



Vorlagennummer: BV/25/209  
 Vorlageart: Beschlussvorlage  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie 2 Abs. 2 BauGB

**Datum:** 07.01.2025  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	22.01.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	27.01.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	20.02.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 20.02.2025 über die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz sowie über die Abwägungsvorschläge.

### Begründung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Informationsveranstaltung zur o. g. Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, erfolgte am 06.08.2024 in den Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung (Raum 117). Die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.07.2024 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 sowie untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Das Ergebnis ist den beteiligten Trägern öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden mitzuteilen.

### Finanzielle Auswirkungen

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



Bemerkungen:

**Anlage/n**

1 - 2024-10-16\_Ostseebad Binz\_BP\_fruehz\_Beteiligung (öffentlich)

# Abwägungstabelle vom 11. September 2024

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“

Ostseebad Binz

Abhandlung der Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ des Ostseebads Binz im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, Beteiligung der Mitgliedsgemeinden gemäß § 205 (7) BauGB und Aufforderung zur Äußerung bezüglich der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB.

### ANREGUNGEN UND HINWEISE

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	15.07.2024
E.ON e.dis AG	15.07.2024
50Hertz Transmission GmbH	16.07.2024
Polizeiinspektion Stralsund	17.07.2024
Deutsche Telekom AG, T-Com	23.07.2024
EWE Netz GmbH	29.07.2024
Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern	05.08.2024
Landkreis Vorpommern-Rügen	07.08.2024
Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz	07.08.2024
Landesforstanstalt, Forstamt Rügen	13.08.2024
Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen	13.08.2024
Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen – Untere Naturschutzbehörde	16.08.2024

## KEINE BEDENKEN

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern	17.07.2024
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt – Abteilung Landwirtschaft	19.07.2024
Amt Mönchgut – Granitz (Gemeinden Zirkow, Sellin, Lancken-Granitz)	23.07.2024
Stadt Sassnitz	30.07.2024
Industrie- und Handelskammer zu Rostock	07.08.2024
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern	08.08.2024
Bergamt Stralsund	12.08.2024
Handelsverband Nord	14.08.2024

# Anregungen und Hinweise

---

## Vorbemerkung:

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden alle Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten, die im Verteiler Ostseebades Binz vom 15. Juli 2024 aufgeführt worden sind. Im Rahmen dieser Beteiligung sind 18 Stellungnahmen eingegangen.

Parallel erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Hierbei sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## **A. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 15. Juli 2024 bis einschließlich 16. August 2024

## **Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:**

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

**Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, 15.07.2024**

1.	<b>Informationen zu Festpunkten</b>  In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).  <u>Anlage:</u>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Die Hinweise und Informationen des angefügten Merkblatts werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.
----	---	---

## Merkblatt

### über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

**1. Festpunkte der Lagennetze und Geodätische Grundnetze**  
(GGP, Benutzungsfestpunkte (BFP), Trianguläre Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP) und Exzentren, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle höhenfesten Vermessungen (Landesvermessung und Liegendheitskataster, aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.

Ein Boderpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdboden herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarktet“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopfplatte von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrlöchern, eingemeißelten Kreuz oder Kennmarken. Auf der Kopfplatte oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck  $\Delta$ , in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, M oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarknungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit  $\Delta$  und TP-Kennmarken u. a.). Boderpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.

Hochpunkte sind markante Bauwerke (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastgipfel), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

**2. Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarktet“), dass eine Messlatte von 1,10 m Höhe jederzeit senkrecht auf dem Bolzen aufstehen kann. Im unbefestigten Gelände sind die Bolzen an Pfeilen aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopfplatte von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedestimmte Punkte sind unterirdisch vermarktet (unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarktet, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

**3. Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels geometrischer Messungen Schwerwerte im amtlichen Schwerbezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal ( $1 \text{ mGal} = 10^{-6} \text{ m/s}^2$ ) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.

SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und  $\Delta$ ), Pfeilen oder Platten aus Granit vermarktet. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck  $\Delta$  gekennzeichnet. Im Kopf der Granitplatte befindet sich ein flacher Bolzen.

**4. Geodätische Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeovormG-M-V“ vom 16. Dezember 2010 (GVOB, M-V S. 713).  
Daneben ist folgendes zu beachten:

- Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtignte u. a.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungsgräben für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das sichere Aufsteigen der Messlatte auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.
- Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Diese gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebaut, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.
- Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.
- Für **unmittelbare Vermögensschäden**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.
- Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugte Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2000 € geahndet werden.
- Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

Fragen beantwortet jederzeit die zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen  
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin  
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260  
E-Mail: Raumbezugs@ivm-mv.de  
Internet: http://www.ivm-mv.de

Herausgeber:  
© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen  
Stand: März 2014

Druck:  
Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern  
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

### Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



\* Oft mit Schutzsäule(n) oder Schutzbügel

2.	<b>Beteiligung weiterer Behörden</b>  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.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Der Landkreis Vorpommern-Rügen wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ebenfalls beteiligt. Auch im weiteren Verfahren ist eine Beteiligung des Landkreises vorgesehen.
----	--	--

#### E.ON e.dis AG, 15.07.2024

1.	<b>Vorwort</b>  Wir bestätigen den Eingang Ihrer mit Schreiben vom 15.07.2024 eingereichten Unterlagen zu o.g. Betreff und bedanken uns dafür.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
2.	<b>Zustimmung zur Planung</b>  Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
3.	<b>Versorgung mit Elektroenergie</b>  Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.  Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot ausgereicht werden.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Die Erforderlichkeit der Erweiterung des Netzes zur Energieversorgung wird im weiteren Verfahren geprüft. Sollte eine Erweiterung des Anlagenbestandes erforderlich werden, so wird dies entsprechend angemeldet werden.
4.	<b>Umgang mit bestehenden Anlagen</b>  Sollten Anlagenteile baubehindernd wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen.  Einer Überbauung unserer Anlagenteile stimmen wir nicht zu.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob bestehende Anlagenteile baubehindernd wirken. Die Hinweise bezüglich eines schriftlichen Antrages sowie des Verbots einer Überbauung werden berücksichtigt werden.
5.	<b>Erschließungsvertrag</b>  Im Zuge der Erschließung ist im Vorfeld ein Erschließungsvertrag zu vereinbaren.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Der Hinweis zur Erforderlichkeit eines Erschließungsvertrages wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

#### 50Hertz Transmission GmbH, 16.07.2024

1.	<b>Nicht Betroffenheit</b>  Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
----	---	--

	<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wird und als Leitungsbetreiber nicht.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	
2.	<p><b>Hinweis zur Digitalisierung</b></p> <p>Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-)Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise Shapefiles oder kml-Datei).</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

**Polizeipräsidium Neubrandenburg – Polizeiinspektion Stralsund, 17.07.2024**

1.	<p><b>Hinweise zur Planung und Bebauung</b></p> <p>Seitens der Polizeiinspektion Stralsund bestehen zu dem o.g. BV grundsätzlich keine Bedenken. Folgende Hinweise seien jedoch für die Planung und Bebauung teilweise auch mit Hinblick auf die geplante Grünfläche/Parkanlage und den Spielplatz sowie Tiefgarage gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausreichende Ein- und Ausfahrbreite zum Wohngebiet, optimaler Weise breiter als das gesetzlich geforderte bzw. empfohlene Mindestmaß,</li> <li>• Ausreichende Sichtweiten bzgl. Bebauung und Begrünung im Bereich der Zufahrt zum Wohngebiet und zur Tiefgarage, um ein gefahrloses Passieren des fließenden und Fußgängerverkehrs zu ermöglichen,</li> <li>• Bauliche Gestaltung / Anpassung der Straße, die eine ggf. geplante Geschwindigkeitsreduzierung realistisch und einhaltbar sowie rechtlich zulässig macht,</li> <li>• Bauliche Gestaltung der Straße, die ein gefahrenloses / gefahrenarmes Teilnehmen am Straßenverkehr, insbesondere von schwachen Verkehrsteilnehmern ermöglicht</li> <li>• Parkflächen sollten optimaler Weise breiter als das gesetzlich geforderte Mindestmaß sein, um Konflikte zwischen Ein-/Ausparkenden und parkenden Fahrzeugen zu verhindern bzw. zu minimieren</li> <li>• Weiterhin gibt es immer wieder Hinweise von Anwohnern, dass in Wohngebieten deutlich höhere</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und an die zukünftigen Bauleute weitergeleitet.</p>
----	--	---



	<p>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, insbesondere im Hinblick auf den möglichen Kinderspielplatz, bereits in der Planung berücksichtigt werden.</p>	
--	---	--

**Deutsche Telekom Technik GmbH, 23.07.2024**

1.	<p><b>Keine Einwände</b></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Gegen die 1. Änderung des o.g. B-Planes gibt es prinzipiell keine Einwände.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
2.	<p><b>Leitungen im Plangebiet</b></p> <p>In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist.</p> <p>Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. Und aus anderen Gründen möglich.</p> <p>In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.</p> <p>Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahmen sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Hinweise bezüglich bestehender Telekommunikationslinien im Plangebiet werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und an die zukünftigen Bauleiteweitergeleitet. Weiterhin werden die Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist zudem eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH vorgesehen, da im Bereich der bestehenden Telekommunikationslinien der Bau einer Tiefgarage ermöglicht werden soll. Daher sind die konkrete Lage der Linien und die Anforderungen an den Bau der Garage abzustimmen.</p>
3.	<p><b>Anbindung an Telekommunikationsnetz</b></p> <p>Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden, muss die Antragstellung separat über den Bauherrenservice, Rufnummer 0800 330 1903, erfolgen. Weitere Hinweise</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Hinweise werden an die zukünftigen Bauherren weitergeleitet.</p>



	<p>zubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen.</p>	
3.	<p><b>Wärmetechnisches Versorgungskonzept</b></p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die entsprechenden Hinweise werden an die zukünftigen Bauleuteweitergeleitet.</p>
4.	<p><b>Keine Bedenken</b></p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
5.	<p><b>Weitere Beteiligung</b></p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:</p> <p><a href="https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung">https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</a></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Eine Beteiligung der EWE NETZ GmbH wird im weiteren Planverfahren vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis zur weiteren Abstimmung im Rahmen der Erschließung des Plangebiets wird an die zukünftigen Bauleuteweitergeleitet.</p>
6.	<p><b>Leistungs- und Anlagenauskunft</b></p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.</p> <p>Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:</p> <p><a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im weiteren Verfahren werden aktuelle Leitungs- und Anlagenstände auf der Internetseite eingesehen und im fortlaufenden Verfahren berücksichtigt werden.</p>

1.	<p><b>Vorwort und Beschreibung des Vorhabens</b></p> <p>zur Deckung des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Binz den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 zu ändern. Hierzu soll die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden. Planerisches Ziel ist die Schaffung eines qualitätsvollen Wohnquartiers. In diesem ist der Ausschluss von Fremdenbeherbergung textlich festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht Mehrfamilienhäuser mit 2 bis 3 Vollgeschossen, teilweise in solitärer Bauweise, vor. Das ca. 1,88 ha unbebaute Plangebiet wird aktuell als Sportplatz genutzt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
2.	<p><b>Zustimmung zur Planung</b></p> <p>Das Ostseebad Binz nimmt gemäß Programmpunkt 3.2.4 (1) des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP, 2010) eine Funktion als Grundzentrum wahr und stellt somit gemäß Ziel 4.1 (3) RREP VP einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung dar. Die Sicherung und Bereitstellung von Wohnbauflächen gehört zu den Grundaufgaben eines Zentralen Ortes. Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei der Planung um eine städtebauliche Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Das Vorhaben entspricht der landesplanerischen Zielsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Orts- und Siedlungsentwicklung gemäß 4.1 (5) Landesraumentwicklungsprogramm MV- (LEP M-V, 2010), sowie den Programmsätzen 4.1 (4), 4.1 (6) RREP VP zur Siedlungsstruktur.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Entsprechende Informationen zur Einhaltung des RROP werden im Rahmen der Begründung aufgeführt.</p>
3.	<p><b>Vorbehaltsgebiet Trinkwasserschutz</b></p> <p>Gemäß der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern (RREP VP) liegt das Vorhaben in einem Tourismusschwerpunktraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser. Eine touristische Nutzung im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Entsprechend dem Programmsatz 5.5.1 (2) RREP VP zu Ressourcenschutz Trinkwasser sind in Vorbehaltsgebieten Trinkwasser alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Hinweise bezüglich der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum und in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser werden ebenfalls im Rahmen der Begründung erwähnt.</p>
4.	<p><b>Hinweis Waldflächen</b></p> <p>Angrenzend und teilweise auch innerhalb des Plangebiets befindet sich Waldflächen. Der Programmsatz 5.4 (6) zu Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei des RREP VP ist im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Ein Hinweis zu Programmsatz 5.4 des RREP VP wird im entsprechenden Kapitel der Begründung ergänzt und berücksichtigt.</p>

5.	<b>Ziele der Raumordnung</b> Ziele der Raumordnung stehen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz nicht entgegen. Die o.g. Grundsätze sind zu berücksichtigen.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung formuliert.
6.	<b>Hinweis zum weiteren Planverlauf</b> Im weiteren Planverlauf sind die Unterlagen mit Kapazitätsangaben in Wohneinheiten zu untersetzen.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Im weiteren Verfahren werden grobe Kapazitätsangaben hinsichtlich der Wohneinheiten in der Begründung ergänzt, wobei jedoch zu berücksichtigen ist, dass die aufgrund des Charakters und der Rechtswirkung eines Angebotsbebauungsplans keineswegs bindend sind und vielmehr als Richtwert zu verstehen sind.

#### Landkreis Vorpommern-Rügen, 07.08.2024

1.	<b>Vorwort</b> mit Schreiben vom 15. Juli 2024 (Posteingang: 17. Juli 2024) wurde ich um Äußerung gemäß §4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen: - Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1: 1.000 mit Stand vom 21. Juni 2024 - Begründung mit Stand vom 21. Juni 2024 Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
2.1.	<b>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange – Flächennutzungsplan und Geltungsbereich</b> Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 (Rechtskraft 20.07.2018) erfolgt im Dezember 2018 die 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Mit der Berichtigung wurde der Bereich des ehemaligen Sportplatzes (Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“) in ein sonstiges Sondergebiet (gemäß §11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Beherbergung“ abgeändert (siehe nachstehende Abbildung 1). Aus der vorliegenden Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 (Kapitel 3.2, Begründung Seite 10) geht hervor, dass das gesamte Plangebiet als Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ ausgewiesen wird. Im gleichen Kapitel (Begründung Seite 11) wird auf den ursprünglichen Plan verwiesen, dass sich der Bebauungsplan, mit der Ausweisung als Grünfläche „Sportplatz“, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und demnach keine Änderung erfolgen muss. Diese Aussagen sind widersprüchlich. Denn mit der 3. Berichtigung ist auch die Anpassung	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die rechtskräftigen Darstellungen des aktuell gültigen Flächennutzungsplans werden in der Begründung zum Bebauungsplan erneut korrigiert und entsprechend der Hinweise angepasst. Auch der Aspekt der Ergänzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 35 wird in die Unterlagen des Bebauungsplans eingearbeitet. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft werden, ob eine Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund der Erweiterung des Plangebiets auf eine bisher im FNP als Grünfläche dargestellte Fläche erforderlich wird. Hierbei soll im Sinne der Rechtssicherheit auf eine Berichtigung verzichtet und eine Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden.

an den Flächennutzungsplan erfolgt und zu berücksichtigen. In den gesamten Planunterlagen verkannt wird, dass der vorliegende Vorentwurf, nicht nur den gesamten Bebauungsplan Nr. 35 ändert, sondern auch eine Ergänzung erfolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 stimmt nicht mit der vorliegenden 1. Änderung überein, es erfolgt demnach eine Ergänzung nach Süden und Osten. Die Fläche im Osten wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. In der nachstehenden Abbildung 1 wird deutlich, dass mit der 3. Berichtigung hier keine Änderung erfolgte. An dieser Stelle wird der Bebauungsplan demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Der Geltungsbereich (Kap. 2.2, Seite 4 der Begründung) ist mit den richtigen Flurstücksnummern zu beschreiben. Außerdem geht aus der Begründung nicht hervor, weshalb die Ergänzung des Geltungsbereiches vorgenommen wird. Dies ist nicht nur im Titel aufzunehmen, sondern auch in der Begründung ausführlich zu erläutern. Die Unterlagen sind dementsprechend unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes bzw. der Planrechtfertigung zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

Der östliche Bereich, welcher nun Teil des Bebauungsplanes Nr. 35 werden soll, weist einen Spielplatz auf, welcher im Bebauungsplan Nr. 5 als solcher festgesetzt wurde und nunmehr der geplanten Wohnbebauung weichen muss. Darüber hinaus werden auch die Verkehrsflächen anders geplant, als sie im Bebauungsplan Nr. 5 und im nachfolgenden aufgestellten Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzt wurden. So wurde u. a. der Eichenweg um eine Fläche erweitert, die im Bebauungsplan Nr. 5 als Grünfläche festgesetzt ist. Andere Flächen, die zum nördlich angrenzenden Sondergebiet „Schießanlage mit Beherbergung/Gastronomie“ führen und ebenfalls festgesetzt sind, wurden mit der vorliegenden Änderung ausgenommen. Dabei ist die Erschließung des nördlich angrenzenden Sondergebietes sowie auch des angrenzenden Waldes als

Die Benennung der Flurstücksnummern wird erneut anhand einer aktuellen ALKIS-Grundlage überprüft und ggf. korrigiert werden.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35 wird im Rahmen der Begründung umfassend dargestellt werden. Dies wird unter den Gesichtspunkten des Entwicklungsgebotes und der Planrechtfertigung erfolgen. Hierbei werden sämtliche flächenhafte Festsetzungen, die vom Bebauungsplan Nr. 35 ursprünglich nicht umfasst und somit gegenwärtig nach dem Bebauungsplan Nr. 5 geregelt werden, umfassend erläutert.

Die Planung der Verkehrsflächen wird im weiteren Verfahren konkretisiert und ggf. angepasst werden. Hierbei soll auch eine Verkehrsanbindung zu dem angrenzenden Wald und dem bestehenden SO vorgesehen werden. Der konkrete Verlauf dieser wird mit den dafür zuständigen Fachbehörden abgestimmt und konkretisiert sowie anschließend zeichnerisch in der Planzeichnung festgesetzt. Zum aktuellen Stand des Verfahrens wird die planungsrechtliche Sicherung dieser Verkehrsanbindung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen.

Sämtliche Unterschiede der nun in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 dargestellten Straßenverkehrsflächen im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 5 sowie dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 35 werden im Rahmen der Begründung dargestellt und erläutert werden. Hierbei wird auch auf den bisher im östlichen Bereich vorgesehenen Spielplatz eingegangen werden, der nun in der 1. Änderung nicht mehr vorzufinden ist.

	<p>Naherholungsraum weiterhin sicherzustellen. Die Begründung liefert hierfür keine schlüssigen Erläuterungen und ist daher vor dem Hintergrund der Planrechtfertigung bzw. der Bestimmung der Grundzüge der Planung zu ergänzen und anzupassen.</p>	
2.2.	<p><b>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange – Bebauungsplan Nr. 5</b></p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde der nördliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 zum Teil überplant, mit der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Geltungsbereiches werden nun weitere Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 5 überplant. Es unklar, weshalb die Gemeinde hier keine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 5 vorgenommen hat oder vornimmt. Der Umgang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 sowie die Auswirkungen die bereits oben Erwähnung finden, werden in der Planung nicht weiter erläutert.</p> <p>Der Regelfall der Aufhebung eines rechtswirksamen Bebauungsplans ist die Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit gleichem oder überlappendem Geltungsbereich. Im vorliegenden Fall wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan durch eine Neuaufstellung (2018) und jetzige Ergänzung überplant. Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt, ohne dass es dazu eines förmlichen Aufhebungsbeschlusses für den bestehenden Bebauungsplan bedarf. Ein gesonderter Aufhebungsbeschluss ist jedoch dann erforderlich, wenn ausgeschlossen werden soll, dass der alte Plan weiter gilt.</p> <p>Ein rechtswirksamer Bebauungsplan kann auch in einem Teilbereich aufgehoben werden. Voraussetzung für eine solche Teilaufhebung ist, dass der in Kraft bleibende Teil selbstständig fortbestehen kann und sich durch die Aufhebung keine abwägungsrelevanten Auswirkungen auf diesen Teil ergeben; dies ist in der Begründung im Sinne der Planrechtfertigung darzulegen.</p> <p>Sollte an dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ in der vorliegenden Fassung festgehalten werden, sind die Überlegungen der Gemeinde, ob oder inwieweit für den Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ in einem gesonderten und parallel laufenden Verfahren eine Aufhebung in Betracht gezogen wurde.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Überplanung von Teilen des Bebauungsplanes Nr. 5 durch die 1. Änderung und somit Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 35 wird im Rahmen der Begründung eingehender dargestellt und erläutert werden. Da der Bebauungsplan Nr. 35 ohnehin in diesem Bereich das aktuellere Plandokument darstellt und mit diesem bereits Teilbereiche des älteren Bebauungsplans Nr. 5 überplant wurden, wird auch an dem aktuelleren Plandokument festgehalten und dieses im Rahmen der 1. Änderung weiterentwickelt. Hinsichtlich des konkreten Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 ist vorgesehen, diesen entsprechend der Plangebietsgrenzen des Bebauungsplans Nr. 5 anzupassen, sodass ein vollständiger Teilbereich des älteren Bebauungsplans nun vollständig überplant wird.</p> <p>Parallel zum vorliegenden Verfahren läuft auch ein Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 5. Im Zuge dieses Verfahrens wird geprüft, ob der Teilbereich, welcher durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 überplant wird, in der Planzeichnung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 weggekreuzt wird. So kann kenntlich gemacht werden, dass diese zeichnerischen Darstellungen überplant und dementsprechend nicht mehr gültig sind. In Ergänzung dazu wird die Erforderlichkeit eines Aufhebungsbeschlusses für den Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 5 geprüft. In diesem Falle wäre eine Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 5 anzustreben, sodass die nicht überplanten Bereiche weiterhin rechtskräftig Bestand haben. Ein Hinweis auf das Teilaufhebungsverfahren würde dann im Rahmen der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 ergänzt.</p>
2.3.	<p><b>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange – Festsetzungen</b></p> <p><i>Vollgeschosse</i></p> <p>Aus der Begründung (Kapitel 4.2) geht hervor, dass mit der Wahl der Vollgeschosse auf „III“ „eine möglichst</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Rahmen der Begründung wird die Erläuterung der Festsetzung von Vollgeschossen nochmals angepasst und entsprechend der</p>

	<p>konfliktfreie Integration und maßstäbliche Dimensionierung der zukünftig zulässigen Bebauung in das bauliche Umfeld zu gewährleisten ist". Die Umgebungsbebauung, hier Bebauungsplan Nr. 5 setzt hier ,I' Vollgeschoss fest. Dem Argument in der Begründung kann nicht gefolgt werden und steht hier eher im Widerspruch. Dazu verweise ich auf die Äußerung zu den Belangen der Bauaufsicht/Bauordnung.</p> <p>Im WA 2 werden geringere Maße in der baulichen Nutzung getroffen, was damit argumentiert wird, dass einem Übergang von Siedlungs- zu Waldflächen entsprochen wird. Auch hier ist die Argumentation nicht nachvollziehbar, da auch im Norden Waldfläche an den Geltungsbereich angrenzt, hier aber keine Berücksichtigung finden. Im Sinne der Planrechtfertigung sind die Unterlagen zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.</p>	<p>in der Umgebung vorzufindenden Strukturen korrigiert. Eine Reduzierung der Geschossigkeiten wird nicht vorgesehen. Grund hierfür ist unter anderem der geplante kommunale Wohnungsbau, für den ein gewisses Dichtemaß zur wirtschaftlichen Realisierung sowie zur Schaffung von benötigtem Wohnraum erforderlich ist.</p>
2.4.	<p><b>Stellplätze</b></p> <p>Mit der Festsetzung ,§ 5 Stellplätze' wird geregelt, dass eine Tiefgarage nur innerhalb der ,unterirdischen Baugrenze' zulässig ist. Jedoch ist die ,unterirdische Baugrenze' zum Teil mit der oberirdischen ,Baugrenze' deckungsgleich und daher nicht von dieser zu differenzieren. Der Verlauf der ,unterirdischen Baugrenze' kann daher nicht vollumfänglich nachvollzogen werden.</p> <p>Weitere Festsetzungen zu Stellplätzen oder Garagen und Nebenanlagen werden in der Planung nicht getroffen. Daher gebe ich zu bedenken, dass gemäß §12 Abs. 1 BauNVO u. a. Stellplätze oder Garagen auch über der Geländeoberfläche möglich sind, da hier keine hinreichende Festsetzung getroffen wurde, welche Stellplätze oder Garagen oberhalb der Geländeoberfläche ausschließt.</p> <p>Ich empfehle das Planzeichen 15.3 der Anlage zur PlanZV und entsprechende Festsetzungen zu treffen, um den Planungszielen der Gemeinde Binz hinsichtlich der Stellplätze gerecht zu werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Da die unterirdische Baugrenze in Teilbereichen exakt deckungsgleich mit der oberirdischen Baugrenze verläuft, ist keine alternative Darstellungsweise in der Planzeichnung möglich. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Nutzungen, die im Bereich der unterirdischen Baugrenze ermöglicht werden, im Bereich der oberirdischen Baufelder ebenso möglich sind. Die unterirdische Baugrenze weist somit einen einheitlichen Verlauf auf, der sich stets an den Außengrenzen der oberirdischen Baufelder orientiert.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird eine textliche Festsetzung zum Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen oder Garagen im Bebauungsplan ergänzt. Der ruhende Verkehr soll ausschließlich in der Tiefgarage untergebracht werden.</p> <p>Das Planzeichen 15.3 der Anlage zur PlanZV ermöglicht die zeichnerische Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB mittels einer sogenannten „roten Strichellinie“. Im Sinne der Rechtsklarheit und der Umsetzungssicherheit wird jedoch alternativ die Festsetzung einer unterirdischen Baugrenze vorgesehen. Besonders ist hierbei hervorzuheben, dass bei einer Festsetzung mit Planzeichen 15.3 in den entsprechend ausgewiesenen Bereichen lediglich Tiefgaragen zulässig sind, die wiederum lediglich dem Abstellen</p>



		<p>von Kraftfahrzeugen dienen. Somit sind streng genommen in diesen Flächen anderen Nebennutzungen wie Technikräume, Abstellräume etc. regelhaft unzulässig. Die unterirdische Baugrenze ermöglicht im Gegensatz dazu, dass im gesamten von ihr abgegrenzten Bereich eine Unterbringung von Stellplätzen, aber eben auch von möglichen Nebennutzungen zulässig ist. Zudem ist sie dabei auch flexibel und für Planverfahren wie das vorliegende geeignet, in denen noch nicht absehbar ist, ob innerhalb der Untergeschosse ausschließlich Nutzungen entstehen werden, die auf Grundlage von § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden können. Insbesondere wird gewährleistet, dass die Anordnung der jeweiligen Nutzungen rein nach funktionalen und nicht nach formalen Kriterien erfolgen kann. Auch ist das mittels einer unterirdischen Baugrenze ermöglichte Untergeschoss multimodal und flexibel nutzbar. Dies wäre insbesondere dann ein Vorteil, wenn die politisch gewünschte Mobilitätswende tatsächlich gelänge und eine Garagennutzung gar nicht mehr gewünscht und erforderlich wäre. Daher wird zum aktuellen Verfahrensstand an der Festsetzung einer unterirdischen Baugrenze festgehalten und auf die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen verzichtet.</p>
2.5.	<p><b>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange – Waldabstand</b></p> <p>Als nachrichtliche Übernahme und der Zeichenerklärung wird auf einen Waldabstand von 30 m verwiesen. Allerdings ist auf der Planzeichnung weder der Wald noch der Waldabstand von 30 m erkennbar. Es ist anzuzweifeln, ob alle Baufelder den Waldabstand von 30 m einhalten. Die Forstbehörde ist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens einzubeziehen.</p> <p>Im Interesse der Rechtssicherheit und -eindeutigkeit ist der Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V in die Planzeichnung zu übernehmen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Darstellung des Waldabstandes von 30 m in der Planzeichnung soll im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt werden. In diesem Zusammenhang wird auch die Lage der aktuell vorgesehenen Baufenster erneut überprüft und ggf. angepasst werden. Eine Abstimmung mit dem Forstamt ist hierbei vorgesehen.</p>
2.6.	<p><b>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange – redaktionelle Anmerkungen</b></p> <p>Die Straßenverkehrsflächen sind als private oder öffentliche Flächen zu kennzeichnen. Ohne eine entsprechende Kennzeichnung besteht die Regelvermutung für eine öffentlich Verkehrsfläche. Ich empfehle die farbige Darstellung der Straßenbegrenzungslinie gemäß dem Planzeichen 6.2 der Anlage zur PlanZV.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Sämtliche Straßenverkehrsflächen, die im Plangebiet gegenwärtig festgesetzt sind, stellen öffentliche Straßen dar. Zum aktuellen Verfahrensstand werden keine privaten Straßen im Geltungsbereich vorgesehen. Daher wird auch auf eine entsprechende Kennzeichnung der Straßenverkehrsflächen verzichtet. Ein ergänzender Hinweis,</p>

	<p>Die Abbildung 1, soll die Lage des Plangebietes darstellen. Hier ist eine dringende Überarbeitung erforderlich, sollte die Abbildung tatsächlich die Lage des Bebauungsplanes abbilden.</p> <p>Die Abbildung 2 zeigt den Bebauungsplan Nr. 35 in seiner ursprünglichen Fassung, allerdings wird das in der Bildbeschriftung nicht deutlich und eine 3. Änderung erwähnt. Die Abbildungsbeschriftung ist zu überarbeiten.</p> <p>Im Kapitel 3.1.1 (Begründung Seite 5) ist der letzte Satz unvollständig.</p>	<p>dass es sich ausschließlich um öffentliche Straßen handelt, wird in der Begründung aufgenommen.</p> <p>Hinsichtlich der Darstellungsweise der Straßenbegrenzungslinie wird die farbige Alternative gewählt und in der Planzeichnung entsprechend angepasst.</p> <p>Die Kennzeichnung des Geltungsbereiches in Abbildung 1 der Begründung sowie die Bildunterschrift der Abbildung 2 werden im weiteren Verfahren angepasst. Ebenso wird eine Korrektur des letzten Satzes von Kapitel 3.1.1 vorgenommen werden.</p>
3.1.	<p><b>Bauaufsicht</b></p> <p>Die Textlichen Festsetzung (Teil B) §4 Abstandsflächen (§6 LBauOM-V) sehen abweichend Abstandsflächen vor, die im WA 1 gilt an den mit "(A)" bezeichneten Baugrenzen eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen von 0,3 H und im WA 1gilt an den mit "(B)" bezeichneten Baugrenzen eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H.</p> <p>1. Die Regelung im Bereich (B) ist unerheblich und nicht von Nöten, da sich gemäß § 6 Abs. 3 Nr.1 LBauO M-V die Abstandsflächen vor Außenwänden überdecken dürfen, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zu einander stehen.</p> <p>2. Abstandsflächen beinhalten die Schutzzwecke Brandschutz, Sozialfrieden, Besonnung, Belichtung und Belüftung. Das Mindestmaß legte der Gesetzgeber in der Landesbauordnung fest. Abweichende Regelungen in Satzungen und Bebauungspläne müssen die Schutzziele würdigen. Das der städtebauliche Entwurf eine besondere bauliche Dichte prägt, stellt keine ausreichende Begründung dar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können nur gewahrt werden, wenn sich beispielsweise in der Außenwand planmäßig keine Fenster befinden bzw. sich dort wo Fenster sind, keine Aufenthaltsräume befinden. Die angedachte Regelung bezieht sich allein auf die Höhe der baulichen Anlage H. Es lässt sich nicht erkennen inwieweit der Brandschutz zu würdigen ist.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Entsprechend des Hinweises in der Stellungnahme wird im weiteren Verfahren auf die Festsetzung zur Abstandsflächenüberschreitung im Bereich (B) verzichtet.</p> <p>Hinsichtlich der anschließend verbleibenden Bereiche zur Abstandsflächenüberschreitung werden im Rahmen der Begründung die Schutzziele vertiefend aufgegriffen und die Erläuterungen entsprechend angepasst. Eine konkrete Regelung der Positionierung von Fenstern ist aufgrund des Charakters eines Angebotsbebauungsplans nicht realisierbar. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass zum aktuellen Zeitpunkt kein Vorhaben vorliegt, für das eine konkrete Realisierung durch einen Vorhabenträger vorgesehen wird. Jedoch werden im weiteren Verfahren die Möglichkeiten einer optimierten Berücksichtigung der Schutzzwecke betrachtet werden, indem etwa die Ausrichtung von Wohn- und Arbeitsräumen zu den Fassaden, die nicht von Abstandsflächenunterschreitungen betroffen sind, ausgerichtet werden. Entsprechende Festsetzungen sind im weiteren Verfahren abzustimmen und ggf. in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Hinsichtlich des Aspektes des Brandschutzes ist im weiteren Verfahren eine Abstimmung mit der Feuerwehr vorgesehen.</p>
3.2.	<p><b>Bauaufsicht – Gebäudehöhen und Geschossigkeiten</b></p> <p>Die Gebäudehöhe in Verbindung mit den Vollgeschossen lässt vermuten, dass u. a. 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss zulässig sind. Die LBauO M-V definiert ein</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die bisherige Festsetzung der Gebäudehöhen resultierte aus dem zugrundeliegenden</p>

	<p>Vollgeschoss so, dass mindestens 2/3 seiner Grundfläche mindestens eine lichte Höhe von 2,3 m aufweist. Somit ist in der Regel ein Staffelgeschoß auch ein Vollgeschoss. Sollte ein Staffelgeschoß explizit gewünscht sein, dann ist es gesondert zu regeln.</p>	<p>städtebaulichen Entwurf, in welchem Dachaufbauten für Treppenhäuser und Dachausgänge vorgesehen werden. Im weiteren Verfahren werden die festgesetzten Gebäudehöhen reduziert, sodass diese der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse entspricht. Mögliche Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Ausgänge zu den Dachflächen oder Fahrstuhlüberfahrten sollen mittels einer ergänzenden textlichen Festsetzung ermöglicht werden, die eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen in Verbindung mit bestimmten Voraussetzungen ermöglichen soll.</p>
4.1.	<p><b>Wasserwirtschaft</b></p> <p>Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde zum B- Planverfahren vom 17. August 2017 behält auch für die 1. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit:</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III, direkt an der Grenze der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Binz. Das TWSG Binz wurde mit dem Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13.03.74 festgelegt und hat gemäß §136 Abs. 1 LWaG weiterhin Bestand, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen (Verbote und Beschränkungen von bestimmten Nutzungen sind zu beachten und ggf. die untere Wasserbehörde zu konsultieren!).</p> <p>Offene oberirdische Gewässer II. Ordnung (Vorflutgräben) werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Lage des Plangebiets in der Trinkwasserschutzzone III wird im weiteren Verfahren berücksichtigt und in der Begründung erläutert werden. Die Verbote und Beschränkungen von bestimmten Nutzungen gemäß des Kreistagsbeschlusses und der festgelegten Schutzanordnungen werden vor dem Hintergrund des geplanten Nutzungs- und Baukonzeptes überprüft werden.</p>
4.2.	<p><b>Wasserwirtschaft – Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung</b></p> <p>Die Trinkwasserversorgung ist über die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbusser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) zu realisieren.</p> <p>Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche SW-Kanalisation.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im weiteren Verfahren ist eine Abstimmung mit dem Zweckverband vorgesehen. Dieser wurde auch bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung einbezogen.</p>
4.3.	<p><b>Wasserwirtschaft – Niederschlagswasserbeseitigung</b></p> <p>Die Niederschlagswasserbeseitigung soll, laut Ausführungen in der Begründung unter Punkt 2.4.2 möglichst versickert werden.</p> <p>Zum rechtlichen Aspekt der NW- Versickerung ist folgendes mitzuteilen: Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß §54 Abs. 1 Nr. 2 WHG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Trä-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im weiteren Verfahren ist zur Konkretisierung der geplanten Entwässerung im Plangebiet die Erstellung einer gutachterlichen Untersuchung vorgesehen. Im Rahmen dieser sollen besonders die Potenziale der Entwässerung im Geltungsbereich untersucht werden, wobei auch der hohe Versiegelungsgrad durch die vorgesehenen Wohngebäude und die Tiefgarage berücksichtigt</p>

<p>ger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG), in diesem Falle ebenfalls dem ZWAR. Der Zweckverband kann durch Satzung regeln, dass das Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen erlaubnisfrei versickert werden kann (§ 32 Abs. 4 LWaG). Für solcherart verbrachtes Niederschlagswasser entfällt die Pflicht zur Abwasserbeseitigung (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG). Da aber eine solche Satzung des Zweckverbandes noch nicht existiert, können Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung auch bereits in Flächennutzungsplänen und insbesondere in Bebauungsplänen unter Beachtung des § 9 BauGB aufgenommen werden. Die Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zum B-Plan müssen daher durch den Zweckverband erfolgen. Die Wasserbehörde hat dabei beratende Funktion hinsichtlich einer fach- und sachgerechten Beurteilung der Versickerungsbedingungen und der Herstellung der erforderlichen Anlagen. Sollte der Bauleitplan Festlegungen zur Niederschlagswasserversickerung enthalten, muss eine solche Möglichkeit grundsätzlich auch nachweislich gegeben sein (Untergrundverhältnisse, Grundstücksgröße, Topografie usw. sind zu beachten!).</p> <p>Im ländlichen Raum in allgemeinen und reinen Wohngebieten ist es in der Regel zweckmäßig, die Festlegung zu treffen, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser versickert werden soll, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße mittels einer Baugrunduntersuchung erbracht ist.</p> <p>Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Bei ihrer Aufstellung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB). Die Abwasserbeseitigung gehört daher zu den Belangen, die nach Lage der Dinge regelmäßig in die nach § 1 Abs. 6 BauGB gebotene Abwägung einzustellen sind (vgl. auch § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 8 BauGB). Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört, ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 WHG). Zur Beachtung dieser allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und den Eigentumsschutz hat die Gemeinde schon bei der Planung und nicht erst bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen, die als Folge der Planung entstehen oder verfestigt werden können.</p>	<p>werden soll. Ein möglicherweise erforderliches Regenrückhaltebecken könnte beispielsweise im westlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen werden, in dem ohnehin aufgrund der angrenzenden Waldfläche sowie der Überschneidung mit der Waldabstandsgrenze eine Bebauung eventuell nicht realisierbar ist.</p> <p>Zudem ist im weiteren Verfahren eine Abstimmung der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung mit dem zuständigen Zweckverband vorgesehen. Dieser wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits einbezogen.</p> <p>Auch ist im weiteren Verfahren vorgesehen, die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Rahmen eines Bodengutachtens zu untersuchen. Die ermittelten Ergebnisse werden als Grundlagen in das Entwässerungsgutachten einbezogen.</p>
---	---

4.3.	<p>Der Planung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende NW so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen.</p> <p>Ob und gegebenenfalls welche rechtlichen Mittel die Gemeinde zur Beseitigung des im Baugebiet anfallenden NW einzusetzen hat, hängt von den tatsächlichen Verhältnissen im Einzelfall, insbesondere von den abwasserwirtschaftlichen und abwassertechnischen Erfordernissen sowie von den topografischen Gegebenheiten ab. Bei Erlass des Satzungsbeschlusses muss die Gemeinde davon ausgehen können, dass das für das Baugebiet notwendige Entwässerungssystem in dem Zeitpunkt tatsächlich vorhanden und funktionsfähig sein wird, in dem die nach dem Plan zulässigen baulichen Anlagen fertig gestellt und nutzungsreif sein werden.</p> <p>Mit dem Inkrafttreten der B-Plansatzung mit entsprechenden Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung entfällt für den Zweckverband das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG und für die Grundstückseigentümer das Erlaubniserfordernis für das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in das Grundwasser mittels Versickerungsanlagen gemäß dem Arbeitsblatt DWAA-138.</p> <p>Für den Fall, dass das Niederschlagswasser durch denjenigen, bei dem es anfällt, nicht versickert oder verwertet werden kann und dann mittels Kanalisation abgeleitet werden muss, ist der ZWAR für die Ableitung pflichtig.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Basierend auf den vorgesehenen gutachterlichen Untersuchungen soll schließlich das Konzept zur technischen Erschließung des Plangebiets konkretisiert werden. Dieses wird schließlich mittels Festsetzungen und Kennzeichnungen sowie Erläuterungen in der Begründung im Rahmen des Bebauungsplans dargelegt werden.</p>
5.	<p><b>Naturschutz</b></p> <p>Das Vorhaben befindet sich im Biosphärenreservat Südost-Rügen. Zuständige untere Naturschutzbehörde ist das Amt für das Biosphärenreservat Südost-Rügen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat auch das Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen der unteren Naturschutzbehörde eine Stellungnahme abgegeben, sodass die entsprechenden Belange in die Abwägung eingestellt werden können.</p>
6.1.	<p><b>Denkmalschutz – Baudenkmale</b></p> <p>Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
6.2.	<p><b>Denkmalschutz – Bodendenkmale</b></p> <p>Im o.g. Gebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.</p> <p>Folgender Text ist als Hinweis in die Planzeichnung, Textteil B und in die Begründung zu übernehmen:</p> <p><i>Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die</i></p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Der Hinweis wird entsprechend der Formulierung in der Stellungnahme in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

	<p><i>Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.</i></p> <p>Die bereits verwendeten Textbausteine sind durch den o. g. zu ersetzen.</p>	
7.1.	<p><b>Kataster und Vermessung – Planzeichnung Teil A</b></p> <p>Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p> <p>Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte. Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht benannt/bezeichnet. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt.</p> <p>Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Legende aufgeführt werden. Die Verwendung aktueller ALKIS-Datensätze wird grundsätzlich empfohlen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zur weiteren Anpassung und Konkretisierung der Planzeichnung ist vorgesehen, eine aktuelle ALKIS-Grundlage einzuarbeiten. Anhand dieser werden die Flurstücksbezeichnungen überprüft und bei Bedarf korrigiert. Weiterhin werden die Darstellungen wie Planzeichen, Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte erneut geprüft und ggf. angepasst. Quellenangaben sowie die Benennung von Plangrundlagen werden ergänzt.</p>
7.1.	<p>Ich empfehle folgenden Verfahrensvermerk:</p> <p>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.</p> <p>....., den ..... ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen, FD Kataster und Vermessung</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Der Verfahrensvermerk wird entsprechend der Formulierung in der Stellungnahme in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
7.2.	<p><b>Kataster und Vermessung – Begründung</b></p> <p>Die Benennung des Plangebietes ist unrichtig und sollte mit korrekten Gemarkungs-, Flur- und Flurstücksbezeichnungen erfolgen. Die Aktualität der Plangrundlage anzugeben ist wünschenswert.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Anhand einer aktuellen ALKIS-Grundlage wird die Benennung des Plangebiets erneut überprüft und korrigiert werden.</p>
7.3.	<p><b>Kataster und Vermessung – Sonstiges</b></p> <p>Es sind für die Flurstücke im Geltungsbereich derzeit keine Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden.</p> <p>Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und zur Vereinfachung wird Flurstücksverschmelzung und zweckmäßige Zerlegung/ Parzellierung empfohlen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Liegenschaftsvermessungen sowie Flurstücksverschmelzungen sowie -parzellierungen sind für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans nicht zwingend erforderlich. Diese werden jedoch parallel oder im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren überprüft und bei Bedarf umgesetzt werden.</p>

8.	<p><b>Tiefbau</b></p> <p>Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.</p> <p>Zum Antrag auf Genehmigung nach § 10 StrWG-MV sind folgende Unterlagen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deckblatt nach den Richtlinien für die Gestaltung von einheitlichen Entwurfsunterlagen im Straßenbau RE mit gültigen Unterschriften von Planer und Antragsteller,</li> <li>• Genehmigungs-/Ausführungsplanung:</li> <li>• Erläuterungsbericht</li> <li>• Übersichtskarte</li> <li>• Übersichtslageplan</li> <li>• Lageplan</li> <li>• Regelquerschnitt</li> <li>• Längsschnitt/Höhenplan</li> <li>• Schleppkurven</li> <li>• Berechnungen (z. B. hydraulische oder statische)</li> <li>• Baugrundgutachten</li> <li>• Stellungnahmen und Erlaubnisse der Träger öffentlicher Belange.</li> </ul> <p>Die Unterlagen sind einmal in Papierform und in geeigneter digitaler Form (.pdf) an bau@kreisverwaltung-vr.de zu senden.</p> <p>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.</p> <p>Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Hinweise bezüglich Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und an die zukünftigen Bauleuteweitergeleitet.</p>
9.1.	<p><b>Verkehrssicherung und -lenkung</b></p> <p>Gemäß Punkt 2.1 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ wird geplant, die Erschließung des Plangebietes sowie die Stellplatzlösung anzupassen.</p> <p>Im Punkt 2.3 wurde die öffentliche Verkehrsfläche einst so geplant, dass sie als „verkehrsberuhigter Bereich“ dienen könne.</p> <p>Gemäß Punkt 4.3 der in Rede stehenden Änderung ist zu geplanten verkehrlichen Erschließung nicht ersichtlich, ob an dem verkehrsberuhigten Bereich festgehalten wird. Sollte es weiterhin angedacht sein, wird auf folgendes verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sackgassen sind für Fußgänger und Radfahrer durchlässig zu gestalten</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im weiteren Verfahren wird abgestimmt, ob eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „verkehrsberuhigter Bereich“ weiterhin im Plangebiet vorgesehen werden soll. Sofern ein solcher Bereich vorgesehen wird, werden die Hinweise berücksichtigt und an die zukünftigen Bauleuteweitergeleitet werden.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niveaugleicher Ausbau bzw. Mischfläche, bedeutet: <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine bauliche Trennung der Verkehrsfläche für einzelne Verkehrsarten (bspw. kein separater Fußweg durch Hochboard etc.)</li> <li>- Sicherstellung Begegnungsverkehr PKW/Rad</li> </ul> </li> <li>• Vorsorge ruhender Verkehr</li> <li>• abgesehen von der Parkflächenmarkierung keinerlei Verkehrszeichen</li> </ul> <p>Ohne der Schaffung und Vorhandensein von Stellflächen wird einem verkehrsberuhigten Bereich nicht zugestimmt.</p>	
9.2.	<p>Gemäß Punkt 4.3. steht eine konkretisierende Planung der Tiefgarage aus. Es wird deutlich drauf hingewiesen, dass die zeitgleiche Fertigstellung von Wohnbebauung und Tiefgarage vorausgesetzt wird.</p> <p>Ferner bestehen Zweifel, wie das Wenden von Müll- und/ oder Lieferfahrzeuge sichergestellt wird. Dazu wäre ein Wendehammer eine zielführende Option. Anderweitig bedarf es etwaige Zusatzbeschilderungen (357 samt ZZ „keine Wendenmöglichkeit“).</p> <p>Jene Stellungnahme hat keinerlei Genehmigungscharakter. Es sind obige Hinweise an den Vorhabenträger weiterzugeben, mit der Bitte, jenes Vorhaben zu überplanen.</p> <p>Mit zunehmenden Baufortschritt, doch nicht später als 8 Wochen vor Verkehrsfreigabe, ist bei der Verkehrsbehörde ein genehmigungsfähiger Antrag einzureichen (Markierungs- und Beschilderungsplan über die Gemeinde). Es wird empfohlen, die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen frühzeitig mit einzubinden (Bauanlauf sowie Bauberatungen).</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Planung der Tiefgarage wird im weiteren Verfahren weiter konkretisiert, beispielsweise hinsichtlich der genauen Lage dieser im Plangebiet. Aufgrund bautechnischer Prozesse wird eine Fertigstellung dieser vor oder zumindest gleichzeitig mit der Tiefgarage sichergestellt werden können. Ein entsprechender Hinweis wird an die zukünftigen Bauleuteweitergeleitet werden.</p> <p>Die Hinweise bezüglich der Stellungnahme und weiterer erforderlicher Anträge und Abstimmungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt werden und zudem an die zukünftigen Bauleuteweitergeleitet werden.</p>
10.1.	<p><b>Abfallwirtschaft</b></p> <p>Bitte tauschen Sie den Hinweis über die Ver- und Entsorgung unter dem Punkt 4.5. gegen den nachfolgenden aus und ändern Sie die den Titel des Unterpunktes von „Abfallbeseitigung“ zu „Abfallbewirtschaftung“:</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><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme im Bebauungsplan angepasst und die Bezeichnung „Abfallbewirtschaftung“ übernommen.</p>




<p>10.2.</p>	<p><b>Abfallwirtschaft – Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen</b></p> <p>Nach jetzigen Planungsstand (aus der Zusammenfassung 10223-2024) kann nur bedingt Stellung zur Befahrbarkeit des Plangebietes mit Abfallsammelfahrzeugen genommen werden, da keine detaillierten Maße der Verkehrsflächen angegeben sind. Da jedoch keine geeigneten Umfahrungen, Wendeschleifen oder Wendekreise ersichtlich sind (Wendehammer nur ausnahmsweise zulässig - siehe u. g. Vorgaben), besteht voraussichtlich kein Anspruch auf Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen. Dies könnte zur Folge haben, dass die einzusammelnden Abfälle an der nächsten für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße, zum Zweck der Einsammlung, bereitgestellt werden müssen. Dies könnte die Straße „Am Sportplatz“ sein, sofern diese ebenfalls den u. g. Vorgaben entspricht.</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." Zum § 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>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 Wendeplattenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 57 - 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/ -schleife nicht realisiert werden kann.</p> <p>Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen. Der Wendeplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.</p> <p>Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im weiteren Verfahren wird eine Bemaßung der Straßenverkehrsflächen in der Planzeichnung ergänzt.</p> <p>Der Aspekt des Befahrens durch Abfallsammelfahrzeuge wird eingehender geprüft werden. Vor diesem Zusammenhang werden auch Alternativen wie Müllsammelplätze, Wendeanlagen usw. überprüft, verglichen und ggf. in die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Erläuterungen in der Begründung übernommen werden. Hierbei werden die vorgebrachten Hinweise bezüglich der Befahrbarkeit des Geltungsbereichs berücksichtigt werden. Denkbar ist so etwa eine Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen, sodass die Straßenverkehrsfläche mit einem Wendehammer oder einem Kreisverkehr erweitert wird.</p>
--------------	--	--

	<p>Fahren ermöglichen." In Verbindung mit den Vorgaben der DGUV Information 214-033 und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) bedeutet das:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.</li> <li>2. Fahrwege 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 0,50 m. Fahrwege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 5,50 m haben. Bei Fahrwegen mit Begegnungsverkehr ist eine Breite von mindestens 4,75 m zulässig, wenn geeignete Ausweichstellen in Sichtweite angelegt sind. Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiaxige 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.</li> <li>3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen).</li> <li>4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrschleusen 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).</li> </ol> <p>Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen.</p> <p>Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt § 15 Abs. 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen:</p> <p>„Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Abs. 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.“</p>	
--	---	--

1.	<p><b>Keine Einwendungen</b></p> <p>die zur Stellungnahme vorgelegten Antragsunterlagen wurden gemäß Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) vom 07.08.1996 (BGBl. I S. 1246) in der aktuell gültigen Fassung, i.V.m. der Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung - ArbStättV) vom 12.08.2004 (BGBl. I S.2179) in der aktuell gültigen Fassung, geprüft.</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
2.	<p><b>Hinweis</b></p> <p>Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung</p> <p>Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben <b>mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander</b> tätig werden, ein <b>geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator</b> zu bestellen sowie durch diesen eine <b>Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage</b> zusammenzustellen. 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, letzte Änderung vom 19. Dez.2022 (BGBl.2023 I Nr.1)</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Hinweise zur Baustellenverordnung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und an die zukünftigen Bauleiteweitergeleitet.</p>

1.	<p><b>Vorwort</b></p> <p>in Ihrer Email vom 15.07.2024 bitten Sie um Stellungnahme zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr 35 „Wohnen an der Granitz“.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
2.1.	<p><b>Waldabstandsbereiche</b></p> <p>In der jetzt vorliegenden 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ wurde der an das Gebiet angrenzende Wald sowie die daraus resultierenden Waldabstandsbereiche die von einer Bebauung freizuhalten sind, nicht berücksichtigt. Es fehlen die Darstellung der Waldgrenze und die Darstellung des Waldabstandes von 30 m. Im Ursprungsplan war die</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Darstellung der Waldgrenze und des Waldabstandes von 30 m werden im weiteren Verfahren in der Planzeichnung zum Bebauungsplan ergänzt. Als Grundlage dient hierfür der angehängte Lageplan. In</p>

<p>Waldabstandsgrenze im Westen und Norden des Gebietes eingetragen und diese Grenzen fanden bei der Festlegung der Baufelder Berücksichtigung (siehe S. 4 der Begründung, Punkt 2.3).</p> <p>In der vorliegenden Planung liegen die Baufelder auch innerhalb des nach § 20 Landeswaldgesetz M-V<sup>1</sup> gesetzlich geforderten Waldabstandes. In der Begründung werden forstliche Belange nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Lageplan der Waldgrenze (siehe Anlage) ist die aktuelle Waldgrenze eingezeichnet. Diese berücksichtigt auch die Waldfläche des Bebauungsplan Nr. 35 Wohnen am Sportplatz" der Gemeinde Ostseebad Binz (siehe S.12 der Begründung, Punkt 3.3.1).</p> <p>Nach § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche Wald im Sinne dieses Gesetzes. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung. Nach § 2 Abs. 2 gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldwiesen, Waldblößen, Lichtungen, Waldpark- und Walderholungsplätze sowie als Vorwald dienender Bewuchs als Wald.</p> <p>Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist nach § 20 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Über die Zulassung von Ausnahmen nach Abs. 1 entscheidet die Forstbehörde.</p> <p>Nach § 2 Abs. 1 Waldabstandsverordnung M-V<sup>2</sup> können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes durch die Forstbehörde zugelassen werden. Dies gilt z.B. für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 der Baunutzungsverordnung<sup>3</sup>.</p> <p>Ausnahmen bedürfen einer vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde und sind im Bebauungsplan darzustellen. Unzulässig sind: Nebenanlagen die dem vorübergehenden oder dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.</p> <p>Nach § 5 Abs. 1 Waldabstandsverordnung M-V beteiligt die Forstbehörde vor Zulassung einer Ausnahme hiervon betroffene Waldbesitzer nach Maßgabe des § 28 des Landesverfahrensgesetzes M-V<sup>4</sup>. Nach § 4 Abs. 1 Waldabstandsverordnung M-V gilt die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes nicht für vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie Gesimse und Dachüberstände, sowie Vorbauten, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand treten.</p> <p>Für die Errichtung einer festen Terrasse gilt der nach § 20 Landeswaldgesetz M-V geforderte Waldabstand von 30 m.</p>	<p>Mecklenburg-Vorpommern werden für bauliche Anlagen keine Ausnahmen von der Waldabstandsgrenze vorgesehen, sodass der Abstand von 30 m für sämtliche Baufelder einzuhalten ist. Auch eine Waldumwandlung ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Anhand der Waldabstandsgrenze ist eine Überprüfung der Baufelder vorgesehen, wobei diese in ihrem Zuschnitt und ihrer Lage korrigiert werden. In der Begründung werden weiterhin die forstlichen Belange eingehender berücksichtigt und erläutert werden.</p> <p>Im Anschluss an die erfolgte Abstimmung mit dem Forstamt werden bei Erfordernis die Festsetzungen im Bebauungsplan angepasst.</p> <p>Weiterhin ist eine gutachterliche Untersuchung aufgrund der Nähe zum Wald vorgesehen, um die natur- und artenschutzrechtlichen Belange umfassend prüfen und darstellen zu können.</p>
--	--

	<p>Bestehende Gebäude und deren festgelegte Nutzung haben Bestandesschutz.</p> <p>Die Forstbehörde empfiehlt die konkrete Planung mit dem Forstamt vorabzustimmen.</p> <p><b>Die Baufelder haben zum bestehenden Wald einen Abstand von 30 m einzuhalten, Ausnahmen regelt der § 2 der Waldabstandsverordnung M-V. Der Wald ist im Bebauungsplan aufzunehmen. Dieser und der Waldabstand von 30 m ist in der Planzeichnung darzustellen.</b></p> <p>Das forstbehördliche Einvernehmen wird <u>nicht erteilt</u>. Die Stellungnahme ist negativ zu werten.</p>	
3.	<p><b>Hinweis</b></p> <p>Das im Bebauungsplan genannte Flurstück 126/2 der Flur 7 in der Gemarkung Jagdschloss bei Binz existiert nicht. Richtig muss es heißen, Flurstück 146/2 der Flur 7 in der Gemarkung Jagdschloss bei Binz. Das Shape der aktuellen Waldgrenze kann auf Anfrage dem zuständigen Planungsbüro zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im weiteren Verfahren werden anhand einer aktuellen ALKIS-Grundlage die Flurstücksbezeichnungen erneut überprüft werden.</p> <p>Eine Shape-Datei der aktuellen Waldgrenze wird für die Darstellung dieser und des Waldabstandes in der Planzeichnung herangezogen werden.</p>
4.	<p><b>Anlage</b></p> <p>Übersichtskarte Waldgrenze nach §2 LWaldG</p> 	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Übersichtskarte der Waldgrenze wird für die Darstellung dieser und des Waldabstandes in der Planzeichnung herangezogen werden.</p>

#### Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, 13.08.2024

1.	<p><b>Vorwort</b></p> <p>dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz MN 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><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
----	--	---

	Zur o. g. B-Planergänzung erfolgt folgende Stellungnahme:	
2.	<p><b>Trinkwasserversorgung</b></p> <p>Anschlussmöglichkeiten zur entsprechenden Erschließung des Plangebietes bestehen an den Versorgungsleitungen im Eichenweg oder auch Friedhofsweg. Von dort aus ist die Erschließung des Plangebietes neu aufzubauen.</p> <p>Die diesbezüglichen Anschlussbedingungen ergeben sich aus der weiterführenden Planung und den konkreten Bedarfszahlen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Trinkwasserversorgung wird im weiteren Verfahren eingehender geprüft und konkretisiert werden. Hierbei ist eine Abstimmung mit dem Zweckverband Rügen vorgesehen.</p>
3.	<p><b>Schmutzwasserentsorgung</b></p> <p>Anschlussmöglichkeiten zur entsprechenden Erschließung des Plangebietes bestehen an der Schmutzwasserkanalisation im Friedhofsweg (ggf. auch in der Straße „Am Sportplatz“). Von dort aus ist die Erschließung des Plangebietes neu aufzubauen.</p> <p>Die diesbezüglichen Anschlussbedingungen ergeben sich aus der weiterführenden Planung und den konkreten Bedarfszahlen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung wird im weiteren Verfahren eingehender geprüft und konkretisiert werden. Hierbei ist eine Abstimmung mit dem Zweckverband Rügen vorgesehen.</p>
4.	<p><b>Niederschlagswasserentsorgung</b></p> <p>Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist vom ZWAR derzeit auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die erforderlichen örtlichen Voraussetzungen zur Versickerung/ Verrieselung auf den Grundstücken gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG 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>Hinsichtlich bereits festgestellter Überlastungen der örtlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen ist vorgesehen im Auftrag des ZWAR und der Gemeinde Ostseebad Binz für den Ort Binz ein Niederschlagswasserkonzept zu erstellen. Dieses soll ca. Ende des nächsten Jahres vorliegen. Daraus ergeben sich ggf. auch Optionen zur Ableitung von teilweisen Niederschlagswassermengen aus dem Plangebiet.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Belang der Niederschlagswasserentsorgung und der Entwässerung im Plangebiet wird im weiteren Verfahren eingehender betrachtet werden. Hierfür ist die Erstellung eines Entwässerungsgutachtens vorgesehen. In dem Zusammenhang sollen auch potenzielle Maßnahmen im Rahmen der Entwässerung wie etwa Dachbegrünung konkretisiert und ggf. in den Bebauungsplan übernommen werden.</p>

	<p>Da sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Binz befindet, sollte zwecks weitestgehender Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers — vor allem von den Dachflächen — den Vorzug erhalten.</p> <p>Die Errichtung von Anlagen zur Versickerung/Verrieselung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein natürliches Gewässer.</p>	
5.	<p><b>Löschwasserversorgung</b></p> <p>Über die sich im nähere Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten/ Hy-Nr. 05001, 05002, 05003, 05004 und 05129 kann maximal 48,00 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden. Bei gleichzeitiger Nutzung von mehreren Hydranten steht auch nur maximal 48,00 m<sup>3</sup>/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>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Löschwasserversorgung wird im weiteren Verfahren eingehender geprüft und konkretisiert werden. Hierbei ist eine Abstimmung mit der Feuerwehr vorgesehen.</p>
6.	<p><b>Breitbandausbau</b></p> <p>Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur im Bereich des Plangebietes 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>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Hinweise bezüglich des Breitbandausbaus werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und an die zukünftigen Bauleiteweitergeleitet werden.</p>
7.1.	<p><b>Allgemeines</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Binz. Die Maßgaben der diesbezüglichen Wasserschutzgebietsverordnung sind unbedingt einzuhalten. Dies trifft insbesondere auch für die Bauphase zu.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Lage des Plangebiets in der Trinkwasserschutzzone III wird im weiteren Verfahren berücksichtigt und in der Begründung eingehender erläutert werden.</p>
7.2.	<p>Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen sind vom Bauherrn/Erschließungsträger zu übernehmen. Diese Maßnahmen sind 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.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Hinweise hinsichtlich der Kostenübernahme und die erforderlichen Abstimmungen für die innere Erschließung und eventuelle Netzerweiterungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und an die Bauleiteweitergeleitet werden.</p>

1.	<p><b>Vorwort</b></p> <p>Sie baten in Ihrem Schreiben um Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz.</p> <p>Als Bewertungsgrundlagen lagen dazu der Vorentwurf der Planzeichnung (Teil A) im M 1:1000 einschließlich Textteil (Teil B) in der Fassung vom 21. Juni 2024 sowie die Begründung zum Vorentwurf (Fassung Juni 2024) vor.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
2.	<p><b>Standort:</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone II (Landschaftsschutzgebiet) des Biosphärenreservats Südost-Rügen.</p> <p>Direkt östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Naturschutzgebiet „Granitz“. Das Naturschutzgebiet „Granitz“ wird überlagert durch das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1647-303 „Granitz“ und das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-402 „Granitz“.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Informationen bezüglich des Standortes des Plangebiets werden im Rahmen der Begründung aufgegriffen werden.</p>
3.	<p><b>Aufnahme Naturschutzgebiet in Planzeichnung</b></p> <p>Ich bitte darum, die Grenze des Naturschutzgebietes „Granitz“ in die Planzeichnung mit aufzunehmen. Das Biosphärenreservat Südost-Rügen stellt für den Teilbereich gern eine Abgrenzung als GIS-Shape zur Verfügung.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Grenze des Naturschutzgebietes wird in der Planzeichnung dargestellt werden. Hierfür wird auf die Shape-Datei zurückgegriffen werden.</p>
4.	<p><b>Bestehende Wegeverbindungen</b></p> <p>Im östlichen Erweiterungsteil des aktuellen Bebauungsplanentwurfs wurde das Allgemeine Wohngebiet WA 2 direkt bis an die östliche Grenze des Geltungsbereiches heran ausgewiesen. Damit wurde ein intensiv genutzter Wanderweg Richtung Norden in die Granitz hinein überplant und die derzeit bestehende Wegebeziehung Sportplatz-Kriegerdenkmal-Klünderberg abgeschnitten.</p> <p>Ob die Wegeverbindung östlich des Flurstücks 143/A/nördlich des Flurstücks 144/4 (gemäß Planzeichnung) Richtung Osten in die Granitz hinein weiterhin genutzt werden kann, ist aus der Planzeichnung nicht eindeutig ersichtlich. Gemäß Geoportal des Landkreises Vorpommern-Rügen könnte diese Wegeanbindung Richtung Osten in die Granitz auf dem Flurstück 143, Flur 7, Gemarkung Jagdschloß bei Binz genutzt werden. Dieser Sachverhalt ist zu klären.</p> <p>Gemäß Touristischem Wegekonzept des Landkreises Vorpommern-Rügen (Geoportal LK VR) handelt es sich bei den beiden beschriebenen Wegetrassen um ausgewiesene regionale Wanderwegen. Daher ist die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 so</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im weiteren Verfahren wird die Ausweisung des WA 2 mit den bestehenden Wegeverbindungen abgeglichen und bei Bedarf korrigiert. In diesem Zusammenhang wird auch eine planungsrechtliche Sicherung dieser Wege geprüft und ggf. in den Bebauungsplan übernommen werden. Hierbei werden die Maßgaben des Touristischen Wegekonzeptes des Landkreises Vorpommern-Rügen Berücksichtigung finden und bei Bedarf auch im Rahmen der Begründung erläutert werden.</p>



	zu überarbeiten, dass die zwei regionalen Wanderrou- ten bestehen bleiben und weiterhin genutzt werden können.	
5.	<p><b>Angrenzendes Naturschutzgebiet</b></p> <p>In der Planzeichnung sind im östlichen Erweite- rungsteils trotz des Vorhandenseins von Wald die Bau- fenster ca. 8-9 Meter von der Grundstücksgrenze und der Waldgrenze entfernt. Da der Waldabstand gleich- zeitig die Naturschutzgebietsgrenze bildet, wird unab- hängig von der forstrechtlichen Relevanz eine Bebau- ung in dieser geringen Nähe zum Naturschutzgebiet abgelehnt. Erhebliche Auswirkungen auf das Natur- schutzgebiet sind bei einer solchen grenznahen Be- bauung nicht vermeidbar. Diese Auswirkungen umfas- sen neben Lärm- und Lichtemmissionen und Verkehr auch den zunehmenden Druck auf die angrenzenden Wald- und damit Naturschutzgebietsbereiche durch Prädatoren, wie z.B. Hauskatzen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge- nommen.</b></p> <p>Der Zuschnitt der Baufelder wird im weite- ren Verfahren vor dem Hintergrund der Waldgrenze und der Lage des Naturschutz- gebietes angepasst werden. Bei Bedarf wird hierfür eine Abstimmung mit dem Bio- sphärenreservatsamt vorgesehen.</p> <p>Der erforderliche Abstand zum Natur- schutzgebiet wird durch die Einhaltung des Waldabstandes von 30 m gewährleistet. Eine entsprechend erforderliche Anpas- sung des zugrundeliegenden städtebauli- chen Entwurfs wird vorgesehen. Weiterhin wird eine textliche Festsetzung zur Herstel- lung oder Einzäunung oder ähnlichem als räumliche Trennung zum Naturschutzgebiet festgesetzt.</p>
6.	<p><b>Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet gemäß Be- bauungsplan Nr. 5</b></p> <p>Der östliche Erweiterungsteil des aktuellen Bebau- ungsplanentwurfs umfasst einen Teilbereich des bis- herigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sport- platz“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Den Planunter- lagen sind keine Aussagen zu entnehmen, wie mit dem Planinhalt des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 5 um- gegangen werden soll. Gemäß Planzeichnung des Be- bauungsplanes Nr. 5 ist in diesem Bereich die Umset- zung der Ausgleichsmaßnahmen Nr. 2, 3 und 4 vorge- sehen. Bei den Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um die Pflanzung von Bäumen. Dieser Sachverhalt ist zu klären.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge- nommen.</b></p> <p>Im weiteren Verfahren wird der Umgang mit den durch den Bebauungsplan Nr. 5 über- planten Flächen im Osten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 konkretisiert werden. In diesem Zusammenhang werden auch die Ausgleichsmaßnahmen Nr. 2, 3 und 4 zur Pflanzung von Bäumen berück- sichtigt werden. Hierfür wird eine Abstim- mung mit dem Biosphärenreservatsamt vor- gesehen.</p>
7.	<p><b>Bestandsbäume im Plangebiet</b></p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungspla- nes stehen zwei Bäume, die nicht zum dauerhaften Er- halt festgesetzt wurden. Aussagen zum weiteren Um- gang mit den Bäumen bzw. warum diese nicht erhalten werden können, enthalten die Planunterlagen nicht. Daher ist die Planzeichnung durch die entsprechende Signatur zu ergänzen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge- nommen.</b></p> <p>Der zukünftige Umgang mit den bestehen- den Bäumen im Plangebiet wird eingehen- der konkretisiert werden. Bei Bedarf wird eine Festsetzung zum Erhalt dieser in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Al- lerdings stehen zumindest ein Teil der Be- standsbäume im Bereich der vorgesehenen Straßenverkehrsfläche, sodass deren Er- halt im Rahmen der Planrealisierung nicht möglich sein wird. Hierfür werden entspre- chende Kompensationsmaßnahmen erforder- lich. Eine Abstimmung mit dem Biosphä- renreservatsamt wird vorgesehen.</p>

8.	<p><b>Ergänzungsbedarf örtliche Bauvorschriften</b></p> <p><u>Beleuchtung des Gebiets (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</u></p> <p>Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu stellen, soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange von Sport, Freizeit und Erholung und die Anliegen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 9 Abs. 1 BauGB können im Bebauungsplan unter anderem Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BIMSchG) sowie bauliche und sonstige Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen festgelegt werden. Damit haben Städte und Gemeinden auch die Möglichkeit, in den Bebauungsplänen Vorgaben für Licht emittierende Anlagen festzuschreiben, wie zum Beispiel folgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- das Anbringen von Abblendeinrichtungen,</li> <li>- die Leuchtenhöhe,</li> <li>- das verwendete Leuchtmittel,</li> <li>- eine nächtliche Reduzierung der Beleuchtung,</li> <li>- Insektenschutz und</li> <li>- Brenndauer.</li> </ul> <p>Vor dem Hintergrund der allgemein bekannten Problematik des Insektensterbens und der Störung von Insekten durch nächtliche Beleuchtung, der Vermeidung biorhythmischer Störungen von Vögeln und örtlich vorkommenden Fledermäusen, sowie der Vermeidung einer weiteren Lichtverschmutzung des Außenbereichs bitte ich darum, in die textlichen Festsetzungen eine entsprechende Formulierung in Bezug auf die Beleuchtung des Grundstücks zu übernehmen:</p> <p>„Für die Beleuchtung des Geländes sind nur vollabgeschirmte Lampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis 2700 Kelvin und Wellenlängen über 540nm zu verwenden. Eine Strahlungsexposition in Richtung des Waldes ist verboten.“</p> <p>Dies ist in Ergänzung zu den oben angeführten Gründen auch aufgrund der sensiblen Lage in direkter Nähe zum Waldrand, dem Naturschutzgebiet und den Natura 2000 Gebieten, welche ein großes ökologisches Potenzial für Insekten, Vögel und Fledermäuse beherbergen, geboten. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein bekanntes Winterquartier von Fledermäusen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Eine Festsetzung mit Vorgaben zur Beleuchtung im Plangebiet wird in den Bebauungsplan übernommen werden. Diese wird dabei im Rahmen der vorgesehenen Gutachten zu den Belangen des Umwelt- und Artenschutzes formuliert und entsprechend in die textlichen Festsetzungen übernommen werden. Bei Bedarf wird eine Abstimmung mit dem Biosphärenreservatsamt vorgesehen.</p>
9.	<p><u>Verbot von Schottergärten</u></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	<p>Ich rege an, die Anlage von Schottergärten durch die Aufnahme eines geeigneten Absatzes in die örtlichen Bauvorschriften zu unterbinden. Dies entspricht auch der Zielsetzung, naturnahen Wohnraum mit einem hohen Anteil an Begrünung im direkten Wohnumfeld zu schaffen.</p>	<p>Im weiteren Verfahren wird eine örtliche Bauvorschrift in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen, mittels welcher Schottergärten im Plangebiet unterbunden werden sollen.</p>
10.	<p><u>Begrünung</u></p> <p>Zum optischen Einfügen der baulichen Anlagen in die Umgebung bzw. in den Waldrandbereich rege ich die Übernahme einer Formulierung zur Begrünung der Fassade in die örtlichen Bauvorschriften an.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es wird keine Fassadenbegrünung im Plangebiet vorgesehen. Dementsprechend wird auch keine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
11.	<p><b>Begründung des Bebauungsplanentwurfes</b></p> <p><u>Zu 3.1.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Fortschreibung 2009</u></p> <p>Hier wird im Zusammenhang mit dem Thema Biotopverbund auf den § 3 BNatSchG verwiesen. Diese Aussage ist zu korrigieren. Naturschutzfachliche Regelungen zu Biotopverbund und -vernetzung enthält § 21 BNatSchG.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Der Verweis wird im Rahmen der Begründung korrigiert werden.</p>
12.	<p><u>Zu 3.3.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet</u></p> <p>Das Plangebiet liegt nicht wie in den Planunterlagen beschrieben in der Schutzzone II des Biosphärenreservates, sondern in der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet). In der Schutzzone II wäre eine Bebauung nicht möglich. Die Aussage ist entsprechend zu korrigieren. Darüber hinaus sind in diesem Abschnitt die konkreten Bezeichnungen der zwei direkt angrenzenden Natura 2000-Gebiete zu verwenden (siehe Formulierungen zum Standort).</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Erläuterungen zur Lage des Plangebiets im Biosphärenreservat in der Begründung werden angepasst. Ebenso werden die Bezeichnungen der Natura 2000-Gebiete korrigiert.</p>
13.	<p><u>Zu 4.1 Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>Hier wird u.a. der Ausschluss von gartenbaulichen Betrieben für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erläutert. Dabei wird mit der „... Vorprägung des weiteren Umfelds mit großflächigen Gewerbebetrieben nördlich der Lübecker Straße...“ argumentiert. Im weiteren Umfeld des Bebauungsplangeltungsbereiches existieren weder großflächige Gewerbegebiete noch eine Lübecker Straße. Diese Formulierung ist entsprechend zu korrigieren.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Formulierung im Rahmen der Begründung wird entsprechend der Stellungnahme angepasst werden.</p>
14.	<p><u>Zu überbaubare Grundstücksflächen</u></p> <p>In diesem Abschnitt ist formuliert: „Im WA 1 werden mittels Baugrenzen südlich der Straße „Am Sportplatz“ fünf Baufelder ausgewiesen.“ Die Ausweisung der Baufelder erfolgte gemäß Planzeichnung der aktuell vorliegenden Unterlagen nördlich der Straße „Am Sportplatz“.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die Formulierung der Lage im Verhältnis zur Straße „Am Sportplatz“ wird entsprechend der Stellungnahme korrigiert.</p>

15.	<p><u>Zu 4.2 Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>Die erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie einer Gebäudehöhe als Höchstmaß getroffen werden. Diese Festsetzungen sollen gemeinsam mit den Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche gewährleisten, dass sich die Bebauung ortsbildverträglich einfügt bzw. dass sich das Plangebiet in einer behutsamen Weise entwickelt.</p> <p>Die vorgenommenen Festsetzungen von maximal 3 Geschossen und einer offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 75 Metern im WA 1 widersprechen der Zielstellung, dass sich die geplante Bebauung ortsbildverträglich einfügt bzw. dass das Plangebiet in einer behutsamen Weise entwickelt wird. Dies trifft auch auf die Festsetzung § 2 (1) zu, nach der innerhalb der Baugrenzen eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2 Metern überschritten werden kann.</p> <p>Die direkte angrenzende Bebauung der Umgebung ist durch eingeschossige Gebäude geprägt. Gemäß den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ können in dessen Geltungsbereich eingeschossige Einfamilienhäuser (in Ausnahmefällen Doppelhäuser“ mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern errichtet werden.</p> <p>Die Festsetzungen sind daher so zu überarbeiten, dass sich die geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen (siehe hierzu auch die Inhalte des Punktes Landschafts- bzw. Ortsbild, Landschaftsschutzgebiet dieser Stellungnahme). Dabei sollte auch eine Festsetzung zur Dachform vergleichbar zum Bebauungsplanes Nr. 5 aufgenommen werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im weiteren Verfahren eingehend geprüft und bei Bedarf angepasst werden. Vor diesem Hintergrund wird besonders der Aspekt der ortsbildverträglichen Bebauung im Fokus stehen. Auch die Festsetzung zur Überschreitung der Gebäudehöhe wird erneut geprüft und ggf. angepasst werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, inwiefern eine ergänzende Festsetzung zur Dachform im Bebauungsplan ergänzt werden kann.</p>
16.	<p><b>Umweltbeitrag</b></p> <p>Es werden die folgenden naturschutzrechtlichen Anforderungen an die Untersuchungstiefe des Umweltbeitrages gestellt:</p> <p><u>Naturschutzgebiet</u></p> <p>Das Naturschutzgebiet „Granitz“ ist von schädlichen Beeinträchtigungen (Lichtemissionen, Ablagerung Gartenmaterial, Betreten abseits der Wege, Ausbringung von nicht einheimischen Pflanzen im direkten Umfeld etc.) freizuhalten.</p> <p>Eine Planung unmittelbar bis an die Naturschutzgebietsgrenze heranreichend ist nicht mit den Schutzziele des Naturschutzgebietes vereinbar und muss abgelehnt werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Planung wird entsprechend der Erfordernisse des Naturschutzgebietes angepasst, sodass beispielsweise erforderliche Abstände durch die Ausweisung von Baufeldern eingehalten werden. Hierfür ist eine Abstimmung mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen und dem Forstamt Rügen vorgesehen.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird die Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages vorgesehen, dessen konkrete Bearbeitungstiefe noch mit dem Biosphärenreservatsamt abzustimmen ist. In Ergänzung dazu ist auch eine Brutvogelkartierung vorgesehen.</p>

	<p>Die Planung ist daher anzupassen. Ich empfehle ein Gespräch mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen und dem Forstamt Rügen, um Festsetzungsmöglichkeiten abzustimmen.</p> <p>Im Umweltbericht ist die Planung auf mögliche Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes zu prüfen und zu bewerten sowie Möglichkeiten zur Vermeidung dieser zu diskutieren. Gegebenenfalls zieht dies einen Festsetzungsbedarf nach sich.</p>	
17.	<p><u>Auswirkungen auf Natur und Landschaft – Waldökosystem</u></p> <p>Der nördlich angrenzende Wald, auch wenn er kein Naturschutzgebiet ist, stellt einen wertvollen Lebensraum dar. Die bestehende Grünfläche des Plangebietes stellt bisher einen Puffer zwischen dem Wald und der vorhandenen Wohnbebauung dar. Mit der geplanten Ausweisung weiterer Wohnbebauung rücken die anthropogen verursachten Störwirkungen weiter an die Waldgrenze heran. Im Umweltbericht sind diese „mittelbaren“ Auswirkungen zu prüfen und Möglichkeiten zur Vermeidung aufzuzeigen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Belange des Natur- und Umweltschutzes im Hinblick auf die nördlich angrenzenden Waldflächen werden im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.</p> <p>Da gegenwärtig vorgesehen ist, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen, ist zum aktuellen Zeitpunkt die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich und daher auch nicht vorgesehen. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass im weiteren Verfahren ein Artenschutzfachbeitrag sowie eine Brutvogelkartierung erstellt werden sollen.</p>
18.	<p><u>Landschafts- bzw. Ortsbild - Landschaftsschutzgebiet</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III (Landschaftsschutzgebiet) im Biosphärenreservat Südost-Rügen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BRVO SOR bezweckt die Unterschutzstellung für den Bereich des Landschaftsschutzgebietes den Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Gemäß § 6 Abs. 1 BRVO SOR sind im Biosphärenreservat Südost-Rügen alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck nach § 3 zuwiderlaufen. Teil des Landschaftsschutzgebietes sind explizit auch die Siedlungsräume. Die Bebauung soll sich in die umliegende Landschaft optisch einfügen. Vor diesem Hintergrund ist sicherzustellen, dass das Landschaftsbild durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt wird. Daher ist die Erarbeitung einer detaillierteren Landschaftsbildanalyse mit einer Projektion der durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung (Höhen, Kubatur, Dachformen und Farben) aus relevanten Sichtachsen erforderlich.</p> <p>Gleichzeitig sind die textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf das Landschaftsbild zu überarbeiten. Besonders sind hier die Höhen, Geschossigkeiten, Dachneigungen und Dachfarben, auch im Vergleich zur angrenzenden Bebauung, zu betrachten.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Belange des Landschaftsschutzes werden vor dem Hintergrund der Lage innerhalb der Schutzzone II im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden. Hierbei werden besonders Möglichkeiten konkretisiert und im Bebauungsplan ergänzt werden, wie das Landschaftsbild trotz einer Bebauung nicht beeinträchtigt werden kann.</p> <p>Die geforderte Erstellung einer Landschaftsbildanalyse mit der Prüfung relevanter Sichtachsen wird im weiteren Verfahren geprüft werden. Hierfür ist bei Bedarf eine Abstimmung mit dem Biosphärenreservatsamt vorgesehen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund werden auch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erneut überprüft und bei Bedarf angepasst werden.</p>

19.	<p><u>Artenschutzfachbeitrag</u></p> <p>Es ist ein Artenschutzfachbeitrag zu erarbeiten. Zur Sicherstellung einer formal und inhaltlich vollständigen Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange sollte sich der Artenschutzfachbeitrag am „Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern – Hauptmodul Planfeststellung/Genehmigung“ (LUNG M-V 2010) orientieren (d. h. Relevanzprüfung über „Abschichtungstabellen“, Konfliktanalyse in Form von Art- und Sammelsteckbriefen etc.).</p> <p>Für den Waldbereich der Granitz ist u.a. ein Vorkommen des Mittelspechtes (<i>Leiopicus medius</i>) bekannt. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Winterquartier von Fledermäusen.</p> <p>Für eine Abstimmung zur artenschutzrechtlichen Untersuchungsmethodik und vorhandenen Daten steht Hr. Dr. Prinz (0385/588633-27 / j.prinz@suedostruegen.mvnet.de) gern zur Verfügung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im weiteren Verfahren wird die Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages vorgesehen. Die konkrete Untersuchungstiefe soll mit dem Biosphärenreservatsamt abgestimmt werden.</p>
20.	<p><u>Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung</u></p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes kommt es im Vergleich zur Ursprungsplanung zu erheblichen Mehrversiegelungen und Bodenfunktionsverlusten. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist anhand der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 (LUNG) zu bilanzieren.</p> <p>Die Tiefgarage ist bilanziell ebenfalls als Versiegelung zu berücksichtigen. Eine Begründung dieser sorgt für keinen äquivalenten Ausgleich für die verlorenen Bodenfunktionen, vor allen unter der Tiefgarage.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Da gegenwärtig vorgesehen ist, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen, ist zum aktuellen Zeitpunkt die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht vorgesehen. Der planerische Umgang mit der Mehrversiegelung und den Bodenfunktionsverlusten wird im weiteren Verfahren abgestimmt werden. Hierbei wird auch die vorgesehene Tiefgarage umfassend in die Betrachtungen einbezogen werden.</p>
21.	<p><u>Natura 2000-Verträglichkeit</u></p> <p>Gemäß §34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen.</p> <p>Durch die unmittelbare Nähe der Planung zu den Natura 2000 Gebieten (GGB DE 1647-303 „Granitz“ und EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-402 „Granitz“) ist die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen dieser nachzuweisen. Aufgrund der unmittelbaren Grenzlage zum EU-Vogelschutzgebiet ist eine avifaunistische Kartierung (welche auch für den Artenschutzfachbeitrag benötigt wird) zwingend notwendig.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der angrenzenden Natura 2000-Gebiete wird im weiteren Verfahren thematisiert, geprüft und entsprechend im Rahmen des Bebauungsplans dargestellt werden.</p> <p>Die geforderte Erstellung einer avifaunistischen Kartierung wird im weiteren Verfahren geprüft werden. Hierfür ist bei Bedarf eine Abstimmung mit dem Biosphärenreservatsamt vorgesehen.</p>

	Für eventuelle Fragen und Abstimmungen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.	
--	--	--

## KEINE BEDENKEN

### Straßenbauamt Stralsund, 17.07.2024

1.	<p><b>Keine Betroffenheit</b></p> <p>Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 15.07.2024 zu dem o.g. Vorgang wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz werden die Belange der Straßenbauverwaltung nicht berührt. Daher sind aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine Anmerkungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und verkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des Straßenbauamtes stehen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
----	--	---

### Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern – Abteilung Landwirtschaft und Flurneuordnungsbehörde, 19.07.2024

1.	<p><b>Keine Betroffenheit</b></p> <p>Durch die Planung sind agrarstrukturelle Belange nicht betroffen.</p> <p>Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.</p> <p>Zu naturschutzrechtlichen und Umwelt-Belangen ergeht die Stellungnahme regelmäßig gesondert.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
----	--	---

### Amt Mönchgut-Granitz

1.	<p><b>Keine Betroffenheit</b></p> <p>Hiermit teile ich Ihnen mit, dass die Belange der betroffenen Nachbargemeinden durch das o.g. Planungsverfahren nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
----	---	---

### Stadt Sassnitz

1.	<p><b>Keine Betroffenheit</b></p> <p>Zur vorgenannten Planung gibt es aus Sicht der Stadt Sassnitz keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Die Belange der Stadt Sassnitz werden durch die Planung nicht berührt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
----	--	---



**Industrie- und Handelskammer zu Rostock, 07.08.2024**

1.	<p><b>Keine Bedenken</b></p> <p>Sie übergaben uns im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz zur Stellungnahme.</p> <p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen kommt die Industrie- und Handelskammer zu Rostock zu dem Ergebnis, dass unsererseits gegen den o.g. Bebauungsplan keine Einwände bestehen und keine Anregungen einzubringen sind.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
----	--	---

**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, 08.08.2024**

1.	<p><b>Keine Bedenken</b></p> <p>vielen Dank für die Übergabe der Unterlagen zum im Betreff genannten Vorhaben.</p> <p>Die Prüfung ergab, dass Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden meines Amtes nicht berührt werden.</p> <p>Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des <b>anlagenbezogenen Immissionsschutzes</b> geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.</p> <p>Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes und Abfallrechts bestehen keine Bedenken und Hinweise.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
----	---	---

**Bergamt Stralsund, 12.08.2024**

1.	<p><b>Keine Bedenken</b></p> <p>die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme</p> <p><b>Vorentwurf der .1 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Wohnen an der Granitz" der Gemeinde Ostseebad Binz</b></p> <p>berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
----	---	---

	<p>Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.</p> <p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahren Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>	
--	--	--

**Handelsverband Nord, 14.08.2024**

1.	<p><b>Keine Bedenken</b></p> <p>Wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o.g. Angelegenheit.</p> <p>Gegen die 1. Änderung des B-Planes Nr. 35, wie oben genannt, erheben wir keine Beanstandungen und wünschen Ihnen für Ihr Vorhaben gutes Gelingen.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir selbstverständlich gern zur Verfügung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
----	--	---

## **B. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnte

der Vorentwurf der **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“** und dessen Begründung sowie ausgearbeitete Gutachten

beim Amt Ostseebad Binz, Jasmunder Straße 11, 18609 Ostseebad Binz, Raum 117, am **06. August 2024** von 17.00 Uhr bis 17.30 Uhr von jedermann eingesehen werden.

In diesem Zusammenhang sind keine schriftlichen Stellungnahmen eingegangen, Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.