



Vorlagennummer: BV/24/166  
Vorlageart: Beschlussvorlage  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorschlag über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ der Gemeinde Ostseebad Binz mit örtlichen Bauvorschriften nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung/Umweltbericht

hier: Beschluss über die Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB

**Datum:** 01.10.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	09.10.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	07.11.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 07.11.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ mit örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung/Umweltbericht bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der vorliegenden Fassung vom 07.02.2022 gemäß § 10 Abs. 1, als Satzung. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom 07.02.2022, Stand 27.08.2024, gebilligt.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

### Begründung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.09.2024 mit Beschluss Nr. BV/24/124, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sowie die Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 und § 2. Abs. 2 BauGB aufgeführten und fristgerecht vorgebrachten Anregungen geprüft und untereinander abgewogen. Das Ergebnis ist den Trägern, Behörden und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024 mitgeteilt worden.

Der Stand der Planung 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ der Gemeinde Ostseebad Binz ist soweit fortgeschritten, dass der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB gefasst werden kann.

**Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
haushaltsmäßige Berührung	<u>Ja/Nein</u>	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

**Anlage/n**

- 1 - Binz-3.3-plan-satzung-A2oversize (öffentlich)
- 2 - Binz-3.3-Begr-satzung (öffentlich)
- 3 - Entscheidungsergebnis Bauausschuss (öffentlich)
- 4 - Entscheidungsergebnis Hauptausschuss (öffentlich)



## **Gemeinde Ostseebad Binz**

### **3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften**

## **Nr. 3 „Schmachter See“**

nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

## **Satzungsfassung**

# Gemeinde Ostseebad Binz, 3. Änderung des Bebauungsplans Schmachter See

## Begründung

1) Grundsätze / Ausgangslage .....	2
1.1) Umfang der Änderung / Verfahren / Plangrundlage .....	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung .....	3
1.3) Planerische Vorgaben .....	4
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung .....	4
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
1.3.4) Schutzgebiete .....	4
1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen .....	5
2) Städtebauliche Planung .....	6
2.1) Nutzungskonzept .....	6
2.2) Erschließung .....	6
2.3) Abwägungsrelevante Belange .....	6
3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	6
3.1) Allgemeines / Zusammenfassung .....	6
Anhang .....	7

## 1) Grundsätze / Ausgangslage

### 1.1) Umfang der Änderung / Verfahren / Plangrundlage

Die 3. Änderung erstreckt sich auf zwei kleine Teilbereiche des als Mischgebiet ausgewiesenen Planbereichs, bestehend aus den Flurstücken 8/11 (teilw.) mit ca. 384 m<sup>2</sup> (Bereich Nord) sowie 29/23 mit ca. 585 m<sup>2</sup> (Bereich Süd) der Gemarkung Schmachter See bei Binz, Flur 1.

Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- die Zulässigkeit eines zusätzlichen Baufelds im Bereich des Flurstücks 8/6 sowie
- die Erweiterung / Verschiebung / Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen (Flurstück 29/8).

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden nicht geändert und gelten in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans unverändert fort und sind im Anhang nachrichtlich dargestellt.

Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben gewahrt. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zur Bauweise gelten unverändert fort. Eine über die bestehende zulässige Flächenbilanz hinausgehende Versiegelung ist mit der Änderung nicht verbunden.

Mit der Planung werden die im Ursprungsplan genannten Grundzüge der Planung nicht berührt. Nach diesem Merkmal braucht nur ein vereinfachtes Verfahren stattzufinden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Bei Aufstellung des Plans ist es der Gemeinde maßgeblich darauf angekommen, die geordnete städtebauliche Entwicklung im empfindlichen Uferbereich des Schmachter Sees zu erhalten. Das der Planung zugrunde liegende Leitbild wird durch die für den Gesamtbebauungsplan geringfügige Änderung nicht verändert. Die Flächenbilanz entspricht der bestehenden rechtskräftigen Planung, die mit der Änderung verbundenen Flächen sind bereits

versiegelt und in Nutzung (Parkplatz, bebauungsakzessorische Nebenflächen). Es wird daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Umweltprüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig.

Redaktionell ergänzt wird der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten (Pkt. 1.8). Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB ohne Aufnahme der Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO M-V können ansonsten nicht geahndet werden, falls ein Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften vorliegt.

Die Planzeichnung der 3. Änderung beruht auf der Digitalisierung der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans, die im Zuge der 1. Änderung erfolgte.

## **1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung**

### **Bereich Nord**

Der Bebauungsplan sieht entlang der Bahnhofstraße eine zweireihige Bebauung vor, was mit der 1. Änderung durch eine zusätzliche isolierte Baufensterausweisung auf dem Flurstück 9/1 südlich zur hier vorliegenden 3. Änderung bestätigt wurde.

Diese vormalige Änderung bewirkt, dass der nördliche Änderungsbereich der hier vorliegenden Änderung keinen unmittelbaren Anschluss mehr an die Grünfläche (Pufferzone) zum Schmachter See besitzt. Eine Ausdehnung der Bauflächen oder bebauungsakzessorischer Flächen in Richtung des Schmachter Sees ist daher mit der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht verbunden.

Der für eine zusätzlichen Bebauung vorgesehene Bereich nimmt die hintere Baulinie in der Schmachterseestraße auf und hält somit die notwendigen Abstandsregelungen zu den Nachbargrundstücken ein.

Das zusätzliche Gebäude kann entsprechend dem festgesetzten Nutzungskatalog des Bebauungsplans genutzt werden. Vorgesehen ist z.Z. eine Wohnnutzung für Familienangehörige zur Unterstützung auch des familieneigenen Betriebs.

Die Örtlichen Bauvorschriften – Teil C werden grundsätzlich im Rechtsstand der 2. Änderung beibehalten, allerdings werden die gestalterischen Vorgaben eines geneigten Daches bei Gebäuden mit einer Hauptnutzung auch auf das Baugebiet 10 übertragen. Dies ergibt sich im Grunde bisher schon über das Einfügegebot, jedoch ist es der Gemeinde wichtig, dies zweifelsfrei und verbindlich darzulegen. Die Klarstellung betrifft lediglich den nördlichen Bereich der Änderung, für den südlichen gilt als Teilbereich des Baugebiets 11 die Errichtung eines geneigten Daches bereits.

### **Bereich Süd**

Im Bereich der Änderung befindet sich bereits ein Baufeld (in zweiter Reihe), das schon bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 Berücksichtigung gefunden hatte. Später wurde der Bebauungsplan im nördlich angrenzenden Bereich verändert, um eine Bebauung in der zweiten Reihe und in Zusammenhang damit eine ansprechende Hofsituation zwischen erster und zweiter Reihe zu ermöglichen.

Da der Geltungsbereich der 1. Änderung unmittelbar nördlich endet, wurde das hier vorliegende Plangebiet nicht erfasst, was zum einen bedeutete, dass die überbaubare Grundstücksfläche an der Grenze zum nördlichen Grundstück einfach endete und zum anderen für den Planbereich keine nutzbare Hofsituation geschaffen wurde.

Die 3. Änderung nimmt die nördliche hintere Baugrenze auf und passt sich somit städtebaulich der 1. Änderung an. Das rechtskräftige Baufenster der Ursprungsfassung wird geringfügig gekürzt. Die nunmehr als überbaubar gekennzeichnete Fläche ist bebauungsakzessorisch bereits in Nutzung. Es findet keine Ausweisung zusätzlicher Bauflächen in Richtung Schmachter See statt.

Ein zusätzliches Gebäude kann entsprechend dem festgesetzten Nutzungskatalog des Bebauungsplans errichtet werden.

Somit unterstützt die Planung folgende allgemeine Ziele:

Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien und Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstruktur

Nachverdichtung bestehender bereits bebauter und erschlossener Gebiete und damit einen schonenden Umgang mit Grund und Boden.

### **1.3) Planerische Vorgaben**

#### **1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung**

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) ist die Gemeinde Binz als Grundzentrum eingestuft. Das Planungsgebiet ist als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Binz als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Die Ortslage liegt eng umgeben vom Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, welches sowohl die Granitz im Osten des Ortes als auch den Schmachter See sowie das westlich anschließende Hügelland umfasst.

Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung (d.h. bei Beibehaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung) sind die Belange der Raumordnung nicht betroffen.

#### **1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Ostseebad Binz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar. Die Planung ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans abgeleitet.

#### **1.3.4) Schutzgebiete**

Das Plangebiet selbst tangiert als Teil der langjährig genutzten Siedlungsflächen keine Schutzgebiete. Schutzgüter befinden sich erst in einem größeren Umfeld, teilweise jenseits der Ortslage.

- In einem Abstand von rund 450 m nördlich bzw. 550 m östlich des Plangebiets liegen das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „*Granitz*“ sowie überlagernd das FFH-Gebiet DE 1647-303 „*Granitz*“. Die Natura 2000 Schutzgebiete sind bei im Detail leicht abweichender Abgrenzung auch Bestandteil des Biosphärenreservats „*Südost-Rügen*“.
- In einem Abstand von rund 120 m westlich des Plangebiets liegen das Landschaftsschutzgebiet L81 Ostrügen sowie in 330m Entfernung das Naturschutzgebiet Nr. 292 „Schmachter See und Fangerien“.
- Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope oder Geotope.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Im Plangebiet sind aktuell keine Bodendenkmale bekannt. Die Bebauung in der Schmachterseestraße und der rückwärtigen Bahnhofstraße sind von der Kennzeichnung als Denkmalbereich, die ansonsten für die vordere Bahnhofstraße gilt, ausgenommen.



## 1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

### Bereich Nord



Abb. 1: Bestandssituation



Abb.2: B-Plan in der Fassung der 2. Änderung

Der rechtskräftige B-Plan wurde im Plangebiet einmal geändert. In der Fassung der 1. Änderung sieht er ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 in zweigeschossiger offener Bauweise vor (Gebiet 10). Die zweite Reihe ist in der Planzeichnung als eingeschossig gekennzeichnet. Das Plangebiet ist aktuell im Bestand nahezu vollständig durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeverbindungen in Nutzung und versiegelt.

### Bereich Süd



Abb. 3: Bestandssituation



Abb.4: B-Plan in der Ursprungsfassung

Der rechtskräftige B-Plan in der Ursprungsfassung sieht ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 in zweigeschossiger offener Bauweise vor (Gebiet 11). Für die Bebauung in der zweiten Reihe ist in der Planzeichnung eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Der B-Plan wurde in diesem Bereich bislang nicht geändert. Das Plangebiet ist aktuell im Bestand nahezu vollständig durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeverbindungen in Nutzung und teilweise versiegelt.



## **2) Städtebauliche Planung**

### **2.1) Nutzungskonzept**

Die Planung sieht entsprechend der Planungsziele eine Neuausweisung für ein Baufenster (ca. 80 m<sup>2</sup>) im Norden sowie die Verschiebung und (Teil-)Verschmelzung von zwei bestehenden Baufenstern im Süden vor. Die überbaubare Grundstücksfläche im Süden vergrößert sich um ca. 75 m<sup>2</sup> (von 236 m<sup>2</sup> auf 311 m<sup>2</sup>). Insgesamt werden die Neubebauungen sich im Maß an ihre Umgebung anpassen.

Die übrigen Festsetzungen für den Änderungsbereich bestehen weiterhin fort. Somit gilt auch für diesen Teilbereich des Plangebiets eine Mischgebietsausweisung, eine eingeschossige Bebauung in der zweiten Reihe, eine GRZ von 0,6 sowie eine Einzelhausbebauung.

In diesem Zusammenhang werden die bisher versiegelten Flächen teilweise zu entsiegeln und gärtnerisch anzulegen sein (s.a. § 8 LBauO MV), um eine GRZ von 0,6 einhalten zu können.

Da die Änderungsbereiche auch bisher an einer Bauflächenausweisung teilnehmen, sind sie als Teilflächen mit Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bebaubar bzw. bereits bebaut. Die Neubebauung tritt anstelle der bestehenden Überbauung / Nutzung durch Nebenanlagen.

### **2.2) Erschließung**

Die Grundstücke einschließlich des Geltungsbereichs entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gelten als erschlossen. Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich durch die 3. Änderung keine geänderten Voraussetzungen oder Aussagen.

### **2.3) Abwägungsrelevante Belange**

Angesichts des vergleichsweise geringen Umgriffs und Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf öffentliche Belange hervorzurufen.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen (insb. Vertrauensschutz in bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB). Aus öffentlichen Belangen unbegründete Einschränkungen / Belastungen privater Bauherren sind zu vermeiden (Baufreiheit nur durch Sozialbindung des Eigentums eingeschränkt).

## **3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

### **3.1) Allgemeines / Zusammenfassung**

Angesichts des geringen Planungsumfangs ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich nachteilig auf Natur und Umwelt auszuwirken. Das Maß der zulässigen Versiegelung bleibt auf der Basis des ursprünglich festgesetzten Maßes bestehen. Eine grundsätzliche Ausweitung des Baugebiets über die bestehenden baulichen vorgeprägten Bereiche in Richtung Schmachter See in bislang ungenutzten Bereich findet nicht statt. Die Aussagen des Umweltberichts der Ursprungsplanung bleiben weiterhin gültig.

Ostseebad Binz, August 2024

# Anhang

## Textliche Festsetzungen – TEIL B

Die Textlichen Festsetzungen werden unverändert in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Schmachter See“ beibehalten und im Folgenden nachrichtlich als Lesefassung wiedergegeben. Die Hinweise wurden um einen Hinweis des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ in **fett** und *kursiv* ergänzt.

### 1.0 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO die Ausnahmen

- Gartenbaubetriebe-, -Tankstellen- und -Sonstige Gewerbebetriebe- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ausnahme -Betriebe des Beherbergungsgewerbes- ist gem. § 1 Abs.6 BauNVO allgemein zulässig.

1.2 In den Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, letztere in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes, ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Für das Sondergebiet Fremdenverkehrseinrichtungen sind in der Erdgeschosszone ausschließlich fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomieeinrichtungen sowie Hotels und Pensionen zulässig. Ausnahmsweise sind hier Wohnungen der Eigentümer und maximal zwei Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs.3 BauNVO zulässig. In den Obergeschossen sind neben Hotels und Pensionen fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungseinrichtungen zulässig.

### 2.0 **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22/23 BauNVO)

2.1 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von Baulinien und Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind. Dabei sind die Abweichungen von den Baulinien beschränkt auf unwesentliche Gebäudeteile (Treppenhäuser, Vordächer, Erker und überdachte Passagen).

3.0 gestrichen

### 4.0 **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN SOWIE MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a+b und Abs. 6 BauGB)

4.1 gestrichen

4.2 Für zukünftige Anpflanzungen auf den Maßnahmeflächen MF 1 sind innerhalb der Ausführungsplanung nachfolgende Arten standortgerecht vorzusehen:

als Solitäre:

Aesculus hippocastanum	(Roßkastanie)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Acer platanoides	(Spitzahorn)

als Solitäre in Wassernähe:

Fraxinus excelsior	(Esche)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
salix alba 'tristis'	(Silberweide)

für Gehölzgruppen:

Prunus avium	(Vogelkirsche)
--------------	----------------

Quercus robur	(Stieleiche)
Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Comus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Holunder)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Salix cinerea	(Grauweide)
Salix pentandra	(Lorbeerweide)

4.3 Für die grünordnerische Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches -Marktplatz- und des Fußgängerbereiches nordwestlich der Schmachter- See- Straße sind angepasst an-den-eweiliger-Standort die unter Pkt. 4.2 aufgeführten Arten zu verwenden.

4.4 Die Ergänzung der Alleen ist dem jeweiligen Bestand bzw. der Umgebung entsprechend mit folgenden Arten, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm vorzunehmen:

Aesculus hippocastanum	(Roßkastanie),
Tilia cordata	(Winterlinde),
Acer platanoides	(Spitzahorn)

4.5 Für zukünftige Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken MF 2 sind heimische Gehölze zu verwenden. Artenauswahl: sh. Pkt. 4.2

4.6 Die gärtnerische Gestaltung der Unterbrechung der privaten Stellplätze (sh. Pkt.1.2 Teil C – örtliche Bauvorschriften) ist mit jeweils einem hochstämmigen Laubbaum nachfolgender Arten, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm vorzunehmen:

Aesculus hippocastanum	(Roßkastanie)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Acer platanoides	(Spitzahorn)

4.7 Geschosse die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind, sofern diese nicht überbaut sind, oberirdisch mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

## **5.0 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9Abs.2 BauGB)**

5.1 Bezugshöhe für die Höhenlage baulicher Anlagen ist die Oberkante des Gehweges der nächstliegenden öffentlichen Straße. Bei fehlendem Gehweg ist die Oberkante der Mischfläche der nächstliegenden öffentlichen Straße die relevante Bezugshöhe.

5.2 Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,60 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert bzw. ergänzt werden. Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschossebenen.

## **6.0 IMMISSIONSSCHUTZ**

6.1 Für Räume in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, die im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der Landesstraße Nr. 29 (Jasmunder Straße und Bahnhofstraße) liegen, sind als Schutzvorkehrungen straßenseitig Außenbauteile zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB im Lärmpegelbereich II, 40 dB im Lärmpegelbereich IV und 45 dB im Lärmpegelbereich V nicht unterschreiten dürfen (DIN 4109, Tabelle 8). Im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der Pestalozzistraße und Teilen der Schmachter See-Promenade sind als Schutzvorkehrungen straßenseitig Außenbauteile zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB nicht unterschreiten dürfen (Lärmpegelbereich III, DIN 4109). Für andere als die oben bezeichneten Nutzungen ist die DIN 4109, Tabelle 8 sinngemäß anzuwenden.

Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldamm-Mäße sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 zu führen.

6.2 Als zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen kommen in Betracht, die innere Gliederung von baulichen Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen oder Lärmschutzfenster (VDI—Richtlinie 2719). Werden in Gebäuden, die an der Jasmunder Straße bzw. an der Bahnhofstraße liegen, Aufenthaltsräume straßenseitig angeordnet, so sind diese mit einer schallgedämpften Lüftung zu versehen (VDIRichtlinie 2719).

#### **Nachrichtliche Übernahme** gemäß § 9 Abs.5 BauGB

##### Küsten- und Gewässerschutz

In dem 100-m-Gewässerschutzstreifen dürfen nach § 19 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz im Land Mecklenburg-Vorpommern bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Ausnahmen können gemäß § 19 Abs.3 LNatG M-V zugelassen werden.

##### Bodendenkmale

Das Planzeichen 14.2 BD gekennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

##### Hinweise:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. 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 für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erfolgt bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

##### Baudenkmale

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen. Eine Beratung zur fachgerechten Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalen erfolgt beim Landesamt für Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin bzw. der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

##### Höhenfestsetzungen des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes

Im Plangebiet befinden sich Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKat6) - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOB1. M-V S. 524) gesetzlich geschützt.

##### Gewässerrandstreifen

***Nördlich des Plangebietes verläuft der verrohrte Verbandsgraben Z 118 des Wasser- und Bodenverbands „Rügen“. Der Graben muss ungehindert unterhalten werden können. Um dies zu gewährleisten ist ein Gewässerrandstreifen zur Rohrachse von 4,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung gemäß § 38 „Gewässerrandstreifen“ WHG freizuhalten.***

## **Örtliche Bauvorschriften - Teil C**

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Ergänzungen sind **fett** und *kursiv* dargestellt. Redaktionell ergänzt wird der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten (Pkt. 1.8)

1.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

## 1.1 Werbeanlagen

Beachte Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Ostseebad Binz - Werbeanlagensatzung.

## 1.2 Park- und Stellplätze

In allen Baugebieten sind Park- und Stellplätze sowie deren Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen. Zur Verwendung können kommen: Pflastermaterialien mit 30 % Fugenanteil, Schotterrasen und Rasengittersteine. Nach maximal fünf Stellplätzen in Reihe ist eine gärtnerisch gestaltete Unterbrechung von mindestens 2 m vorzunehmen, (sh. Pkt. 4.6 Teil B - Text).

## 1.3 Einfriedungen

In den Baugebieten 11 u. 12 sind für die Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen als Einfriedungen Hecken bis zu 1,50 m Höhe vorzusehen. Zusätzlich kann in Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.

## 1.4 Dachneigung/ Dacheindeckung

In den Baugebieten **10**, 11 u. 12 sind die Hauptgebäude mit einem Satteldach/Krüppelwalmdach zu versehen. Die Dachneigung ist mit 15° bis 60° festgesetzt. Für die Dacheindeckung können rote, braune, graue, grüne oder schwarze Pfannen bzw. Pappe, Metall, Schiefer oder Rohr verwendet werden. Für die 2. Reihe baulicher Anlagen in Bezug zur Haupteerschließungsstraße wird zusätzlich die Farbe Blau (vergleichsweise wie RAL 5003, 05011, 5013) erlaubt. Ebenfalls zulässig sind Photovoltaikanlagen und begrünte Dächer.

## 1.5 Fassaden

In den Baugebieten 11 u. 12 sind Fassaden mit einem hellen Putz zu versehen. Für die 2. Reihe baulicher Anlagen in Bezug zur Haupteerschließungsstraße werden zusätzlich helle Klinker erlaubt. Holzbauteile sind in hellen Farbtönen zu streichen oder zu lasieren.

## 1.6 Abstandsflächen

In den Baugebieten 1 u. 8 ist die Unterschreitung der Abstandsflächen zur Nachbarbebauung durch die denkmalgeschützten Gebäude zulässig. In den Baugebieten 10 und 11 (Bahnhofstraße) ist die Unterschreitung der Abstandsflächen zur Nachbarbebauung durch die straßenseitigen Hauptgebäude entsprechend dem vorhandenen Bestand zulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V).

## 1.7 Grünflächen - Erhaltung der Vegetation

Die auf den in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen MF 1 und MF 2 bestehende Vegetation ist auf Dauer zu erhalten.

## 1.8 Ordnungswidrigkeiten

**Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 LBauO MV, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 erlassenen Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.**



## Entscheidungsergebnis

Beschlussvorschlag über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ der Gemeinde Ostseebad Binz mit örtlichen Bauvorschriften nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung/Umweltbericht  
hier: Beschluss über die Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB

Gremium:

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Sitzung am:

09.10.2024

<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	Ja 10	Nein 0	Enthaltung 0
<input checked="" type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt			
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss			
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen	

überwiesen in den Ausschuss:

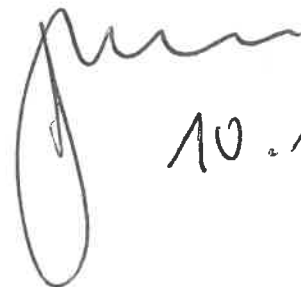
Hauptausschuss

Wiedervorlage:

Gemeindevertretung

## Ergebnis:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 07.11.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ mit örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung/Umweltbericht bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der vorliegenden Fassung vom 07.02.2022 gemäß § 10 Abs. 1, als Satzung zu beschließen. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom 07.02.2022, Stand 27.08.2024, gebilligt.



10.10.2024

## Protokollauszug

### 2. Sitzung des Hauptausschusses vom 14.10.2024

---

**TOP 8.5.      Beschlussvorschlag über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ der Gemeinde Ostseebad Binz mit örtlichen Bauvorschriften nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung/Umweltbericht**

**hier: Beschluss über die Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB**

**ungeändert beschlossen**

**BV/24/166**

#### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 07.11.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ mit örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung/Umweltbericht bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der vorliegenden Fassung vom 07.02.2022 gemäß § 10 Abs. 1, als Satzung zu beschließen. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom 07.02.2022, Stand 27.08.2024, gebilligt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

