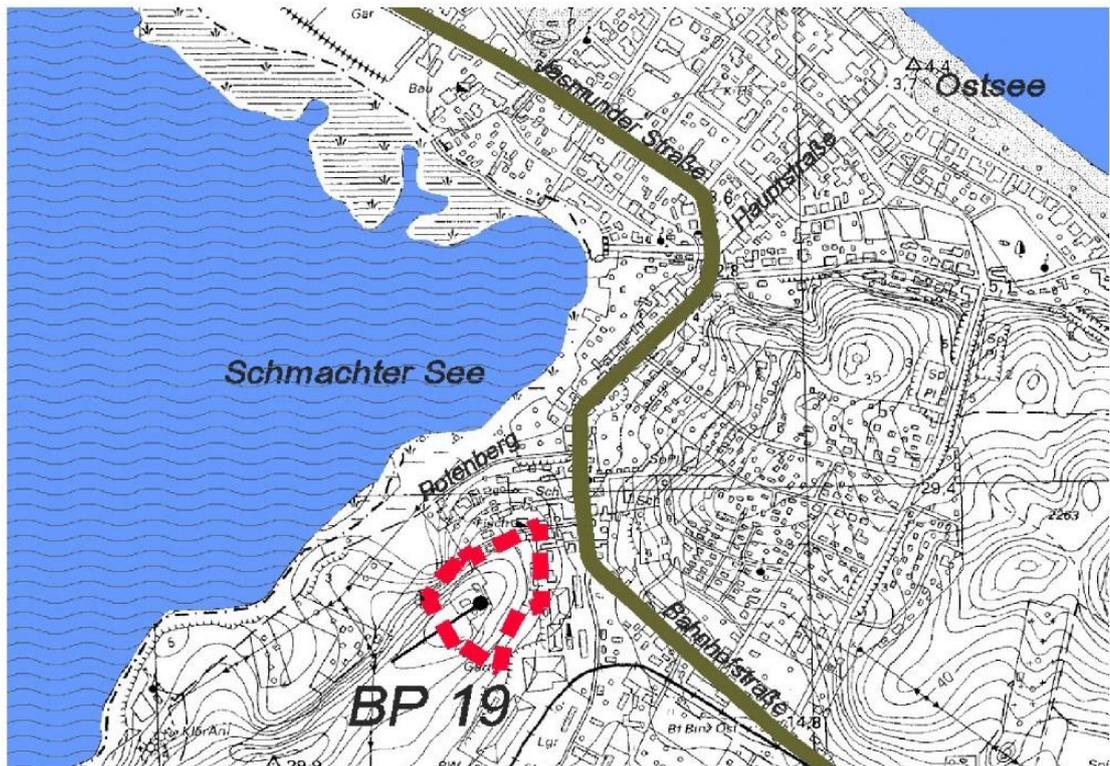


# **Bebauungsplan Nr.19** **„Granitz/Potenberg“** **der Gemeinde Ostseebad Binz**

## **- Begründung -**



**Auftraggeber:** **Gemeinde Ostseebad Binz**  
Jasmunder Straße 11; 18609 Binz

**Auftragnehmer:**  **stadtplanung bruns**  
stadtplanung bruns  
Sophienstraße 19-21; 23560 Lübeck

**Bearbeitung:** **Dipl. Ing. Reinhard Bruns, Birgit Bork**  
**Dipl. Ing. Matthias Ober**  
Hermann-Litzendorf-Straße 21; 23942 Dassow  
Telefon: 03 88 26 – 8 65 90

**Planungsstand:** **April 2010**  
**Satzungsbeschluss**

Diese Begründung wurde in der Sitzung  
der Gemeindevertretung Binz  
am ..... gebilligt.

Binz, den ..... 2010.



Siegel

.....  
Der Bürgermeister

## TEIL I - PLANUNGSBERICHT

TEIL 1 – PLANUNGSBERICHT .....	5
<b>1.0 GRUNDLAGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren.....</b>	<b>6</b>
<b>1.4 Plangrundlage .....</b>	<b>9</b>
<b>2.0 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN .....</b>	<b>9</b>
<b>2.1 Bebauung.....</b>	<b>9</b>
2.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	9
2.1.2 Mischgebiet .....	10
2.1.3 Waldflächen .....	10
2.1.4 Örtliche Bauvorschriften.....	11
2.1.5 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen.....	11
2.1.6 Denkmalschutz.....	12
2.1.7 Flächenbilanz .....	14
<b>2.2 Erschließung .....</b>	<b>14</b>
2.2.1 Straßenverkehr.....	14
2.2.2 Ruhender Verkehr.....	15
2.2.3 Fußwegeverbindungen.....	15
<b>1.0 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>15</b>
<b>3.1 Eingriffsregelung / Grünordnung .....</b>	<b>15</b>
<b>3.2 Umweltprüfung / Umweltbericht .....</b>	<b>16</b>
<b>3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....</b>	<b>16</b>
3.3.1 Baumschutz .....	16
3.3.2 Artenschutzrechtliche Belange gemäß §42 BNatSchG.....	17
<b>3.4 Grünordnerisches Leitbild / Konzept.....</b>	<b>18</b>
<b>3.5 Verhältnismäßigkeit der grünordnerischen Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
<b>3.6 Eingriffe in den Naturhaushalt/ Ermittlung und Bewertung.....</b>	<b>20</b>
<b>3.7 Kompensation der Eingriffe .....</b>	<b>20</b>
<b>3.8 Eingriffe in Wald - Waldumwandlung / Waldersatz.....</b>	<b>22</b>
3.3.1 Wald.....	22
<b>3.9 Zulässigkeit der mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe.....</b>	<b>23</b>
<b>4.0 VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>23</b>
<b>4.1 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung .....</b>	<b>23</b>
<b>4.2 Beseitigung des Oberflächenwassers .....</b>	<b>23</b>
<b>4.3 Versorgung mit elektrischer Energie .....</b>	<b>25</b>
<b>4.4 Gasversorgung.....</b>	<b>26</b>
<b>4.5 Regenerative Energiequellen .....</b>	<b>26</b>
<b>4.6 Nutzung von Regenwasser .....</b>	<b>26</b>
<b>4.7 Telekommunikation.....</b>	<b>26</b>
<b>4.8 Löschwasserversorgung / Brandschutz.....</b>	<b>27</b>

<b>4.9 Müllentsorgung .....</b>	<b>27</b>
<b>5.0 IMMISSIONSSCHUTZ .....</b>	<b>28</b>
<b>5.1 Lärmimmissionen.....</b>	<b>28</b>
<b>5.2 Geruchsmissionen.....</b>	<b>30</b>
<b>6.0 ATTLASTEN.....</b>	<b>30</b>
<b>7.0 HINWEISE ZUR BAUPLANUNG.....</b>	<b>30</b>
<b>8.0 KOSTEN .....</b>	<b>31</b>
 <b>ANLAGEN</b>	
.....	<b>28</b>
 <b>TEIL II – UMWELTBERICHT .....</b>	<b>29</b>

## TEIL 1 – PLANUNGSBERICHT

### 1.0 Grundlagen

#### 1.1 Geltungsbereich / Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.19 der Gemeinde Ostseebad Binz liegt im wesentlichen zwischen der südlichen Eisenbahntrasse "Rasender Roland" und dem nördlichen Ufersaum bzw. Waldsaum des Schmachter Sees westlich der Rabenstraße am südlichen Potenberg. Das topographisch stark bewegte Gelände mit einer Höhendifferenz von bis zu ca. 10,0 m umfasst ein Gesamtareal von ca. 1,7 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden von der Straße "Potenberg" und der nördlichen Grenze des Flurstücks 32/13
- im Osten durch die Gemarkungsgrenze Granitz Flur 1 / Binz Flur 1 (Flurstück 31)
- im Südosten von den südöstlichen Grenzen des Flurstücks 32/13
- im Südwesten von den südwestlichen Grenzen des Flurstücks 5/3 in Verlängerung bis zum Flurstück 5 und weiter durch die Gemarkungsgrenze Granitz Flur 1 / Flur 2 (Flurstück 32/13)

#### 1.2 Rechtsgrundlagen

Für die Planung gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- ⇒ das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 1.1.2007,
- ⇒ die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127) geändert durch Art. 3 des Inv. WoBauVG v. 22.04.1993 (BGBl. IS. 466, 479).
- ⇒ für die Darstellung des Planinhaltes die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl, Teil I, Nr. 3 vom 22.01.1991, S.58).

- ⇒ das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz) vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr.22 vom 03.04.2002 S. 1193; 25.11.2003 S. 2304)
- ⇒ das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 21.07.1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-5)
- ⇒ Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102)
- ⇒ das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V 1998 S.12).
- ⇒ das Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) vom 08.02.1993 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 790-2) zuletzt geändert durch Artikel 1 des 1. ÄndG LWaldG vom 18. Januar 2005 (GVOBl. M-V S. 34)
- ⇒ die Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 20.04.2005 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 790-2-8)
- ⇒ die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Ostseebadgemeinde Binz - Baumschutzsatzung vom 25.05.2000

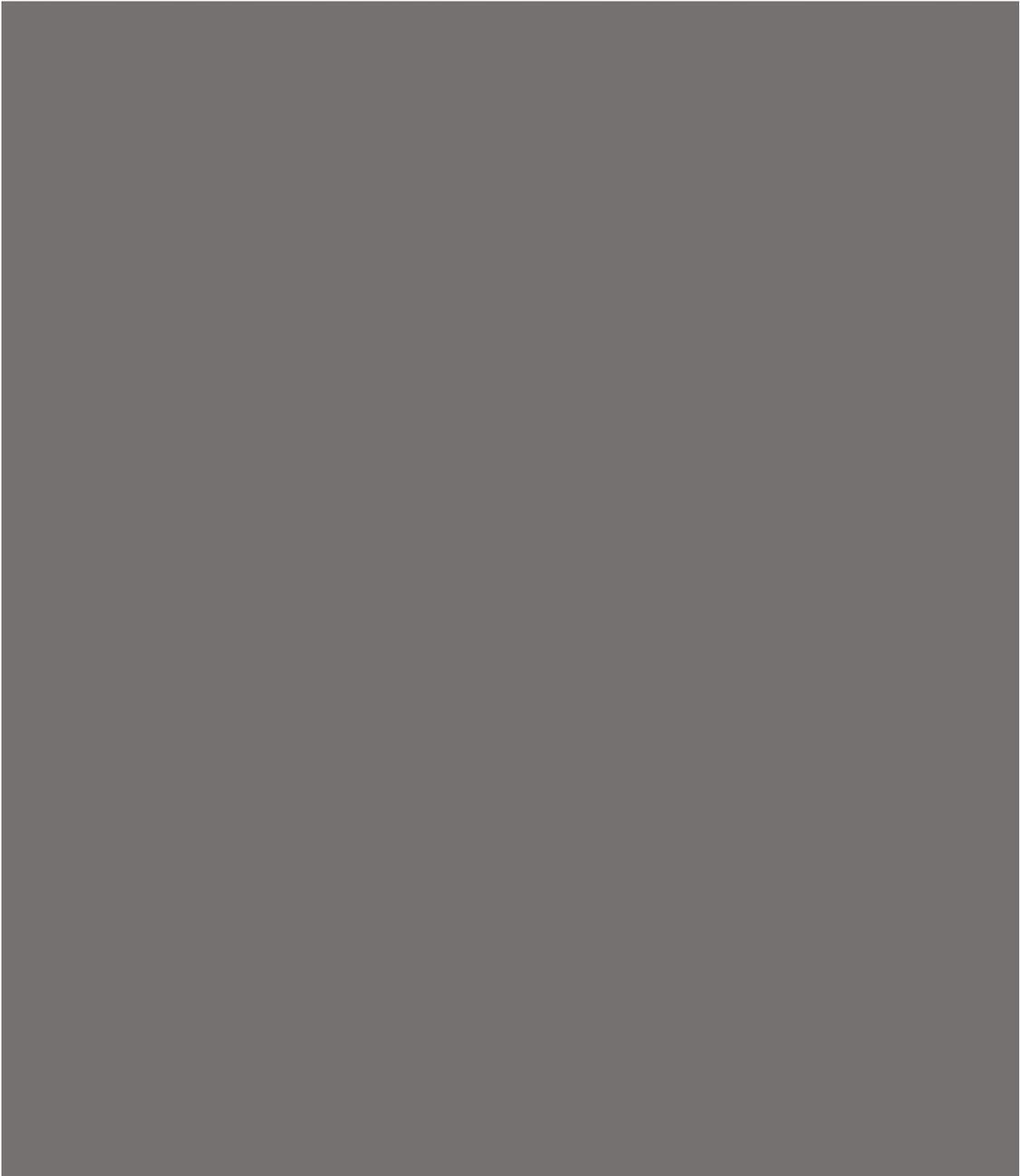
### **1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Verfahren**

#### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeindevertretung Binz hat auf ihrer Sitzung am 28.09.2006 (Beschlussnr. 71-20-2006) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.19 "Granitz / Potenberg" beschlossen.

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits dicht besiedelt und geprägt von einer Mischstruktur aus Wohnen, Beherbergung und Gewerbe. Das Plangebiet selbst ist bereits ebenfalls teilweise bebaut. Einen großen Teil des Plangebietes nimmt ein vorhandenes Laubwaldgebiet ein.

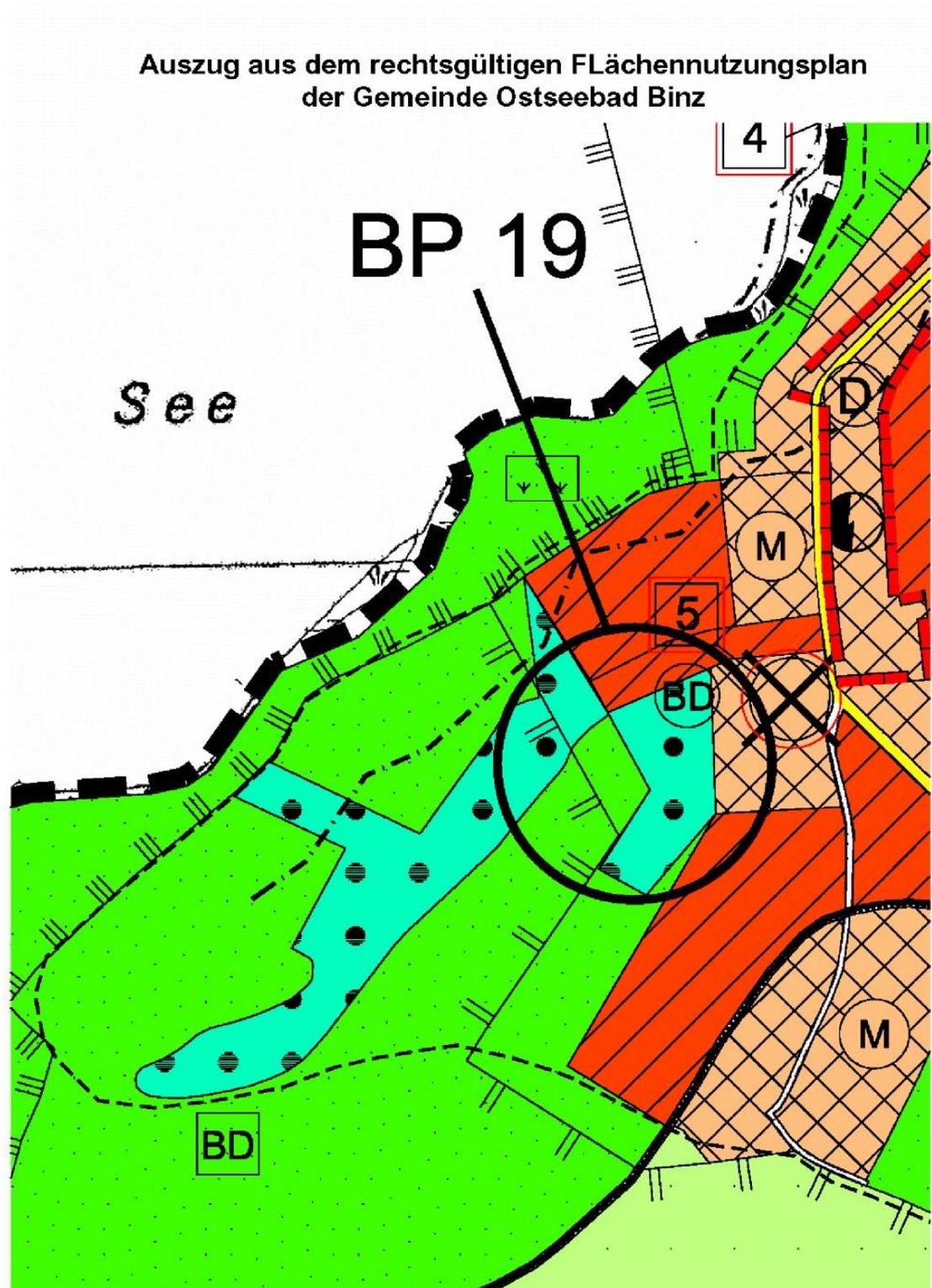
Für die Baugebiete sollen über die Aufstellung eines Bebauungsplanes die vorhandenen Flächenreserven aktiviert bzw. neu geordnet werden, um insbesondere dem Bedarf an Wohnraum Rechnung tragen zu können



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll hier in Ortsrandlage -Bedarf und Nachfrage entsprechend- eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Umgebungscharakters und insbesondere der Umweltbelange vorbereitet werden.

Das festgesetzte Mischbaugebiet und die Waldfläche entsprechen den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Die gilt aufgrund der nicht vorhandenen Parzellenschärfe im Flächennutzungsplan jedoch nicht für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet. Hier liegt im Flächennutzungsplan die Darstellung als Wald bzw. als Grünfläche vor. Daher wird im Parallelverfahren die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, um damit der Anforderung des §8 Abs.2

BauGB zu entsprechen, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.



Den Maßgaben des an das Europarecht angepassten Baugesetzbuches entsprechend, erfolgt als erster Verfahrensschritt der Planung die Beteiligung gemäß §4 Abs.1 BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB erfolgt als öffentliche Bürgerveranstaltung. Hinweise und Anregungen wurden von Bürgern nicht vorgebracht.

Nach Auswertung der eingegangenen schriftlichen Äußerungen erfolgte die weitere Bearbeitung des Planentwurfes und die Erarbeitung des Umweltberichtes, der den Behörden und sonstigen Trägern öffentlichen Belange zur Beurteilung nach §4 Abs.2 BauGB vorgelegt wurde und zur öffentlichen Auslegung nach §3Abs.2 gelangte.

In Auswertung und Abwägung der hierzu eingegangenen Stellungnahmen erfolgte die abschließende Bearbeitung der Planfassung.

Aufgrund von Anträgen von der Planung betroffener Bürger bezüglich der Erschließung der Grundstücke, musste die Planung geringfügig geänderte werden. Dies hat Auswirkungen auf die grünordnerischen Festsetzungen. Daher erfolgte eine erneute eingeschränkte Beteiligung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde, die mit Ihrer Stellungnahme vom 13.01.2009 die geänderte Planung bestätigte.

## **1.4 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient eine digitale Plangrundlage aus dem Jahr 1995, die im Auftrage der Gemeinde Binz vom Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann in 18528 Bergen erstellt worden ist. Der Katasterbestand ist ggf. im Verlauf des Verfahrens zu aktualisieren.

## **2.0 Begründung zu den Planinhalten**

### **2.1 Bebauung**

#### **2.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Vorgesehen ist die Bebauung des Gebietes mit 3 neuen Wohngebäuden, um dem Bedarf an verdichteten, kostengünstigen Hausformen gerecht zu werden, der in Binz aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur innerörtlich nicht abgedeckt werden kann.

Das für die Baugebiete gewählte Maß der Nutzung bestimmt sich zum einen aus der Lage im Landschaftsraum und zum anderen aus dem in der Umgebung vorhandenen Baubestand. In dem allgemeinen Wohngebiet sind somit maximal zweigeschossige Einzelhäuser mit flach geneigtem Satteldach vorgesehen. Um eine Überformung des Bestandes auszuschließen ist dabei die

Firsthöhe auf 7,80 begrenzt. Die zulässige Grundfläche pro Grundstück wird dem Umgebungscharakter entsprechend auf 200qm festgesetzt.

Innerhalb des Wohnbaugebietes soll der Schwerpunkt auf der Errichtung von Dauerwohnungen liegen. Der Anteil von Ferienwohnungen jedoch soll eingeschränkt möglich und daher für jedes Gebäude neben der Hauptwohnung die Errichtung von nur einer (1) Ferienwohnung zulässig sein.

Damit unterstützt die Gemeinde hier die weitere Etablierung der kleinteiligen Vermietung in Privathäusern. Neben in Binz reichlich vorhandenen größeren, rein kommerziellen Hotel- und Apartmenthausanlagen können so einzelne, vom jeweiligen Hauseigentümer im Nebenerwerb bewirtschaftete Ferienwohnungen in Privathäusern das Angebot an Unterkünften ergänzen.

Um diese spezielle Funktion des Allgemeinen Wohngebietes zu unterstreichen, werden die gemäß §4 BauNVO hier ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sofern diese nicht im Zusammenhang mit der oben beschriebenen Wohnnutzung steht. Damit wird die Möglichkeit der Errichtung rein kommerzieller Urlaubsunterkünfte und damit die Überformung der Gebiete durch die Fremdenverkehrsnutzung ausgeschlossen..

Auf eine ausnahmsweise zulässige Nutzung einer Tankstelle oder eines Gartenbaubetriebes wird gänzlich verzichtet, da weder die räumliche Lage noch das angestrebte städtebauliche Ambiente zukünftig derartige Nutzungen sinnvoll erscheinen lassen.

### **2.1.2 Mischgebiet**

Im Sinne einer harmonisierten Gestaltungs- und Funktionszuweisung innerhalb des Plangebietes, erfolgt für die bereits gewerblich geprägten Gebietsteile eine Mischgebietsausweisung, um hier die Funktionsmischung von Wohnen und Gewerbe auch weiterhin zu ermöglichen, wobei hier insbesondere eine städtebauliche Neuordnung angestrebt wird.

Für die festgesetzte maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise ist eine Grundfläche von 1300qm festgesetzt.

Für die städtebauliche Gesamtsituation untypische und/oder störende Nutzungen, wie Tankstellen und Spielhallen (Vergnügungsstätten) sind, um Nutzungskonflikte mit dem Fremdenverkehr zu vermeiden, ausgeschlossen.

### **2.1.3 Waldflächen**

Die mit Gehölzen bestockte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nach Aussage der zuständigen Forstbehörde als Wald im Sinne der Waldgesetzgebung zu bewerten.

Nach §20 Landeswaldgesetz ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen von 30m erforderlich, der in Teilbereichen der Baugebiete erheblich unterschritten

wird. Zur Erzielung der erforderlichen Waldabstände ist eine Waldumwandlung nach §15 LWaldG M-V erforderlich.

Die im Rahmen des Planverfahrens durchgeführte Abstimmung mit der Forstbehörde hat ergeben, dass wegen der Kleinteiligkeit der verbleibenden Fläche die Umnutzung in Parkanlage (Waldumwandlung nach §15 LWaldG M-V) für den gesamten Waldbestand zu vollziehen und diese aus dem Waldkataster zu entlassen ist. Dementsprechend erfolgt für die gesamte Fläche die Darstellung als Grünfläche.

Detailliertere Aussagen zum weiteren Verfahren und erforderlichen Waldersatz sind dem Punkt 3.3.1 der Begründung sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### **2.1.4 Örtliche Bauvorschriften**

##### **Gestalterische Festsetzungen**

Zum Schutz, zum Erhalt und zur Verbesserung bzw. Wahrung des Ortsbildes und des Charakters des Wohnumfeldes werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Festlegungen zur Begrenzung der Versiegelung des Bodens zur Gestaltung der Stellplatzumgebung und für Einfriedungen der Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen, getroffen.

Desweiteren enthält der Bebauungsplan Vorgaben für die zulässige Form und Neigung der Dächer. Abweichung bei der zulässigen Dachform und Dachneigung sollen lediglich zulässig sein, wenn diese durch den Einbau von Solaranlagen und/oder begrünter Dächer bedingt sind.

Für Werbeträger wird die zulässige Größe auf 1,0 qm begrenzt und das Aufstellen lediglich an der Stätte der Leistung zugelassen, um damit eine visuelle Überfrachtung der Baugebiete durch derartige Anlagen zu vermeiden. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind nicht zulässig, da von diesen eine Störung der Wohnruhe ausgehen kann.

Über das Maß der geltenden Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung hinaus sind für die Baugebiete keine weiteren baugestalterischen Festsetzungen getroffen worden, um insbesondere im Mischgebiet die gewünschte Kleingewerbe- und / oder Dienstleistungsentwicklung nicht zu gefährden und insgesamt eine Vielfalt moderner Gebäudetypen zu ermöglichen.

#### **2.1.5 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen**

Das Gelände der Baugebiete ist sehr bewegt. Eine Bezugnahme auf bestehende Höhenfestpunkte scheidet daher aus, da bei einer Festlegung auf Festpunkte nach HN ein sehr engmaschiges Höhenkataster eingerichtet werden und für jeden Katasterpunkt die Bezugshöhe festgesetzt werden müsste. Dies bedeutet einen unverhältnismäßig großen Aufwand sowohl für die Aufstellung des Katasters als auch für die Überprüfung der späteren Bauanträge. Auch wird der Plan dadurch sehr unübersichtlich. Da auch genehmigungsfreie Bauten errichtet werden dürfen, kann es bei den Bezugshöhen zu unterschiedlichen Interpretationen kommen.

Einzig praktikable Möglichkeit ist deshalb die Festlegung der vorhandenen Geländeoberfläche als Bezugshöhe. Damit wird jedem Grundstück gerecht entsprochen. Es entsteht ein geländetypisches, bewegtes Erscheinungsbild, die Gebäudehöhen folgen exakt dem Gelände.

*(Das OVG Lüneburg hat entschieden (1 A 29,79, BRS Bd. 36 Nr. 65), dass das Fehlen der Festsetzungen der Höhenlage im B-Plan nicht zu dessen Unwirksamkeit führt. Die Bauaufsichtsbehörde hat gem. §2 (5) der LBauO M-V genaue Handlungsanweisungen zur Verfügung.)*

Um Missbrauch durch absichtliche Abgrabungen und Aufschüttungen zu vermeiden, wird der jeweilige Bauherr aufgefordert, mit dem Bauantrag einen Lageplan mit nachgewiesenen Höhenkoten einzureichen.

Als Bezugshöhe wird die gewachsene (natürliche) Geländeoberfläche festgesetzt.

Mit dem Bauantrag ist ein Lageplan eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs einzureichen, in dem Höhenkoten des Geländes im Längen- und Breitenrastermaß von ca. 10 m verzeichnet sind. Der Vermessungsingenieur hat eine Erklärung beizufügen, dass die natürliche (ungestörte) Geländeoberfläche aufgemessen worden ist.

Mit der gewählten Festsetzungsform wird erzielt, dass die örtliche Anpassung des jeweiligen Gebäudes an die Topographie im Bauantragsverfahren nachzuweisen und das gewachsene Gelände unverändert zu belassen ist.

### **2.1.6 Denkmalschutz**

Gemäß dem Landesamt für Bodendenkmalpflege liegt Binz in einer bedeutenden vorgeschichtlichen Fundregion. In der Nähe des Plangebietes sind mehrere Bodendenkmale bekannt. Im Plangebiet selbst sind Flächen auf denen Bodendenkmale vermutet werden. Diese liegen jedoch innerhalb einer Grünfläche, für die die Bestandserhaltung vorgesehen ist und damit eine direkte Betroffenheit des Bodendenkmalbereiches ausgeschlossen werden kann

Bei den Erschließung der Baugebiete können jederzeit archäologischer Fundstellen entdeckt werden. Als Hinweis auf die zu berücksichtigenden gesetzlichen Bestimmungen ist deren nachrichtliche Übernahme gemäß §9 Abs.6 BauGB in die Planunterlagen erfolgt. (sh. Planzeichnung)

Baudenkmale sind der Gemeinde im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

## 2.1.7 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von 1,7 ha setzt sich aus folgenden Teilflächen zusammen:

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Flächengröße ca. in ha</b>
Wohngebiet	0,57
Mischgebiet	0,30
Grünflächen	0,80 <i>(davon 0,66 Waldumwandlung)</i>
Erschließung	0,03
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,70</b>

## 2.2 Erschließung

### 2.2.1 Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt überörtlich durch die bestehende Hauptverkehrsverbindung "Bahnhofsstraße" ( Landesstraße 29). Von dieser zweigen westwärts die Straße "Potenberg" und die bestehende "Rabenstraße" in Richtung Plangebiet ab, wobei hier für die innere Erschließung des Mischgebietes südlich eine bereits vorhandene Stichstraße an das Plangebiet heranreicht.

Um dem städtebaulich gewünschten dominierenden Wohncharakter des Plangebietes und seiner Umgebung zu unterstreichen, ist das nördliche Straßenelement als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Vorzusehen ist ein niveaugleicher Ausbau und neben einem kombinierten Fuß- / Radweg auch eine Entwässerungsmulde zur schonenden Oberflächenwasserabführung im Bereich der Hanglage.

*Hinweise:*

*Detailplanungen von Einmündungsbereichen zur Landesstraße sind mit dem Straßenbauamt Stralsund abzustimmen und diesem zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.*

*Die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Rügen ist bei der weiteren straßenbaulichen Planung mit einzubeziehen. Ein Beschilderungs- und Markierungsplan ist gesondert zur Genehmigung vorzulegen.*

### **2.2.2 Ruhender Verkehr**

Dem festgesetzten Mischgebiet ist eine Fläche für eine Gemeinschaftsstellplatzanlage zugeordnet.

Die Stellplätze für das Wohnbaugebiet sind jeweils grundstücksbezogen anzuordnen.

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

### **2.2.3 Fußwegeverbindungen**

An das vorhandene Straßennetz schließen verschiedene Fußwege an, die den angrenzenden Landschaftsraum in nord-südlicher Richtung durchziehen und zum einen für die Bewohner und Nutzer ein fußläufiges Erreichen des Ortskernes ermöglichen und die Baugebiete mit dem Landschaftsraum Schmachter See verbinden.

## **3.0 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **3.1 Eingriffsregelung / Grünordnung**

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan zu entscheiden (§21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).

Gemäß §1a Abs.4 BauGB gilt für die Eingriffsregelung das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Ostseebad Binz liegt derzeit noch nicht vor. Bindend für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind jedoch die vorhandenen übergeordneten naturschutzfachlichen Planungen und Festsetzungen sowie die Aussagen des Flächennutzungsplanes.

Es ist zu gewährleisten, dass die Potentiale des Naturhaushaltes trotz der geplanten Bebauung und Nutzung soweit wie möglich erhalten bleiben bzw. ent-

wickelt werden, um damit dem Gebot der Vermeidung und Minimierung zu entsprechen.

Die Eingriffsabschätzung basierend wird auf der Grundlage einer und deren Gegenüberstellung mit dem Planungskonzept unter Berücksichtigung der "Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern" durchgeführt. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird innerhalb des Umweltberichtes dargestellt.

Die Erarbeitung der notwendigen Festsetzung erfolgte in Auswertung des Scoping nach §4 Abs.1 BauGB.

Neben dem Erhalt und der Pflege der bestehenden Grünstrukturen und den Festlegungen zur Pflanzenverwendung bei Neuanpflanzungen auf den Grünflächen sind dabei auch Festsetzungen für die grünordnerische Gestaltung der privaten Grundstücke getroffen.

### **3.2 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Umwelt ist gemäß §1 Abs.6 Nr.7 BauGB und §1a BauGB nach §2 Abs.4 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.19 eine Umweltprüfung durchzuführen und deren Ergebnis nach §2a Satz 2 Nr.2 BauGB in einem Umweltbericht darzulegen.

Die Erarbeitung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan mit der vollständigen Beschreibung der Umweltbelange erfolgte in Auswertung der Beteiligung nach §4 Abs.1 BauGB (Scoping) auf der Grundlage des hier mitgeteilten erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§2 Abs.4 BauGB und ist Bestandteil dieser Begründung (Teil II).

### **3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### **3.3.1 Baumschutz**

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand unterliegt bis zu einem Stammumfang von 100cm (gemessen in 130cm Stammhöhe) der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz vom 25.05.2000. Anträge zur Fällung von Bäumen sind bei der Gemeinde zu stellen.

Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 100cm sind gemäß §26a LNatG M-V geschützt.

Nicht geschützt sind dabei nach §26a Abs.1 LNatG M-V;

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes,
5. Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes,
6. und Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Grundsätzlich ist für alle gemäß §26a LNatG M-V geschützten Bäume bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Befreiung zur Fällung des Baumes zu stellen, sofern ihr Erhalt aufgrund der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen nicht möglich ist.

Bei einer Fällung sind darüber hinaus die artenschutzrechtlichen Hinweise gemäß Teil B - Text Nr.3 bzw. der Faunistische Potenzialanalyse im Anhang zum Umweltbericht zu berücksichtigen.

Der erforderliche Baumersatz wird im Einzelfall durch die untere Naturschutzbehörde festgelegt.

### **3.3.2 Artenschutzrechtliche Belange gemäß §42 BNatSchG**

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 4. April 2002 sind in §10 Abs.2 Nr.10 und 11 „besonders geschützte Arten“ und „streng geschützten Arten“ definiert. Nach § 42 BNatSchG ist es verboten, die „Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten“ dieser geschützten Arten „zu beschädigen oder zu zerstören“. Insbesondere sollen die streng geschützten Arten verstärkt bei der Eingriffsbeurteilung und bei der Ermittlung des Ausgleichs berücksichtigt werden. Nach §19 Abs.3 BNatSchG sind Eingriffe in Biotope, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, nur zulässig, wenn sie aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt sind.

Für das B-Plangebiet wurde zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange eine faunistische Potenzialanalyse vorgenommen, die als Anhang zum Umweltbericht Bestandteil der Begründung ist.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach den §§42 ff. BNatSchG sind der Abriss von Gebäuden und die Fällung von Altbäumen (ab 32cm Stammdurchmesser in 130cm Stammhöhe) artenschutzfachlich zu begleiten. Für den Fall, dass Gebäude bewohnende geschützte Tierarten (Fledermäuse und Vögel) festgestellt werden, sind Ersatzquartiere bereit zu stellen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten und die Relevanz artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geprüft und bei Erforderlichkeit die Anträge auf Inaussichtstellung artenschutzrechtlicher Befreiungen nach §43 bzw. §62 BNatSchG bei der zuständigen Behörde gestellt.

Das Ergebnis der Prüfung wird im Umweltbericht in der Anlage „Faunistische Potentialanalyse“ dargelegt.

Die in der faunistischen Potenzialanalyse zum Umweltbericht gemachten artenschutzrechtlichen Hinweise sind insgesamt zwingend zu berücksichtigen!

### **3.3.3 Schutzgebiete**

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 23.07.2007 befindet sich im Nahbereich der Planung kein Natura-2000-Gebiet, Auswirkungen auf das nahe gelegene Naturschutzgebiet (NSG) „Schmacher See und Fangerien“ sind nicht zu erwarten und das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Ostrügen.

## **3.4 Grünordnerisches Leitbild / Konzept**

Mit dem in den Bebauungsplan integrierten grünordnerischen Konzept wird für die Bebauung und die Gestaltung der Freiflächen das Ziel verfolgt, die vorhandenen Potentiale des Naturhaushaltes trotz der geplanten Bebauung so weit wie möglich zu erhalten und zu entwickeln.

Schwerpunkte der städtebaulichen Überlegungen sind die grünordnerische Aufwertung der Baugebiete und die Erhaltung und Verknüpfung von Freiflächen bzw. bestehenden Grünflächen.

Darüber hinaus werden eingriffsvermeidende, eingriffsminimierende sowie eingriffskompensierende landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt und als

grünordnerische Festsetzungen und Hinweise in den Teil B Text des Bebauungsplanes übernommen.

Neben dem Erhalt und der Pflege der bestehenden Grünstrukturen sind auch Festsetzungen für die grünordnerische Gestaltung der privaten Grundstücke getroffen worden.

Für die neu zu entwickelnden Wohnflächen werden auf Basis von §9 Abs.20 BauGB Festsetzungen getroffen, die einerseits zu einer Minimierung der Versiegelung und andererseits zu einer standortgerechten Eingrünung der Baugebiete führen. Verkehrs- und Zufahrtsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Private Grundstückszufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflasterbelag oder wassergebundenen Decken auszustatten, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht wird.

Ersatz- bzw. Ergänzungspflanzungen sind aus standortgerechten, heimischen Gehölzen herzustellen.

Für die Bepflanzung der privaten Grundstücke möchte die Gemeinde den Eigentümern die Gestaltungsfreiheit weitestgehend erhalten. Festsetzungen werden daher nur für Baumpflanzungen vorgenommen, da diese dem Ersatz von entfallenden Bäumen dienen.

Um dennoch standorttypische Grünstrukturen zu erhalten bzw. zu schaffen, wird empfohlen, bei der Pflanzenverwendung die unter Teil B Text aufgeführte Pflanzenliste zu beachten.

Es wird davon ausgegangen dass der Vorfall eines Teilabschnittes der Hecke aus nicht heimischen Gehölzen im WA-Gebiet auf den Flurstücken 4/3 und 4/13 (Biotoptyp PHW) im Rahmen der Umgestaltung der gärtnerischen Flächen der Grundstücke zulässig ist und daher in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzung zur Planung nicht gesondert zu berücksichtigen ist.

Für den südlichen Teil der ehemaligen Hecke ist der Ersatz durch die Anpflanzbindung für eine Laubgehölzhecke sichergestellt (P3).

### **3.5 Verhältnismäßigkeit der grünordnerischen Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen neben der Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen, insbesondere im Hinblick auf die touristische Entwicklung des Ostseebades Binz, der Verbesserung des Ortsbildes im Allgemeinen und des Wohnumfeldes im Besonderen.

Die Umsetzung der Festsetzungen hat für die Eigentümer Einschränkungen der freien Grundstücksgestaltung und unter Umständen Mehrkosten zur Folge. So können beispielsweise Schatten- und Laubwurf, die Vorgabe zur Ver-

wendung standortgerechter Gehölze und die Begrünung festgelegter Grundstücksbereiche als Einschränkungen empfunden werden. Mehrkosten können ohne Berücksichtigung der direkten positiven Auswirkungen (z. B. Klimaregulierung im Gebäude) insbesondere durch die Anlage und Pflege von Dach- und Fassadenbegrünungen (Gebäudestatik, Herstellungs- und dauerhafte Pflegekosten) entstehen.

In Abwägung der Interessen der Grundstückseigentümer einerseits und der Interessen der Allgemeinheit andererseits sind die sich ergebenden Beeinträchtigungen und Belastungen nach Auffassung der Gemeinde Ostseebad Binz jedoch angemessen und zumutbar.

### **3.6 Eingriffe in den Naturhaushalt/ Ermittlung und Bewertung**

Auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landes Mecklenburg Vorpommern (veröffentlicht in der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3) wurde im Rahmen der Erarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung geprüft, in wieweit mit den für das Plangebiet unter Teil B Text Nr. 3 des Bebauungsplanes festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter ausgeglichen resp. damit die Risiken für diese Schutzgüter vermieden und vermindert werden können.

Die dazu im Einzelnen durchgeführten Bewertungsschritte können der tabellarischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Anhang der Umweltprüfung entnommen werden.

### **3.7 Kompensation der Eingriffe**

Für nicht vermeidbare Eingriffe werden Kompensationsmaßnahmen entwickelt und soweit möglich durch grünordnerische Festsetzungen im Teil B Text des Bebauungsplanes gesichert.

Im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist festzustellen, dass die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in die zu betrachtenden Schutzgüter mit den innerhalb des Geltungsbereichs durch den Bebauungsplan selbst festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit, das durch landschaftspflegerische Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Die Gemeinde Ostseebad Binz ordnet dieses Defizit vorläufig der Fläche für die außerdem vorzunehmende Waldersatzpflanzung zu. Dazu wird vorbehaltlich der Kenntnis über die Eigenschaften der Aufforstungsfläche sowie deren

Verfügbarkeit davon ausgegangen, dass das ermittelte Kompensationsdefizit durch die Anlage der 0,66ha Waldfläche mit heimischen Baum – und Straucharten und unter Entwicklung von Sukzessionsflächen auf >30% der Gesamtfläche und einer damit zu erzielenden Wertstufe von 2 ausgeglichen werden kann. Ist eine Kompensation des Defizits mit der Waldaufforstung nicht möglich, so kann die Gemeinde dies der gemeindlichen Ausgleichsfläche Fahrenberg zuordnen.

Der Ersatz von gefälltten Bäumen erfolgt nach den Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde bzw. des §26a LNatG M-V.

### **3.8 Eingriffe in Wald - Waldumwandlung / Waldersatz**

#### **3.3.1 Wald**

Von der mit dem Bebauungsplan Nr.19 vorbereiteten Nutzung sind bestehende Waldflächen indirekt betroffen.

Zwischen dem MI- und WA-Gebiet befindet sich ein Laubwald mit einer Größe von ca. 6.600m<sup>2</sup>, der an drei Seiten von Bebauung umgeben ist. Der Bestand ist gemäß Landeswaldgesetz als Wald einzustufen.

Nach §20 Landeswaldgesetz ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen die Einhaltung eines Waldabstandes von 30m erforderlich. Entsteht dadurch für den Vorhabensträger eine besondere Härte, so besteht nach Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern die Möglichkeit einer durch die Forstbehörden zu erteilenden Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Abstandes. Ökologisch besonders wertvolle Strukturen sind dabei so weit wie möglich zu erhalten und zu sichern.

Zur Erzielung des geforderten Mindestwaldabstandes sind die betreffenden Flächen in Grünflächen umzuwandeln und aus dem Waldkataster zu entlassen.

Die von der Waldumwandlung nach §15 LWaldG M-V betroffene Fläche ist in der Planzeichnung dargestellt.

Für die umzuwandelnde Waldfläche wird ein Ausgleich (Ersatzaufforstung) notwendig, der gemäß der Forderungen des Forstamtes Rügen zu erbringen ist. Das Ausgleichsverhältnis und der Standort der Ersatzmaßnahme bzw. die Begleichung durch eine Ausgleichszahlung wird von der zuständigen Forstbehörde bestimmt. Die Größe der Flächen wurde nach Maßgabe der Forstbehörde im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt. Das Ersatzerfordernis beträgt entsprechend der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung 0,66ha.

Der Standort der Ersatzmaßnahme bzw. die Begleichung durch eine Ausgleichszahlung wird von der zuständigen Forstbehörde bestimmt.

Die weiteren Abstimmungen mit der Forstbehörde sind vom jeweiligen Vorhabenträger /Investor zu tätigen bzw. zu beauftragen. Dieser muss auch den Antrag auf Nutzungsartenänderung (Waldumwandlung) nach §15 Landeswaldgesetz mit Lageplan flurstücksgenau beim Forstamt stellen.

Der Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren

Mit der Umnutzung der Wald- in Grünfläche zur Herstellung des gesetzlichen Waldabstandes ist eine angemessene Durchforstung und Pflege vorzunehmen.

### **3.9 Zulässigkeit der mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe**

Die mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können damit unter Einhaltung der zuvor beschriebenen und/oder in Teil B Text aufgeführten Maßnahmen und Hinweisen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft als zulässig betrachtet werden.

## **4.0 Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das zentrale Versorgungsnetz in Binz und die Wasserwerke von Binz und Prora. Anbindemöglichkeiten bestehen in der Straße „Potenberg" und am Haus „Roland“. Die Hausanschlussleitungen der einzelnen Grundstücke werden gemäß Satzung des ZWAR im Leitungstreifen zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer verlegt.

Grundsätzlich erfolgt auch die Schmutzwasserableitung über den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße „Potenberg". Die einzelnen Anschlussleitungen sind gemäß Satzung des ZWAR überwiegend im Leitungstreifen der Stichstraßen zu Lasten der Grundstückseigentümer auszuführen.

Zur Erneuerung und zum Ausbau der öffentlichen Wasser- und Abwasseranlagen bedarf es gemäß §38 Abs.1 LWaG M-V der Genehmigung. Diese ist vom zuständigen Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur zu beantragen. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, als Abwasserbeseitigungspflichtiger, der Nachweis über die Absicherung einer geordneten Abwasserentsorgung zu erbringen.

### **4.2 Beseitigung des Oberflächenwassers**

Ein öffentlicher RW- Kanal existiert in diesem Bereich nicht.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu verwerten. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist mit dem vorliegenden Prüfzeugnis des Büro Rügen-Labor Erich Müller vom 11.11.2008 (Anlage 1) nachgewiesen.

Das belastete Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen ist dem Zweckverband zu überlassen.

### **4.3 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie erfolgt über die Anlagen der e.dis.

Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen (Transformatoren) über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Bereitstellung entsprechender Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998. Die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, wird vom Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen benötigt:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf
- Namen und Anschrift der Bauherren

Im geplanten Baugebiet befinden sich 20-kV und 0,4kV-Anlagen der e.dis. Bei Erfordernis müssen Anlagen / Leitungen zu Lasten des Verursachers umverlegt werden um eine Baufreiheit zu gewährleisten.

Von der e.dis werden nachfolgende allgemeine Hinweise gegeben, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind:

- Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch das Regionalzentrum der e.dis erforderlich. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten.
- Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen - vorwiegend Gehsteige- kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen.
- Durch den jeweiligen Erschließungsträger / Anschlussnehmer ist ein Antrag zur Erschließung des Baugrundstückes zu stellen.

#### **4.4 Gasversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch die EWE Aktiengesellschaft als örtliches Versorgungsunternehmen gesichert werden.

#### **4.5 Regenerative Energiequellen**

Die zunehmende Technisierung in allen Bereichen des Lebens ist mit einem immer weiter wachsenden Energiebedarf verbunden. Durch das steigende Bewusstsein um die Risiken, Gefahren und Nebenwirkungen für den Menschen und seine Umwelt durch nukleare und konventionelle Energieerzeugung, haben sich Bestrebungen und Forderungen nach der immissionsarmen Nutzung regenerativer Energiequellen immer mehr verstärkt.

Die Nutzung unerschöpflicher Energiequellen entspricht heutigen umwelt- und energiepolitischen Zielen. Dies betrifft neben der Nutzung der Windenergie insbesondere die Solarenergie, bei deren Erzeugung weder klimaveränderndes Kohlendioxid noch radioaktive Abfälle entstehen.

Zudem ist davon auszugehen, dass fossile Energieträger wie Erdöl, Erdgas, Braun- und Steinkohle mittelfristig nicht mehr zu den heute üblichen Bedingungen bereitgestellt werden können, da diese nicht unerschöpflich zu Verfügung stehen.

Bei der Planung von Neubauvorhaben sollten daher die Möglichkeiten der Nutzung von Sonnenenergie mittels solarthermischer Anlagen zur Warmwassererzeugung und Warmluftheizung und ggf. die Energieerzeugung mit Photovoltaikanlagen geprüft werden. Auf jeden Fall empfohlen, wird die Ausrichtung großer Dachflächen in Südrichtung, die ein späteres Nachrüsten solcher Anlagen ermöglicht.

#### **4.6 Nutzung von Regenwasser**

Im Interesse der Ressourcenschonung wird empfohlen, im Rahmen der technischen Planung die Möglichkeit der Nutzung des Regenwasser als sogenanntes Grauwasser (Toilettenspülung, Waschmaschine), jedoch zumindest für die Garten- und Grünflächenbewässerung zu prüfen.

#### **4.7 Telekommunikation**

Die fernmeldetechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom AG. Die Möglichkeiten zum notwendigen Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur werden nach deren Aussage derzeit geprüft.

Im Planverfahren wurden nachfolgende Hinweise zur Ausführung der Bauvorhaben gegeben:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie eine eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der

anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Neubrandenburg, Ressort IBN, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die "Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer" (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, dass die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung, BBN 83, Alleestraße 27, 18581 Putbus (Tel. 038 301 / 848 15) eine Aufgrabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

Das Errichten und Betreiben von Breitbandkommunikationsnetzen ist in die Zuständigkeit der Kabel Deutschland GmbH übergegangen.

#### **4.8 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung für die beiden Baugebiete ist über das zentrale Trinkwassernetz zu sichern. Die Errichtung der notwendigen Hydranten ist im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abzustimmen.

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

Für die Sicherung ausreichender Feuerwehrezufahrten ist § 5 LBauO M-V zu beachten. Die Zufahrten, innere Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden.

Der Feuerschutz ist durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Binz gesichert.

#### **4.9 Müllentsorgung**

Für die Müllentsorgung ist der Landkreis Rügen zuständig. Die Erschließungsstraßen der Wohngebiete, die nicht als Ringerschließung ausgebildet sind, erhalten dort, wo die Grundstücks- und Geländestrukturen dies zulassen, am Ende einen Wendepplatz bzw. Wendehammer, damit hier das Wenden von Müllfahrzeugen möglich ist. (sh. Pkt. 3.1.1 Fließender Verkehr)

Die Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke durch Müllfahrzeuge ist mit dem durch den Landkreis Rügen beauftragten Entsorgungsträger abzustimmen.

Die Grundstückseigentümer, deren Grundstücke nicht ausreichend durch die Müllfahrzeuge erreichbar sind, müssen ihre Müllbehälter am Entsorgungstag eigenverantwortlich zum Bereitstellungsplatz transportieren.

## **5.0 Immissionsschutz**

### **5.1 Lärmimmissionen**

Zur Bewältigung der Lärmschutzproblematik im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.11 „Granitz Hang“ wurde von der Gemeinde ein Gutachten zur Einschätzung der in den Baugebieten vorliegenden Schallimmissionssituation in Auftrag gegeben. (NORDUM, Institut für Umwelt und Analytik GmbH; 07.07.1997).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.19 umfasst einen Teilbereich des nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.11, sodass die Ergebnisse des Gutachtens für die Beurteilung der Lärmsituation im Bebauungsplan „Granitz/Potenberg“ herangezogen werden können.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*...“ für den überwiegenden Teil des Bebauungsplanes wird ein Unterschreiten bzw. Einhalten der städtebaulichen Orientierungswerte prognostiziert. Eine Überschreitung der Orientierungswerte wurde für einige dicht an der Bahnhofsstraße gelegene Teilbereiche ermittelt.”*

*...“ Bei Überschreitung der Orientierungswerte muß gesonderter passiver Schallschutz konzipiert werden, der nach DIN 4109 entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel dimensioniert wird.*

*Ausgehend von den berechneten Beurteilungspegeln am Tage wurde der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 ermittelt.*

*Im wesentlichen gelten für den Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche I und II. Für die Lärmpegelbereiche I und II sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig, da die Wärmeschutzverordnung bereits eine Fensterqualität fordert, die der Schallschutzklasse 2 entspricht.*

*Größere Anforderungen an den baulichen Schallschutz werden an die Fassaden an der Bahnhofsstraße und im nördlichen Teil der Rabenstraße gestellt. Hier sind die Lärmpegelbereiche III, IV und V maßgebend.”...*

Die Lärmpegelbereiche III, IV und V sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Passive Schallschutzmaßnahmen sind demnach für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.19 nicht erforderlich.

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

## **5.2 Geruchsimmissionen**

Die Trasse der Kleinbahn "Rasender Roland" verläuft südlich des Plangebiets, sodass die Baugebiete von dessen Rauchgasimmissionen betroffen sein können. Nach Aussage des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur im Rahmen des Verfahrens zum angrenzenden Bebauungsplan Nr.11 liegen sowohl diesem als auch dem Landesamt für Umwelt und Natur keine Erkenntnisse vor, dass von dem für Dampflokomotiven typischen Wasserdampf-Rauchgas-Gemisch eine Gesundheitsgefährdung ausgeht.

Die kurzzeitig auftretenden, gewissen Belästigungen, sind aufgrund der Tradition als ortsüblich zu bezeichnen und nach Auffassung der Gemeinde kann deren Duldung durch die heranrückende Wohnbebauung als zumutbar erachtet werden.

Gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur (StAUN) vom 26.07.2007 sind die Belange des Immissionsschutz mit der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt. Besondere Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden nicht gestellt.

## **6.0 Altlasten**

Altlastenflächen sind nach Kenntnis der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden bzw. registriert.

## **7.0 Hinweise zur Bauplanung**

- Die Abstandsflächen der zu errichtenden Gebäude sind gem. §6 der Landesbauordnung (LBauO M-V) einzuhalten.
- Die notwendigen Stellplätze sind entsprechend §48 LBauO M-V i.V.m. Nr.48.11 bis 48.15 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VVLBauO M-V) herzustellen und dürfen nicht zweckentfremdet genutzt werden.
- Auf ausreichend Feuerwehrezufahrten gemäß § 5 LBauO M-V ist zu achten und geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen.  
Die Zufahrten, innere Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind gem. §83 LBauO M-V durch öffentlich rechtliche Verpflichtungen (Baulasteintragungen) zu sichern.
- Für die Errichtung von Kinderspielplätzen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (§§8 u. 9 LBauO M-V) zu berücksichtigen.

## **8.0 Kosten**

Die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen werden auf die Vorhabenträger bzw. Bauherren umgelegt.

Die Kosten für die Netzerweiterungen bzw. Neuerschließungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie Regenwasserableitung inklusive Planungsleistungen sind durch den jeweiligen Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu übernehmen. Der ZWAR fungiert nicht als Erschließungsträger und trägt keine finanziellen Aufwendungen.

Die fachtechnische Planung ist mit dem ZWAR abzustimmen. Zwischen dem jeweiligen Erschließungsträger und dem ZWAR ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

## **ANLAGE 1 - Prüfzeugnis Versickerungsfähigkeit**

## **TEIL 2 – UMWELTBERICHT**