkmalen, wäre eine stets regelmäßige Symmetrie der Bodendenkmalsfläche nicht zu erwarten.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
In einem Urteil vom 27. April 2017 hat das Verwal-	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>tungsgericht Schwerin (2 A 3548/15 SN) festgestellt, dass das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV) keine Ermächtigungsgrundlage für Auflagen zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu Lasten des Bauherrn gibt.</p>	
<p>Im Einzelnen stellt das Gericht (im Folgenden wörtlich zitiert) fest: (Rn. 43), "Nach dem eindeutigen Wortlaut knüpft § 7 Abs. 1, 5 DSchG MV an das tatsächliche Vorliegen eines Denkmals an. Der bloße Verdacht genügt - auch wenn er auf konkrete Tatsachen gestützt sein mag - nicht."</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>(Rn. 51), "Im Ergebnis genügt es für die Annahme einer Grundstücksfläche als Bodendenkmal wegen des mit einer Unterschutzstellung verbundenen Eingriffs in Grundrechtspositionen der Grundstückseigentümer und -nutzer nicht, dass das Vorhandensein eines Bodendenkmals nur vermutet oder auch nur für überwiegend wahrscheinlich gehalten wird. ..."</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>(Rn. 54), "Auch ermächtigt § 7 Abs. 5 i.V.m. § 11 DSchG MV nicht zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Heranziehung von archäologischen Aufsehern oder Baubegleitern. Ebenso wenig kann aus diesen Normen die Ermächtigung zur Verpflichtung eines Bauherrn zur Bergung und Erfassung der gefundenen Denkmale oder zur Information über die in Aussicht genommenen Maßnahmen abgeleitet werden. Beides ist nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 4 DSchG MV originäre Aufgabe der Denkmalfachbehörde bzw. unteren Denkmalschutzbehörden. Die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Bauherrn beschränken sich im Wesentlichen auf die Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht (vgl. §§ 9 Abs.1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV)."</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Die zuständige Genehmigungsbehörde muss daher vor Ausstellung eines Bescheides zur vom Vorhabensträger beantragten Maßnahme gemäß dem vorstehenden Gerichtsurteil sorgfältig prüfen und eigenständig entscheiden, ob sie Auflagen zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu Lasten des Vorhabensträgers über die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Vorhabensträgers (vgl. §§ 9 Abs.1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV) hinaus als Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs. 5 DSchG MV in die Genehmigung aufnimmt.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>So hat beispielsweise die Stadt Rostock in der Folge des vorgenannten Gerichtsurteils nach sorgfältiger Prüfung eigenständig für ihren Verantwortungsbereich verfügt, dass Auflagen zu Lasten des Vorhabensträgers (über die §§ 9, Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV hinaus) nur dann in Betracht kommen, wenn die betroffenen Grundstücksflächen gemäß dem geltenden Recht ordnungsgemäß als Grabungsschutzgebiete, d.h.: bereits vor konkreten Genehmigungsanträgen im Einzelfall in einem standardisierten Verfahren nach Anhörung potentiell betroffener Grundstückseigentümer (§ 14 in Verb. mit § 5 DSchG MV), ausgewiesen sind.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG MV. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	-------------------------------------

1.6) Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Schreiben vom 30.10.2020</u> hiermit teile ich Ihnen mit, dass es zu dem o. g. Bebauungsplan derzeit keine Bedenken gibt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283)	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden. möchte ich sie darauf aufmerksam machen, dass der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (Künstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, teerhaltige Produkte u. ä.) und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat. (Gefahrstoffverordnung § 6) Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Auftragnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen. (Gefahrstoffverordnung § 15 (5)).	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefährstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des Weiteren sind für Tätigkeiten mit gefährstoffhaltigen Materialien personelle und	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei unserer Behörde (Tätigkeiten mit Asbest) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMF-haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und unserer Behörde als Kopie zuzusenden.</p>	
--	--

1.7) Landesforst Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Schreiben vom 12.11.2020</u></p> <p>im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18A befindet sich nach der gesetzlichen Klassifizierung derzeit Wald im Sinne des § 2 LWaldG1. Im Vorfeld der Aufstellung des B-Planes fanden umfangreiche Vorabsprachen mit dem Forstamt statt. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes entspricht diesen. Die im B-Plan festgesetzten Baufenster berücksichtigen einen Waldabstand von 20 m zu baulichen Anlagen, welcher entsprechend Waldabstandsverordnung 2 §2 Abs.:2 für den gesamten Bereich des ehemaligen KdF-Bads festgelegt wurde. Die nach Alternativprüfung festgelegten Waldumwandlungsflächen und die geplanten Aufforstungsflächen sind in der Planzeichnung enthalten.</p>	<p>Hinweis wird bestätigt.</p>
<p>Die Bilanzierung der Kompensation der Waldumwandlungsflächen (Punkt 3.3.) entspricht den Vorabsprachen ebenso wie die textlichen Festlegungen unter Punkt D.5.3.. Unter diesem Punkt hat sich ein Schreibfehler eingeschlichen - bei Anstrich 5 muss es heißen: ...Auf ca. 50m Länge und 1 m Breite bodendeckender Bewuchs aus der Zauntrasse entfernen,</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p>Die entsprechend der oben genannten Bilanzierung zu erbringenden Waldpunkte (externe Waldausgleich von 1.367 Waldpunkten) wird über den Waldkompensationspool Nr. 56 (Gemarkung Vorwerk) auf der Insel Rügen erbracht. Der Nachweis über den Vertrag liegt dem FoA vor (wurde über die Gemeinde am 26.10.2020 nachgereicht).</p>	<p>Hinweis wird bestätigt.</p>
<p>Für die innerhalb des B-Plan Gebietes gelegenen geplanten Aufforstungsflächen liegt derzeit keine Erstaufforstungsgenehmigung vor. Diese muss entsprechend beantragt werden damit die notwendige Umwandlungserklärung erteilt werden kann. Für die Flächen des Jugendherbergswerkes liegt ein Erstaufforstungsantrag bereits im FoA vor. Derzeit erfolgt die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit.</p>	<p>Die Antragstellung erfolgte mit Schreiben vom 16.11.2020. Es liegt inzwischen die Erstaufforstungsgenehmigung vom 08.01.2021 vor. Die Umwandlungserklärung nach § 15a (2) Landeswaldgesetz M-V wurde vom Forstamt Rügen im Schreiben vom 22. Januar 2021 erteilt. Diese ersetzt nicht die Umwandlungsgenehmigung gemäß § 15 Landeswaldgesetz M-V vor Umsetzung der Maßnahmen.</p>
<p>Der B-Plan ist forstbehördlich abzulehnen, die Waldumwandlungsgenehmigung kann nicht erteilt werden. Die Stellungnahme ist negativ zu werten. Für den Fall, dass für alle geplanten Erstaufforstungsflächen eine Erstaufforstungsgenehmigung vorliegt, wird die forstbehördliche Zustimmung zum B-Plan in Aussicht gestellt.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Erstaufforstungsgenehmigung inzwischen vorliegt, wird von einer forstbehördlichen Zustimmungsfähigkeit ausgegangen.</p>

1.8) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Schreiben vom 13.10.2020</u></p> <p>Dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.</p> <p>Zum o.g. Bebauungsplan erfolgt folgende Stellungnahme:</p>	<p>Sachdarstellung ist zutreffend.</p>
<p>1. Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung</p> <p>Vor dem Block V verlaufen östlich neben der Straße eine öffentliche Schmutzwasserentsorgungsleitung und westlich neben der Straße eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung. Die Neu- bzw. Umbauten sind an diese Leitungen anzuschließen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die technischen Anschlussbedingungen werden nach Antragstellung gemäß §9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR und §5 Abs.1 Abwasseranschlussatzung/ ZWAR im Antragsverfahren festgelegt.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Niederschlagswasserentsorgung</p> <p>Im Bereich des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristigem Konzept des ZWAR auch nicht geplant.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gemäß §55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, versickelt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß §40 Abs.3 Nr.2LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt. Dies bedarf gemäß §32 Abs.4 LWaG M-V der satzungsrechtlichen Regelung im B-Plan.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Ergänzend festgesetzt wird unter Pkt. 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 BauGB, Nr.25a) der Pkt. „Regenwasserversickerung: Auf den als Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet „Dokumentationszentrum“ ausgewiesenen Grundstücksflächen ist gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Versickerung des Regenwassers sicherzustellen. Das Regenwasser ist über private Versickerungsschächte und/oder Rigolen bzw. Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern. Alle ausgewiesenen öffentlichen Parkplatzflächen, die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie die privaten Stellplatzflächen sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine, und/oder Rasenfugenpflaster, Ökopflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.“</p> <p>In der Begründung wird unter dem Pkt. D.5. ergänzt: „Regenwasserversickerung: 1. Festsetzungstext (s.o.), 2. Begründung: Die Versickerungsanlagen sind entsprechend der bestehenden gesetzlichen Vorgaben zu dimensionieren. Die Versickerungsanlagen sind privat zu</p>

	warten und auf Dauer zu unterhalten. Die örtlichen Bedingungen zur Versickerung sind im Rahmen der Geotechnischen Voruntersuchung zum Generalentwässerungsplan Prora durch das Ingenieurbüro Weiße, Bergen im Jahr 2004 untersucht und die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen worden. Die daraus resultierenden technischen Lösungen sind in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.“
Die Niederschlagswasserentsorgung der angrenzenden, bereits sanierten Blöcke erfolgt dementsprechend über Versickerungsanlagen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Errichtung von grundstücksbezogenen Anlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>3. Löschwasserversorgung</p> <p>Über die im näheren Umfeld des Plangebietes bestehenden Hydranten/ Hy-Nr. 46045, 46046 und 46047 können maximal 96,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Bei gleichzeitiger Nutzung mehrerer Hydranten steht auch maximal 96,00 m³/h Löschwasser zur Verfügung.</p> <p>Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten wurden der Gemeinde Ostseebad Binz übergeben.</p> <p>Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.</p>	Hinweis wird berücksichtigt. Es erfolgt eine Anpassung des Absatzes B.1.8.3 „Löschwasserversorgung“
<p>4. Breitbandausbau</p> <p>Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur in Binz/Prora ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufträge.</p> <p>Ob der ZWAR hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>5. Allgemeines</p> <p>Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen inkl. Planleistungen (Pkt. 1) sind vom Bauherr/ Erschließungsträger zu übernehmen.</p>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung den Umfang zur Herstellung der Anschlüsse gemäß §9 Abs.3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR und §5 Abs.1 Abwasseranschlusssatzung/ ZWAR überschreiten, sind diese in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist dann in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Erschließung von B-Plangebieten erfolgt nicht	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR.	
--	--

1.9) Polizeipräsidium Neubrandenburg

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Schreiben vom 06.10.2020</u> Seitens der Polizeiinspektion Stralsund bestehen zu dem o.g. BV keine Bedenken. Folgende Hinweise seien jedoch für die Planung und Bebauung gegeben.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ausreichende Ein- und Ausfahrbreiten zu Grundstückszufahrten, optimaler Weise breiter als das gesetzlich geforderte bzw. empfohlene Mindestmaß	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ausreichende Sichtweiten bzgl. Bebauung und Begrünung sowohl im Bereich der Grundstückszufahrten als auch der Planstraße	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ausreichende Park- bzw. Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, die überall ein gefahrenloses Passieren des fließenden Verkehrs ermöglichen	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bauliche Gestaltung/ Anpassung der Straße, die eine ggf. geplante Geschwindigkeitsreduzierung realistisch und einhaltbar macht	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bauliche Gestaltung der Straße, die ein gefahrenloses/ gefahrenarmes Teilnehmen am Straßenverkehr, insbesondere von schwachen Verkehrsteilnehmern ermöglicht	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Begründend für die Hinweise ist anzuführen, dass erfahrungsgemäß die Anzahl der letztlich zur Verfügung stehenden Parkflächen auch im ländlichen Raum, da die Bebauung und Gestaltung der Grundstücke das Parken auf eben diesen nicht zulässt, nicht ausreichend ist. Dies führt regelmäßig dazu, dass andere Flächen, insbesondere die Fahrbahn, auch im Bereich von Zufahrten zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden. Dies engt den zur Verfügung stehenden Raum zur Nutzung der Fahrbahn für andere Verkehrsteilnehmer enorm ein und führt erwartungsgemäß zu Konflikten sowohl zwischen dem fließenden und ruhenden Verkehr als auch schwächeren Verkehrsteilnehmern. Weiterhin gibt es immer wieder Hinweise von Anwohnern, dass in Wohngebieten deutlich höhere als die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten gefahren werden. Dies sind zunächst subjektive Wahrnehmungen. Selbst wenn sich dies objektiv belegen lässt, gestaltet sich die Durchsetzung von Geschwindigkeitsreduzierungen schwer. Daher sollte die bauliche Struktur zur Durchsetzung solcher Maßnahmen bereits in der Planung berücksichtigt werden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.10) EWE NETZ GmbH

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Schreiben vom 13.10.2020</u> In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungslei-	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

tungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen.	
Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bevor Sie die Grundstücke zur Bebauung freigeben, sorgen Sie bitte dafür, dass die Versorgungsträger in der von Ihnen zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u.a. BGV C22, BGR 500, BGI531 und BGI759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH festzulegen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung unserer Anlagen ist unzulässig.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegenüber dem vorstehenden B-Plan "18A".	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die EWE NETZ GmbH plant im Zuge des Bauvorhabens, die Mitverlegung von einer Versorgungsleitung d110. Wir bitten Sie, dieses im Plangenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.11) Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH

<u>Schreiben vom 19.10.2020</u> Es werden keine Einwände geltend gemacht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	-------------------------------------

1.12) Deutsche Bahn AG

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Schreiben vom 20.10.2020</u> Immobilienrechtliche Belange In den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Grundstücke der Deutschen Bahn AG mit einbezogen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Infrastrukturelle Belange Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.13) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

2) Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen und Hinweise

- Evangelisches Pfarrhaus Binz, Schreiben vom 07.10.2020
- Wasser- und Bodenverband, 20.10.2020
- Handelsverband Nord, 30.10.2020
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern, 29.10.2020
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde, 05.11.2020

3) Träger öffentlicher Belange ohne Rückmeldung

Ostseebad Binz, 10.02.2021