



Vorlagenummer: BV/25/240
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz

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

Datum: 10.03.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Hauptausschuss (Vorberatung)	18.03.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	03.04.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 03.04.2025 über die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz sowie über die Abwägungsvorschläge.

Begründung

Die Offenlage der o. g. Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.01.2025 bis zum 19.02.2025. Die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 und § 2. Abs. 2 BauGB BauGB mit Schreiben vom 20.01.2025 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.

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

Finanzielle Auswirkungen

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



Anlage/n

1 - 992_Ostseebad Binz_BP_9_Beteiligung_250310 (öffentlich)

Abwägungstabelle vom 11. März 2025

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“

Ostseebad Binz

Abhandlung der Stellungnahmen zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ des Ostseebads Binz im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im Rahmen des Heilungsverfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

ANREGUNGEN UND HINWEISE

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	21.01.2025
EWE NETZ GmbH	29.01.2025
Polizeiinspektion Stralsund – Sachbearbeitung Verkehr	07.02.2025
Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen	12.02.2025
Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	11.02.2025
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern	14.02.2025
Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern – Forstamt Rügen	17.02.2025
Landkreis Vorpommern-Rügen	18.02.2025
Straßenbauamt Stralsund	21.02.2025
Bergamt Stralsund	14.02.2025

SCHEVEN Consult GmbH	14.02.2025
Bürger 01, Herr E. D.	11.02.2025
Bürger 02, Herr G. D.	17.02.2025

KEINE BEDENKEN

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
e.dis Netz GmbH	21.01.2025
50Hertz Transmission GmbH	21.01.2025
Biosphärenreservat Südost-Rügen	24.01.2025
Deutsche Telekom Technik GmbH	24.01.2025
Landesamt für Gesundheit und Soziales – Arbeitsschutz	30.01.2025
Wasser- und Bodenverband „Rügen“	03.02.2025
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	12.02.2025
Handelsverband Nord	14.02.2025
Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	17.02.2025
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern	20.02.2025

Anregungen und Hinweise

Vorbemerkung:

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden alle Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten, die im Verteiler Ostseebades Binz vom 21. Januar 2025 aufgeführt worden sind. Im Rahmen dieser Beteiligung sind 16 Stellungnahmen eingegangen.

Parallel erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Hierbei sind 3 Stellungnahmen eingegangen.

A. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

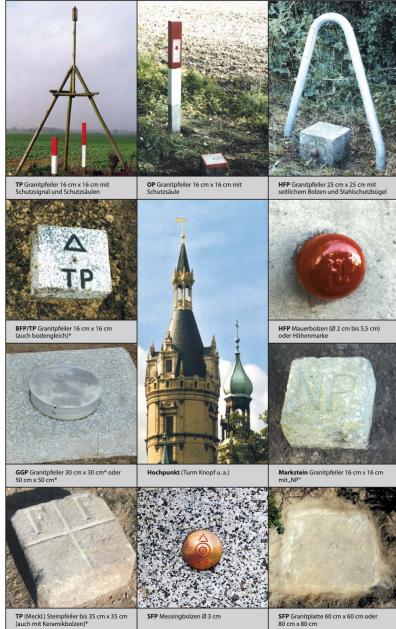
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 21. Januar 2025 bis einschließlich 18. Februar 2025

Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:

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

1. Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, 21. Januar 2025

	 <p>Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze</p> <p>TP-Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzzulden</p> <p>GP-Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule</p> <p>HFP-Granitpfeiler 25 cm x 22 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlbeschlag</p> <p>BWTP-Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch Bodenplatte)*</p> <p>Hochpunkt (Turm Knopf u.s.)</p> <p>HP-Messplatte Ø 2 cm bis 5,5 cm oder Höhernorma</p> <p>GGP-Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*</p> <p>Markenstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „AP“</p> <p>TP (Meckl.) Steingräber bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikdolomit)*</p> <p>SP-Messplatte Ø 3 cm</p> <p>SP-Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm</p> <p>*Ohne Schutzsäule/ oder Stahlbeschlag!</p>	
1.2.	<p>Beteiligung von Landkreisen und kreisfreien Städten</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Landkreis Vorpommern-Rügen wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung ebenfalls beteiligt.</p>

2. EWE NETZ GmbH, 29. Januar 2025

2.1.	<p>Bestehende Versorgungsleitungen / Anlagen</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Nähe rung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung: NetztechnikNBB@ewe-netz.de in Verbindung.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorhandenen Versorgungsleitungen und/oder Anlagen werden im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden. Ein entsprechender Hinweis wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
2.2.	<p>Potenzielle Anpassung der bestehenden Anlagen</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise bezüglich möglicher Anpassungen an bestehenden Anlagen und für die ggf. notwendige Erschließung des Plangebietes werden im</p>

	<p>Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungsstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.</p>	<p>weiteren Verfahren berücksichtigt und an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
2.3.	<p>Stromversorgung im Plangebiet</p> <p>Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz.</p> <p>Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur eventuellen Installation von Trafostationen werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
2.4.	<p>Potenzielles wärmetechnisches Versorgungskonzept</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis bezüglich eines eventuellen wärmetechnischen Versorgungskonzeptes wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
2.5.	<p>Kosten für potenzielle Anpassungen der Anlagen</p> <p>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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
2.6.	<p>Keine Bedenken</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.7.	<p>Weitere Beteiligung</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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis zur weiteren Abstimmung im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

	Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung	
2.8.	<p>Aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft</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: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur Einsicht aktueller Leitungs- und Anlagestände wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

3. Polizeiinspektion Stralsund – Sachbearbeitung Verkehr, 07. Februar 2025

3.1.	<p>Keine Betroffenheit</p> <p>Seitens der Sachbearbeitung Verkehr der Polizeiinspektion Stralsund bestehen zu der geplanten Maßnahme grundsätzlich keine Bedenken. Es wird zudem auf die Hinweise der bereits übersandten Stellungnahme vom 06.10.2020 verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise der Stellungnahme vom 06.10.2020 bezüglich ausreichender Fahrbahn-, Ein- und Ausfahrbreiten, ausreichender Sichtweiten, der baulichen Gestaltung der Straße sowie der Größe der Parkflächen im Parkhaus werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet und im Zuge der Planrealisierung berücksichtigt.</p>
3.2.	<p>Radverkehrsführung</p> <p>Die Betrachtung der Radverkehrsführung, insbesondere im unmittelbaren Umfeld des B-Planes wird begrüßt und sollte schlussendlich zu einer Verbesserung der Situation und Erhöhung der Verkehrssicherheit, insbesondere im Bereich des Bahnüberganges beitragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.3.	<p>Zufahrtssituation Parkhaus</p> <p>Im Hinblick auf die Zufahrt des Parkhauses bestehen Bedenken, dass diese zwischen zwei Kurven liegen soll. Hier sollten unbedingt die Sichtweiten für alle Verkehrsteilnehmer geprüft werden, um das gefahrenlose Ein- und Ausfahren zu ermöglichen. Eine schrankenlose Einfahrt wird begrüßt, um Stauerscheinungen zu vermeiden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung und Realisierung des Parkhauses wurde mit sämtlichen betroffenen Fachbehörden abgestimmt und diesem Zuge die einzuhaltenden Anforderungen geprüft. Zudem wird das Ein- und Ausfahren u.a. durch die schrankenlose Erschließung des Parkhauses optimiert.</p>

4. Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, 12. Februar 2025

4.1.	<p>Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise bezüglich der Trink- und</p>
------	--	--

	<p>Dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.</p> <p>Zur o.g. B-Planänderung erfolgt folgende Stellungnahme:</p> <p>Das Plangebiet ist weitestgehend trink- und schmutzwassermäßig erschlossen. Die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen wurden bereits mit den bisher durchgeführten Tiefbauarbeiten verlegt.</p> <p>Die Anschlüsse für die geplanten Gebäude sind gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung / ZWAR und § 5 Abs. 1 Abwasseranschlussatzung/ ZWAR von den jeweiligen Grundstückseigentümern / Anschlussnehmern beim ZWAR zu beantragen.</p>	<p>Schmutzwassererschließung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Die Hinweise zu erforderlichen Anschlüssen werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
4.2.	<p>Niederschlagswasserentsorgung</p> <p>In der B-Plansatzung fehlt nach wie vor die Festlegung, dass das unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden soll.</p> <p>In der Begründung zur B-Planänderung – Pkt. 4.13 Ver- und Entsorgung – fehlen grundsätzliche Aussagen zur Niederschlagswasserentsorgung. Bisher ist diese Aussage nur ansatzweise an einigen Stellen in der Begründung der B-Planänderung enthalten. Das ist in dieser Form nicht rechtsverbindlich geregelt.</p> <p>Bisher fehlt auch der gutachterliche Nachweis, dass im Plangebiet die Voraussetzung zur schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken, vor allem hinsichtlich des durch die geplante Bebauung größtenteils entstehenden hohen Versiegelungsgrades, gegeben sind.</p> <p>Vom ZWAR wurde mit den Stellungnahmen vom 09.03.2018 und 11.12.2019 zu dieser B-Planänderung und in weiteren Schreiben und Gesprächen bereits mehrfach auf diesbezüglichen Regelungsbedarf hingewiesen.</p> <p>Wenn mit entsprechenden Gutachten nachgewiesen worden ist, dass die erforderlichen Voraussetzungen zur schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abd. 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 Regelungen in der B-Plansatzung!</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ausführungen zur Niederschlagswasserentsorgung werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Da die Grundstücke im Plangebiet nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden können, ist eine Entwässerung auf dem Grundstück erforderlich. Diese kann oberflächennah über Rohrrigolen in den Dünensanden erfolgen. Dieser Umstand wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Planung auf einer Teilfläche des Plangebiets wurden Erhebungen zur Versickerungsfähigkeit und Entwässerungssystematik durchgeführt. Diese Untersuchung hat ergeben, dass eine Versickerung in den Dünensanden aufgrund ihrer großen Durchlässigkeit möglich ist. Für die einzelnen Objekte wird die Vorgehensweise im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auch für die weiteren Flächen festgelegt werden. Von einer gesonderten Festsetzung kann aus Sicht des Plangebers abgesehen werden.</p>
4.3.	<p>Potenzieller Aufbau von öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen</p> <p>Falls das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, ist der Aufbau von öffentlichen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe 4.2</p>

	<p>Niederschlagswasserentsorgungsanlagen erforderlich. Da die entsprechenden Anlagen im Umfeld des Plangebietes hydraulisch ausgelastet sind, wäre in diesem Fall der Bau von umfangreichen Anlagen, im ungünstigsten Fall bis zum Schmachter See, erforderlich. Konkreteres könnte sich dazu aus dem vom ZWAR und der Gemeinde Ostseebad Binz geplanten Niederschlagswasserkonzept für die gesamte Ortslage des Ostseebades Binz ergeben. Sobald die Gemeinde Ostseebad Binz bestätigt hat, dass ihr diesbezüglicher Finanzierungsanteil gesichert ist, kann das Niederschlagswasserkonzept beauftragt werden. Der ZWAR hat in seinem diesjährigen Wirtschaftsplan die finanziellen Mittel für seinen Anteil eingestellt.</p>	
4.4.	<p>Löschwasserversorgung</p> <p>Über die sich im näheren Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten können insgesamt maximal 96,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW – Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen.</p> <p>Die 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Löschwassermengenbegrenzung auf maximal 96 m³/h wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Der Hinweis zu einem ggf. höheren Löschwasserbedarf wird im weiteren Verfahren und im Zuge der Konkretisierung von Bauvorhaben Berücksichtigung finden.</p>
4.5.	<p>Breitbandausbau</p> <p>Derzeit ist seitens des ZWAR im Plangebiet kein Breitbandausbau geplant.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.6.	<p>Kosten für Herstellung von Hausanschlüssen</p> <p>Die Kosten zur Herstellung der Hausanschlüsse und ggf. in diesem Zusammenhang erforderlich werdende Maßnahmen zur Änderung, Umverlegung oder Verlängerung der öffentlichen Bestandsleitungen sind vom jeweiligen Bauherrn zu tragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
4.7.	<p>Positionierung von Baumpflanzungen</p> <p>Von den Baumstammachsen der geplanten Baumpflanzungen ist prinzipiell ein Mindestabstand zu den Trinkwasser- und Abwasserleitungen sowie den dazugehörigen Anlagen von 3,00 m einzuhalten. Falls dieser Abstand im Bereich von einzelnen Bäumen nicht eingehalten werden kann, sind die Leitungen durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigungen durch Wurzelwuchs zu schützen. Dabei ist noch ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Positionierung von Baumpflanzungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die erforderlichen Abstände sind schließlich im Rahmen der Freiraumplanung durch die zukünftigen Bauherr:innen einzuhalten.</p>

5. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, 11. Februar 2025

5.1.	<p>Grundstücke der Deutschen Bahn AG</p> <p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Vorhaben:</p> <p><u>Immobilienrechtliche Belange</u></p> <p>Wir gehen davon aus, dass in den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Grundstücke der Deutschen Bahn AG mit einbezogen wurden. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Flächen der DB AG um gewidmete Eisenbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet umfasst keine Grundstücke der Deutschen Bahn AG. Somit sind auch Betriebsanlagen der Eisbahn nicht vom Geltungsbereich umfasst.</p>
5.2.	<p>Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes</p> <p>Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass auch das Eisenbahn-Bundesamt im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Da keine Bahnanlagen im Plangebiet liegen und darüber hinaus auch nicht nachteilig von der Planung betroffen sind, ist eine Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht erforderlich.</p>
5.3.	<p>Vorgaben für Abstandsflächen</p> <p>Die Abstandsflächen dürfen sich unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen auf Bahngelände erstrecken, unter dem Vorbehalt, dass für die Inanspruchnahme des Bahngrundstückes eine einmalige Vergütung durch den Antragsteller entrichtet wird. Hierfür ist ein <u>kostenpflichtiger</u> Gestaltungsvertrag abzuschließen.</p> <p>Die vertragliche Regelung ist rechtzeitig vor der Realisierung der Vorhaben abzuschließen. Unsere Zustimmung ist erst mit Abschluss des Vertrages gegeben.</p> <p>Für die Bearbeitung von Gestattungsanträgen ist die DB AG, DB Immobilien zuständig. Informationen finden Sie hier: www.deutsche-bahn.com/Gestattungen</p> <p>Ihre Anfrage auf Mitnutzung von Flächen/Anlagen der Deutschen Bahn AG (immobilienspezifische Gestattungen) stellen Sie bitte ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien. Kontakt: https://onlineportal.extra-net.deutschebahn.com</p> <p>Innerhalb der Abstandsfläche sind jedoch jederzeit Veränderungen der planfestgestellten Bahnanlage zu ermöglichen bzw. zulässig. Ein Baulasteintrag auf Bahngelände wird jedoch nur</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zu Abstandsflächen auf Bahngelände wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

	bei entsprechender vertraglicher Regelung in Aussicht gestellt.	
5.4.	<p>Potenzielle Anpassung der bestehenden Anlagen</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.</p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen oder andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
5.5.	<p>Emissionen durch Eisenbahnbetrieb</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des Lärmgutachtens wurden die Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb sowie die Erhaltung der Bahnanlagen berücksichtigt und bei der Entwicklung von Lärmschutzmaßnahmen einbezogen. Es ergeben sich keine Bedarfe für weitere Maßnahmen.</p>
5.6.	<p>Anpflanzungen im Bereich von Bahnanlagen</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Bereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Bahnübergängen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen (DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zu Neuanpflanzungen im Bereich von Bahnanlagen wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
5.7.	<p>Erforderliche Sicherheitsabstände</p> <p>Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.</p> <p>Wenn Sicherheitsabstände unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB AG vorzulegen. Die DB AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zu den erforderlichen Sicherheitsabständen werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

	Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.	
5.8.	<p>Betroffenheit des Bahnübergangs</p> <p>Von der Bebauungsplanänderung ist der Bahnübergang (BÜ) Strecke 6776 km 10,670 direkt betroffen. Da sich durch das Vorhaben Parkhaus inkl. Straßenverschwenkung der Kreuzungsbereich stark geändert hat, steht hier noch die erforderliche Planänderung des Kreuzungsplanes aus.</p> <p>Nach der Einschätzung der Anlagenverantwortlichen der DB InfraGO ist der gesamte Kreuzungsbereich planerisch neu zu betrachten.</p> <p>Eine Änderung der Verkehrssituation ist nicht auszuschließen. Um zu klären, ob und in welchem Umfang Sicherungsmaßnahmen am vorhandenen Bahnübergang angepasst werden müssen, ist eine Verkehrsschau durchzuführen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch das Vorhaben des Parkhauses ändert sich weder die Verkehrsführung direkt im Bereich des Bahnübergangs noch kommt es zu einer Verschlechterung der Verkehrssituation. So wird beispielsweise die Einsehbarkeit des Bahnübergangs durch das Verschwenken der Straßenverkehrsfläche optimiert. Daher wird im vorliegenden Änderungsverfahren auf eine Überplanung des Bahnübergangs sowie eine gutachterliche Untersuchung diesbezüglich verzichtet.</p>
5.9.	<p>Sicherung der uneingeschränkten Sicht</p> <p>Bei Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen im Bereich des Bahnübergangs muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) jederzeit erhalten bleiben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet und im Zuge der Planrealisierung Berücksichtigung finden.</p>
5.10.	<p>Beachtung Vorflutverhältnisse</p> <p>Bei allen Maßnahmen ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
5.11.	<p>Hinweis zur Oberleitung</p> <p>Die angrenzende Bahnstrecke ist elektrifiziert. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.</p> <p>Es muss zu jeder Zeit sichergestellt werden, dass vorhandene und geplante Vegetation bzw. geplante Bebauung einen Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m zu den elektrisch aktiven Teilen der Oberleitung einhalten. Dazu muss bei künftigen Baumaßnahmen vor Baubeginn eine Beteiligung der Anlagenverantwortlichen der DB InfraGO erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur vorhandenen Oberleitung wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
5.12.	<p>Hinweise zu baulichen Anlagen und Bauarbeiten</p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

	<p>technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.</p> <p>Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.</p> <p>Werden bei einem Kran Einsatz Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kran aufstellung bei der DB AG zu beantragen ist.</p> <p>Bahngelände darf weder im noch über dem Erd Boden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden.</p>	
5.13.	<p>Hinweis zu möglichen Kabeln</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.</p> <p>Anfragen zu Kabel und Leitungender DB AG sind über das Online Portal der DB Immobilien einzureichen. Kontakt: www.deutsche-bahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis bezüglich möglicher Kabel, Leitungen oder Verrohrungen wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
5.14.	<p>Hinweis zu Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen</p> <p>Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen ist sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird im Zuge der Planrealisierung berücksichtigt.</p>
5.15.	<p>Hinweis zu Bauanträgen</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
5.16.	<p>Hinweis zur Sorgfaltspflicht des Bauherrn</p> <p>Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

5.17.	Hinweis zu weiterem Verfahren Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Satzung der Bebauungsplanänderung wird nach Beschluss zugesendet.
-------	--	---

6. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, 14. Februar 2025

6.1.	Zuwegung zum Strandübergang 51 Im Geltungsbereich des BBP liegt die Zuwegung zum Strandübergang 51. Dieser Weg ist die Zuwegung zum befestigten Strandübergang 51 (Belastung bis 40 t), welcher auch im Vertrag zwischen der Gemeinde Binz und dem StALU VP zur Nutzung des Strandes und der Düne vom 13.02.2014 als solcher ausgewiesen ist. Die Zuwegung ist zur Unterhaltung der Küstenschutzanlage Düne erforderlich und demnach auch bauplanerisch zu sichern. In der vorliegenden Planung ist dieser Weg als Verkehrsfläche; Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – hier Fußgängerbereich – ausgewiesen. Die textliche Festsetzung unter § 5 Abs. 3 lautet: „Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Ostseebad Binz, zu verlangen, dass ein allgemein zugänglicher Fußweg sowie ein Fahrweg zugunsten des StALU angelegt und unterhalten wird. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrechtkönnen zugelassen werden.“ Letztmalig in meiner Stellungnahme vom 02.11.2020 zur 3. Änderung des BBP Nr. 9 „Alte Gärtnerei-MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz, Entwurfsversion vom 29.06.2017, Stand 15.11.2019, 2. Durchgang, hatte ich zu diesem Weg mitgeteilt, dass in der betreffenden Fassung zwar in der textlichen Festsetzung unter Nr. 1.4.2 GFLR 2 (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) diese Forderungen des StALU VP als Zuwegung mit einer Belastung von 40 t zum Dünenüberweg aufgenommen wurde. Allerdings fehlte die Kennzeichnung als GFLR 2 in der Planzeichnung Teil A für die Planstraße S. Es wurde gebeten, auch die Planzeichnung entsprechend zu kennzeichnen. In der Abwägung vom 04.02.2021 wurde dazu ausgeführt, dass es sich bei der Planstraße S um eine öffentliche Straße handelt, bei der keine ergänzenden GFLR eingetragen werden können. Dies steht allerdings im Widerspruch zu der Festsetzung unter Nr. 1.4.2, da in der textlichen Festsetzung GFLR 1 und GFLR 2 beschrieben sind, diese in der Planzeichnung aber nicht als solche gekennzeichnet. Die nunmehr vorliegenden Unterlagen mit der Festsetzung als Fußgängerbereich und lediglich mit der Befugnis der Gemeinde Ostseebad Binz, die Anlegung und Unterhaltung eines Fahrweges zugunsten des StALU VP zu	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Grundsätzlich werden im Bebauungsplan zwei unterschiedliche Festsetzungen zu dieser Thematik getroffen, die planungsrechtlich voneinander unterschieden werden müssen. Zum einen weist der Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht in den festgesetzten Waldflächen entlang der Promenade fest. Diese Fläche steht in keinem Zusammenhang mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, sondern umfasst lediglich den Teilabschnitt des Waldes. Dieser Teilabschnitt stellt keine Verkehrsfläche im planrechtlichen Sinne dar, sondern sichert dem genannten Personen- und Nutzerkreis, in diesem Falle dem StALU, ein Recht auf Nutzung für eine ansonsten private Fläche. Die entsprechende textliche Festsetzung § 5 Absatz 3 sichert dem StALU die Begeh- und Befahrbarkeit zu, ohne eine Umwidmung von Wald- zu Straßenverkehrsflächen notwendig zu machen. Darüber hinaus sind für die endgültige Benutzung die Widmung dieser Fläche sowie der Ausbauzustand ausschlaggebend. Westlich angrenzend befindet sich die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“. Diese Fläche ist hingegen eine öffentliche Verkehrsfläche im planrechtlichen Sinne und bedarf keiner weiteren Regelung hinsichtlich des Benutzerkreises. Eine Ausweisung eines Geh- und Fahrrechts auf einer öffentlichen Verkehrsfläche ist planungsrechtlich weder erforderlich noch zielführend, da sie ohnehin von der Öffentlichkeit genutzt werden kann. Die Zweckbestimmung Fußgängerbereich legt zwar nahe, dass die Nutzung ausschließlich für Fußgänger zugänglich gemacht wird, schließt allerdings eine Überfahrbarkeit nicht aus. Die tatsächlichen Befugnisse zur Straßen Nutzung werden allerdings nicht im Bebauungsplan sondern über Beschilderungen und das Straßenrecht geregelt. Der Bedarf einer zusätzlichen Festsetzung besteht demnach nicht.
------	---	---

	<p>verlangen, entsprechen somit nicht den konkreten Forderungen des StALU VP.</p> <p>Meine Zustimmung zu der vorliegenden Planung kann nicht erfolgen. Als Voraussetzung dafür ist bauplanerisch sicherzustellen, dass für die Wegeverbindung von der Proraer Allee bis einschließlich des als Wald gekennzeichneten Wegebereiches für das StALU VP uneingeschränkte Befahrbarkeit für Unterhaltungstechnik (z.B. Bagger) mit einer Tragfähigkeit von 40 t gegeben ist.</p>	
6.2.	<p>Immissionsschutz und Abfallrecht</p> <p>Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes und des Abfallrechts geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkbereich einer solchen Anlage. Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

7. Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern – Forstamt Rügen, 17. Februar 2025

7.1.	<p>Waldgrenze und Waldumwandlung</p> <p>Mit der aktuellen 3. Änderung soll der bislang noch unbebaute Bereich im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 nun nicht mehr der Entwicklung als Schulgrundstück bzw. oberirdischer Parkplatz dienen, vielmehr ist nun die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen.</p> <p>In einem vorhergehenden Verfahren wurde zur Umsetzung des B-Planes 9 eine Waldumwandlung Genehmigung vom 1. April 2020 für eine Fläche von 1.385 qm erteilt.</p> <p>Die Waldumwandlung ist teilweise umgesetzt, der Ausgleich (Ersatzaufforstung 2.000 qm) ist erbracht. Die WU-Genehmigung vom 1. April 2020 ist der Stellungnahme als Anlage beigefügt. Bitte beachten Sie hier die Auflagen und Hinweise der Waldumwandlungsgenehmigung. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass diese zeitlich befristet ist (06.04.2025) und ein Gehölzschnitt/Gehölzbeseitigung nur außerhalb des Brutzeitraumes (i. d. R. 15.03.-31. Juli) zulässig ist.</p> <p>Bei einer Vorortbegehung am 31.01.2025 wurde die teilweise Umsetzung der Waldumwandlung und der aktuelle Verlauf der Waldgrenze (im nördlichen Bereich) festgestellt. Die aktuelle Waldgrenze ist in beigefügter Karte vom 17.02.2025 als rote+grüne Linie dargestellt. Die genehmigte Waldumwandlungsfläche ist der Karte als gelbe Fläche entspr. der WU-Genehmigung vom 1.4.2020 dargestellt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die genehmigte Waldumwandlung wird bis zum 15.03.2025 vollständig umgesetzt werden. Somit wird weiterhin an der im Bebauungsplan dargestellten Waldgrenze und den daraus resultierenden Waldabstandsbereichen festgehalten. Die alternative Waldgrenze, die als Ergebnis der Vor-Ort-Begehung am 31.01.2025 festgelegt wurde, wird in der Bebauungsplanänderung keine Berücksichtigung finden. Somit befinden sich auch sämtliche Baufelder, die durch Baugrenzen festgesetzt werden, außerhalb des einzuhaltenden Waldabstandsbereichs von 25 m.</p>
------	--	--

	<p>Laut vorliegender Planung liegen die nördlichen Baufelder im Waldabstandsbereich.</p> <p><i>Gemäß § 2 Absatz 1 LWaldG ist Wald jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung.</i></p> <p><i>Nach § 20 Absatz 1 des Landeswaldgesetzes M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Beim Wald wird der Abstand zur baulichen Anlage an der Traufkante des Waldes gemessen. Unter Traufkante des Waldes wird forstfachlich die mittlere Linie der lotrechten Projektion der Kronenränder der Randbäume eines Waldbestandes verstanden.</i></p> <p><i>Nach § 3 Absatz 1 der Waldabstandsverordnung M-V dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.</i></p> <p>Die im Waldabstandsbereich liegenden Baufelder sind demnach Forstbehördlich nicht genehmigungsfähig. Auch kann eine erneute Waldumwandlungsgenehmigung im Küstenschutzwald nicht genehmigt werden.</p> <p>Die aktuelle Waldgrenze und Waldabstandsfläche ist im B-Plan entsprechend zu berücksichtigen. Baufenster sind so einzuleihnen, dass der Waldabstand (Hier: Aufgrund vorhergegangener Festlegungen im Planverfahren, Einzelfallentscheidung 25 m, nach § 3 Abs. 2 der Waldabstandsverordnung) eingehalten wird. Im Waldabstandsbereich (hier 25 m) sind keine Baufelder und bauliche Anlagen zulässig.</p>	
7.2.	<p>Fußweg im Bereich des Küstenwaldes</p> <p>Der Bau des Fußweges im Norden verläuft direkt durch den Küstenschutzwald. Dies ist nur in wassergebundener Weise und mit Zustimmung des Waldeigentümers und der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.</p> <p>Der geplante Fußweg ist im nordöstlichen Bereich, (insbesondere entlang des Zaunes der Erstaufforstungsfläche) nur außerhalb des Waldes anzulegen.</p> <p>Laut textlicher Festsetzung (Teil B) Nr. 6.1) sind Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Waldabstandsbereich ein Aufstellen/Anbringen von Solar- oder Photovoltaikanlagen forstbehördlich nicht genehmigungsfähig ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das festgesetzte Gehrecht kreuzt nicht die Waldflächen. Die Gemeinde Ostseebad Binz als Grundstückseigentümerin wird den Weg künftig so anlegen, dass die Waldflächen nicht berührt werden.</p> <p>Aufgrund der Eigenschaften eines Angebotsbebauungsplans, wie in diesem Verfahren vorliegend, ist die genaue Ausführung des „Uferweges“ noch Gegenstand weiterer Planung. Der Bebauungsplan trifft lediglich Flächenbezogene Aussagen zur Widmung und städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes. Etwaige Konflikte mit Waldflächen werden im Rahmen einer möglichen Umsetzung selbstverständlich mit den zuständigen Ämtern und Behörden abgestimmt und die notwendigen Genehmigungen ersucht.</p> <p>Der Hinweis zum Aufstellen und Anbringen von Solar- oder Photovoltaikanlagen wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

7.3.	Kein forstbehördliches Einvernehmen Das forstbehördliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Die Stellungnahme ist negativ zu werten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------	--	--

8. Landkreis Vorpommern-Rügen, 18. Februar 2025

8.1.	<p>Übersicht der berücksichtigten Unterlagen</p> <p>Mit Schreiben vom 21. Januar 2025 (Posteingang: 22. Januar 2025) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 1.000 mit Stand vom 17. Januar 2025 - Begründung mit Stand vom Januar 2025 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand vom 21. Dezember 2020 - Kartierbericht Brutvögel und Reptilien mit Stand vom 9. September 2020 - Baugrunduntersuchung – Erschließung mit Stand vom 19. Dezember 2019 - Schalltechnische Vorberechnung mit Stand vom Dezember 2024 - Verkehrstechnische Untersuchung mit Stand vom Dezember 2024 - Schalltechnische Immissionsschutzprognose mit Stand vom 19. Juni 2023 - Schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 14. Januar 2025 <p>Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.2.	<p>Städtebauliche und planungsrechtliche sowie bauaufsichtliche Belange</p> <p>Die Gemeinde Ostseebad Binz beabsichtigt nach dem Urteil vom 27. Februar 2024 die Heilung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und setzt nun ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest, sowie ein Sondergebiet „Parkhaus“ gemäß § 11 BauNVO. Mit der 3. Änderung und einer anschließenden 4. Änderung erfolgten im hier vorliegenden Geltungsbereich diverse Beteiligungsverfahren, da hier Festsetzungen ständigen Änderungen unterzogen wurden. Dies erfolgte vor allem für die Ausweisung der Baugebiete hinsichtlich ihrer besonderen Art der Nutzung gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO sowie der verkehrlichen Erschließung. Während der Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zur 3. Änderungen sowie zur 4. Änderung des Bebauungsplanes hat der Landkreis Vorpommern-Rügen stets Äußerungen und Stellungnahmen abgegeben, welche stets auf die gleichen Probleme hingewiesen haben. Auch in der nun vorliegenden Planänderung, die</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Immissionsschutzes und der Verkehrssicherung werden im Heilungsverfahren der 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes umfassend berücksichtigt. Des Weiteren siehe Punkte 8.12. bis 8.15. sowie 8.23.

	<p>als Heilung der 2024 für unwirksam erklärt Satzung (mit Beschluss 2021) dienen soll, werden diese Probleme nicht in vollem Umfang gelöst oder ausgeräumt. Dies gilt insbesondere für den Immissionsschutz, der nach wie vor nicht aktiv umgesetzt wird sowie für die Probleme der Verkehrssicherung, die teilweise seit der ursprünglichen Planung bekannt sind. Hier weise ich auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes und der Verkehrssicherung und -lenkung, auch die aus den vorangegangenen Jahren.</p> <p>Die Gemeinde hat sich mit dieser Problematik aktiv auseinanderzusetzen und sollte dies nicht unbeachtet lassen, ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sollte die Gemeinde möglichst vermeiden.</p>	
8.3.	<p>Flächennutzungsplan</p> <p>Aus der Begründung (Seite 12) geht hervor, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit den künftigen Festsetzungen des 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 übereinstimmen und von daher der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird. Nach jetzigem Kenntnisstand des Landkreises Vorpommern-Rügen erfolgte die letzte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (5. Änderung) im Jahr 2022. Diese erfolgte parallel und im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9. Die Darstellung einer gemischten Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie einer Wohnbaufläche gemäß § 4 BauNVO waren hier zielführend. Weitere Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind nicht bekannt. Gemäß § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB kann der Bebauungsplan auch vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn davon ausgegangen werden kann, dass sich der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, dabei ist der Planungsstand zu berücksichtigen. Nach jetzigem Stand der Planungsarbeiten ist dies jedoch nicht der Fall. Demzufolge widerspricht die vorliegende Änderungsplanung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass Bebauungspläne nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB bedürfen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Formulierungen zum zugrundeliegenden Flächennutzungsplan in der Begründung zum Bebauungsplan werden angepasst. Der Flächennutzungsplan stellt aktuell von Westen nach Osten gelesen ein Mischgebiet, ein allgemeines Wohngebiet und schließlich ein Sondergebiet dar. Im Nachgang der nun durchgeföhrten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB wurde entschieden, an dem SO Ferienwohnen im Osten festzuhalten und auf die neue Festsetzung eines WA 3 zu verzichten. Demnach setzt die 3. Änderung des Bebauungsplans nach der Heilung ein straßenseitiges WA sowie im Osten in Richtung Küstenwald ein SO Ferienwohnen fest. In der ursprünglichen Fassung hat der Bebauungsplan, bis zum OVG Urteil im entsprechenden Normkontrollverfahren, straßenseitig Urbane Gebiete festgesetzt.</p> <p>Die im Rahmen des ursprünglichen Plans geänderte Darstellung des Flächennutzungsplans als „Mischgebiet“ resultiert aus der Gegebenheit, dass eine Unterscheidung zwischen „Urbanem Gebiet“ und „Mischgebiet“ auf Betrachtungsebene des FNP nicht stattfindet. Der FNP trifft schließlich keine Aussagen zu Nutzungsverteilungen, Immissionskonflikten oder (Mindest-)Wohnanteilen – er gliedert die übergeordnete städtebauliche Entwicklung und Zielsetzung.</p> <p>Dieses übergeordnete planerische Entwicklungsziel war schon in der ursprünglichen Aufstellung die Schaffung eines Wohnquartiers mit überwiegendem Wohnanteil. Dieses Ziel lässt sich sowohl durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets, aber auch durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erreichen. Dafür spricht außerdem, dass mit Ausnahme von Ferienwohnungen die nicht störenden Gewerbebetriebe, die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, explizit nicht ausgeschlossen werden, um weiterhin einen gewissen Anteil an Durchmischung zu erreichen. Zwar ist korrekt, dass das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet nicht deckungsgleich im FNP dargestellt wird – der ursprünglichen Zielsetzung der FNP-Darstellung aber weiterhin gerecht wird. Aus Sicht des Plangebers kann der Bebauungsplan aus diesen</p>

		Gründen weiterhin aus dem FNP entwickelt werden.
8.4.	Maß der baulichen Nutzung Bei Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden kann, festzusetzen. Hier wurde für die allgemeinen Wohngebiete die Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl und für das Sondergebiet Parkhaus die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Nach der Begründung können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes hervorgerufen werden. Daher wurde die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2 m begrenzt. Antennenträger sind unzulässig. Eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist nur für das Parkhaus erfolgt. Soll dieses auch analog für Festsetzung der Vollgeschosse in den allgemeinen Wohngebieten erfolgen, bedarf es einer textlichen Ergänzung.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe in Meter über dem Bezugspunkt für das SO Parkhaus entspricht der vorliegenden und bereits umgesetzten Planung des dort errichteten Hochbaus. Innerhalb der sonstigen Baugebiete wird von der Festsetzung einer Gebäudehöhe im Sinne der Flexibilität des Angebotsbebauungsplans abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die hier zulässigen Nutzungen, vornehmlich die Wohnnutzung, in marktüblichen und nutzungsverträglichen Grundrissen und Geschoss Höhen umgesetzt werden. Planungsziel ist auch die Möglichkeit zur Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben, wofür sich mitunter auch die Erdgeschosszonen eignen. Hier können sich je nach Nutzung auch andere Bedarfe für die Geschoss Höhen ergeben. Der gemäß Bebauungsplan mögliche Spielraum zur Ausnutzung der Gebäudehöhe steht dem Planungsziel demnach nicht entgegen. Trotzdem wird ergänzend die textliche Festsetzung wie folgt angepasst: <i>„Eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe ist durch technische Aufbauten wie z.B. Anlagen des Haus- und Anlagentechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.“</i> So wird planungsrechtlich gesichert, dass bei sämtlichen Gebäuden auch ohne festgesetzte Gebäudehöhe die Dachaufbauten in ihrer Höhe begrenzt werden. Die in der Begründung dargelegten Argumente für eine entsprechende Begrenzung der Dachaufbauten finden somit im gesamten Plangebiet Anwendung.
8.5.	Gestalterische Festsetzung zu Vorbauten Die gestalterische Festsetzung zu den Balkonen, Loggien und Veranden, welche nur zulässig sind, wenn sie vor die Fassade gestellt werden und mit einer Tiefe von maximal 0,4 m als horizontal die Fassade gliederndes Element ausgebildet werden, ist in der Begründung zu erläutern.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Erläuterung zur entsprechenden Festsetzung ist dem Kapitel 4.12 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
8.6.	Fuß- und Radwegeverbindungen Nach der Begründung zur verkehrlichen Erschließung soll entlang der bestehenden Waldflächen eine Fuß- und Radwegeverbindung (in der Planzeichnung nur als Gehweg) geschaffen werden, um den Naturraum entlang des Küstenwaldes für die Öffentlichkeit erfahrbar zu machen (Uferweg). Gleiches gilt auch für eine Fuß-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts wurde aus dem vorhergehenden Planstand zur 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Aus Sicht des Plangebers können die städtebaulichen Ziele durch die getroffene Festsetzung erreicht werden. Daher wird im Zuge des

	<p>und Radwegeverbindung vom verkehrsberuhigten Bereich im Osten zum Strandzugang. Nach dem Zweck der Nutzung dieser Fuß- und Radwegeverbindungen für die Öffentlichkeit handelt es sich hier um Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. In der Planzeichnung wurde aber dafür ein Geh- und Fahrrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass eine solche Festsetzung gegenüber einer öffentlichen Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB subsidiär ist. Im Übrigen handelt es sich bei einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB nicht um eine nachrichtliche Übernahme.</p>	<p>Heilungsverfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB keine Anpassung der Festsetzung dieser Plangebietsbereichs vorgenommen.</p> <p>Die Legende der Planzeichnung wird erneut überprüft und die Positionierung des Geh- und Fahrrechts entsprechend angepasst.</p>
8.7.	<p>Wasser- und Luftdurchlässigkeit der Stellplätze</p> <p>Nach den textlichen Festsetzungen § 6 sind die Fußwege, Stellplätze mit ihren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Da der überwiegende Teil der Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen und damit eine höhere Frequentierung der Zufahrten verbunden ist, wäre zu prüfen, ob für die Zufahrten zu den Tiefgaragenstellplätzen andere Regelungen zur Ausbildung getroffen werden sollen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung wird wie folgt angepasst:</p> <p><i>„Fußwege, oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 ist einzuhalten.“</i></p> <p>Durch diese Änderung der Festsetzung wird es ermöglicht, für die Bereiche der Tiefgaragenzufahrten von den Anforderungen an den Aufbau abzuweichen.</p>
8.8.	<p>Stellplatzanzahl im Parkhaus</p> <p>Aus der Begründung (Seite 29) geht hervor, dass im Großparkhaus rund 300 Stellplätze vorgesehen sind. Aus der Begründung zur 3. Änderung Stand 2020 gehen 520 Stellplätze hervor (Begründung Seite 8) und aus der Begründung zur 4. Änderung 420 Stellplätze (Begründung Seite 9). Da die Planung der Stellplätze und somit auch die Größe des Parkhauses hier ziemlich variiert und der Bau des Parkhauses bereits erfolgt ist, ist die genaue Anzahl der Stellplätze zu prüfen. Allgemein sind die Ausführungen zum Parkhaus anzupassen, da es bereits eine Genehmigung (vor Urteilsverkündung) erhalten hat und bereits erbaut wurde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Parkhaus verfügt über 317 Stellplätze sowie 10 E-Ladestationen und 2 Speedladestationen. Demnach beträgt die Gesamtanzahl 329 Stellplätze. Auf eine Anpassung der Begründung zum Bebauungsplan wird daher verzichtet.</p>
8.9.	<p>Fläche für Gemeinbedarf</p> <p>Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgte die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildung“, um den Bau einer Grundschule zu realisieren. Die Fläche grenzt südöstlich an den Geltungsbereich der nun vorliegenden 3. Änderung. Auch in der 3. Änderung wird ein kleiner Teil angrenzend des Schulstandort als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, welcher allerdings mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt wird. Obwohl dieser der Grundschule angehört und als Ergänzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildung“ erfolgen soll, sind die Bezeichnungen differenziert. Dieser Widerspruch ist zu klären.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Zweckbestimmung wird von „Schule“ auf „Bildung“ angepasst. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist dies ohne erneute Beteiligung möglich, da Belange nicht erstmalig oder stärker durch diese Änderung berührt werden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird eine Nennung der Rechtsgrundlage für die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ergänzt.</p>

	Die Rechtsgrundlage zur Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist zu ergänzen.	
8.10.	<p>Redaktionelle Anmerkungen</p> <p>Von einer redaktionellen Überprüfung und Anpassung der Planunterlagen wird ausgegangen.</p> <p>In der Begründung (Seite 12) im letzten Abschnitt ist ein Satz mit dem einzelnen Wort „Aufgeführt“ zu lesen. Die Bedeutung und Hervorhebung des Wortes ist nicht ersichtlich und daher obsolet. Im Gegensatz dazu fehlt in der Begründung (Seite 17) das Wort „sich“, im ersten Absatz, erster Satz unter Kapitel 3.7.3.</p> <p>In der Begründung (Seite 16) im letzten Abschnitt wird der letzte Satz von der Abbildung 13 getrennt. Zur besseren Lesbarkeit ist eine Anpassung wünschenswert.</p> <p>In der Begründung (Seite 18) unter dem Kapitel „4.2 Art der baulichen Nutzung“ wird die Fläche des Bebauungsplanes auf „xx ha“ festgesetzt. Hier ist die tatsächliche Größe als arabische Zahl anzugeben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die redaktionellen Korrekturen werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.</p>
8.11.	<p>Bodenschutz</p> <p>Die im Baugrundgutachten der Erschließung (Projekt-Nr.: 01/124/19) vorgefundene Schadstoffwerte im Oberboden schließen aufgrund erhöhter PAK-Werte in den Bohrsondierungen BS 2 (Benzo[a]pyren: 0,58 mg/kg TS) und BS 3 (Benzo[a]pyren: 1,2 mg/kg TS) gemäß BBodSchV Anlage 2 Tabelle 4 eine sensible Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet aus.</p> <p>Zur abschließenden Beurteilung des Vorhabens werden folgende Unterlagen benötigt:</p> <p>Die Geeignetheit des Plangebietes zur sensiblen Nutzung als Wohngebiet mit Kinderspielflächen, ist mittels Bodengutachten (durch Einhaltung der Prüfwerte der BBodSchV Anlage 2 Tabelle 4) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen nachzuweisen.</p> <p>Die Bearbeitungsfrist wird, bis zum Eingang der Unterlagen unter 80059-2025, gestoppt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis ergänzt, dass im Zuge baulicher Aktivitäten ein Bodenaustausch im Bereich der betroffenen Grundstücke erfolgen muss, sofern die Errichtung von Wohnbebauung oder sonstigen Nutzungen vorgesehen wird, die eine umfassende Baufeldfreimachung erfordern. Die einzuhaltenden Bodenwerte sind so schließlich im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>
8.12.	<p>Überschreitungen der Orientierungswerte des Immissionsschutzes</p> <p>Mit der vorliegenden, an Verkehrswegen heranrückenden Planung ergeben sich im gesamten Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte, der für die Bauleitplanung heranzuhenden DIN 18005 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete (55 dB (A) tags/ 45 dB (A) nachts). Im straßenzugewandten Bereich betragen die Überschreitungen bis zu 13 dB (A) tags und bis zu 14 dB (A) nachts. Die Berechnungshöhe für die Beurteilungspegel wird im Gutachten mit 4 m über Boden angegeben. Damit der Planung deutlich höhere Gebäude</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Grundsätzlich ist ihm Rahmen der Bauleitplanung ein Nachweis der Vollziehbarkeit der Planung zu erbringen. Aus Sicht des Plangebers bedarf dieser Nachweis keiner Messung auf allen Geschossen. Das vorliegende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei freier Schallausbreitung in bestimmten Bereichen des Plangebietes Festsetzungen des passiven Lärmschutzes getroffen werden sollten, um möglichen Konflikten zu begegnen. Diese Maßnahmen werden aus gutachterlicher Sicht als ausreichend betrachtet und attestieren eine Vollziehbarkeit der Planung.</p> <p>Aufgrund möglicher Schallabschirmungen der an</p>

	<p>geplant werden, sind die Berechnungen auch für die höheren Geschosse durchzuführen.</p>	<p>zur Lärmquelle ausgerichteten Gebäude ist außerdem davon auszugehen, dass in rückwärtigen Bereichen eine geminderte Lärmbelastung entsteht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN18005 rechtlich zulässig ist. Für die Bewertung des Verkehrslärms nach der 16. BImSchV gelten deutlich höhere Grenzwerte, die im vorliegenden Fall eingehalten werden. Die gesunden Wohnverhältnisse werden daher in jedem Fall gewahrt. Die weiteren Nachweise zur Erfüllung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und etwaige passive Maßnahmen sind ihm Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p>
8.13.	<p>Fehlende Betrachtung des Trennungsgrundsatzes in der Begründung</p> <p>Der Begründung fehlt es grundsätzlich an einer Darstellung der Notwendigkeit in einen lärmbelasteten Bereich hinein Wohnhäuser zu planen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Eine Auseinandersetzung mit dem Trennungsgrundsatz wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Die Planung resultiert dabei aus dem akuten Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Ostseebad Binz. Andere Potenzialflächen stehen für eine Schaffung von Wohnraum in dieser Dimension nicht zur Verfügung.</p>
8.14.	<p>Fehlende Betrachtung aktiver Schallschutzmaßnahmen</p> <p>Sofern der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG hinter den städtebaulichen Zielen zurückzutreten hat, sind bei Überschreitungen von Orientierungswerten Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes zu überprüfen. Vorliegend fehlt eine Auseinandersetzung mit den aktiven Schallschutzmaßnahmen. Während Maßnahmen des passiven, baulichen Schallschutzes lediglich den Innenbereich schützen, wirken aktive Schallschutzmaßnahmen auch auf den Außenbereich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Eine Ausführung zur Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten zur Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird in die Begründung zum Bebauungsplan eingestellt.</p> <p>Grundsätzlich setzt sich die relevante Lärmbelastung aus den Geräuschimmissionen durch den angrenzenden Straßen- und Schienenverkehr zusammen. In der Verfahrenshistorie wurde auf diesen Abwägungsbelang bereits eingegangen – eine aktive Schallschutzmaßnahme wie etwa eine Lärmschutzwand würde lediglich eine eingeschränkte Wirkung entfalten und steht im Konflikt mit der Wohn- und Freiraumqualität. In Anbetracht der Kosten-Nutzen-Betrachtung der Planung wird aus diesem Grund weiterhin mit passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt, dass den Lärmkonflikten angemessen begegnet wird.</p> <p>Davon abgesehen sind aus rechtlichen Gründen keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Die gesunden Wohnverhältnisse werden damit über den Schallschutz nach DIN 4109 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet.</p>
8.15.	<p>Fehlende Betrachtung des Lärmschutzes für Außenwohnbereiche</p> <p>Demzufolge fehlt es der Planung momentan auch an einer Konfliktbewältigung in Bezug auf die Verlärmmung von Außenwohnbereichen (bspw. Balkone, Terrassen) und schutzwürdigen Freiflächen (bspw. Spielplätze).</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Grundsätzlich enthalten die gesetzlichen Regelungen zum Schallschutz im Städtebau keine verbindlichen Orientierungswerte oder Obergrenzen für Außenwohnbereiche - der Schallschutz von Außenwohnbereichen folgt alleine aus und unterliegt der Abwägung. Eine entsprechende Ausführung wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

		<p>Dem vorliegenden Lärmgutachten ist zu entnehmen, dass bei freier Schallausbreitung vor allem für an die Straßenflächen grenzenden Bereiche erhöhte Lärmpegel zu erwarten sind. Mögliche schallabschirmende Maßnahmen, die sich aus einer dort gelagerten Bebauung ergeben würden, finden in dieser Untersuchung keine Berücksichtigung. Es ist aber davon auszugehen, dass in den rückwärtigen Bereichen eine reduzierte Lärmeinwirkung eintritt, so dass dort geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können</p> <p>Aufgrund der Eigenschaften eines Angebotsbebauungsplans kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage dazu getroffen werden, ob und in welchem Umfang überhaupt Außenwohnbereiche von Lärmimmissionen betroffen wären. Entsprechende Untersuchungen sind im Rahmen der Baugenehmigung anzulegen und zu prüfen. Anhand der vorliegenden Untersuchungen lassen sich keine Sachverhalte feststellen, die der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs entgegenstehen. Von etwaigen weiteren Festsetzungen wird aus diesen Gründen abgesehen.</p>
8.16.	<p>WasserTechnische Erschließung</p> <p>Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt.</p> <p><u>Trinkwasser</u></p> <p>Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Puttbusser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln.</p> <p><u>Schmutzwasser</u></p> <p>Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche SW-Kanialisierung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange der Trink- und Schmutzwasserver- und -entsorgung wurden im Rahmen der Beteiligung mit dem ZWAR thematisiert. Auch im Zuge der Planrealisierung sind Abstimmungen mit dem ZWAR vorzusehen.</p>
8.17.	<p>Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden keine Aussagen gemacht. Es wird davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser versickern soll. Das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros S. Weiße enthält keine konkreten Aussagen zur Niederschlagswasserversickerung. Aufgrund vorherrschender Bodenverhältnisse kann die Versickerungsfähigkeit jedoch angenommen werden.</p> <p>In der Satzung des Bebauungsplanes müssen dann entsprechende Festsetzungen zur dezentralen Niederschlagswasserversickerung enthalten sein. Damit entfällt für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG und für die jeweiligen Grundstückseigentümern das Erlaubnisfordernis.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und Versickerungsmöglichkeit werden nach Abstimmung mit dem Fachgutachter in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Siehe 4.2.</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.	
8.18.	Naturschutz Die Stellungnahme des Naturschutzes wird nachgereicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.19.	Denkmalschutz Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Bau- denkmale und keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.20.	<p>Bevölkerungs- und Brandschutz</p> <p>Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen Bedenken zum o. g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes - Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), - Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Der aktuellen Fassung des Bebauungsplans inklusive Begründung finden sich keine konkreten Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung. <p>Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVOBl. M-V S. 400, 402), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.</p> <p>In dem geplanten Gebiet sind Gebäude der Gebäudeklasse 4 gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 4 LBauO M-V, die keine Sonderbauten sind, und der zweite Rettungsweg über Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur zulässig mit Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle bezüglich der Aufstellfläche für Rettungsgerät der Feuerwehr.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Löschwassermengenbegrenzung auf maximal 96 m³/h wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Die weiteren Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet sowie im Zuge der Planrealisierung berücksichtigt und geprüft werden. Hierbei werden auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Rettungswege und Aufstellflächen für den Rettungsfall geprüft werden.</p>

	<p><u>Begründung</u></p> <p>Da bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 der Brandschutznachweis gemäß § 66 LBauO M-V nicht bauaufsichtlich geprüft wird, wird die Brandschutzdienststelle auch nicht immer beteiligt, wenn es um Belange der Feuerwehr geht.</p> <p>Bei der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Rettungsgerät der Feuerwehr sind bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 in der Regel Hubrettungsfahrzeuge und damit auch Aufstellflächen für diese erforderlich.</p> <p>Mit der Beteiligung und Stellungnahme der Brandschutzdienststelle soll verhindert werden das ortspezifische Merkmale wie zum Beispiel die Ausstattung der zuständigen Feuerwehr mit entsprechendem Rettungsgerät berücksichtigt und abgestimmt werden.</p> <p>Die soll vermeiden das nach Errichtung eines Gebäudes erst klar wird, dass eine Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Rettungsgerät der Feuerwehr nur schwer oder nicht möglich ist und entsprechende baurechtliche Maßnahmen zum tragen kommen.</p>	
8.21.	<p>Kataster und Vermessung – Planzeichnung Teil A</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>Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden zwar unterschieden, aber es sollten alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters auch in der Legende aufgeführt werden. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte.</p> <p>Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht benannt/bezeichnet. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt.</p> <p>Im 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</p> <p>ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen</p> <p>FD Kataster und Vermessung</p> <p><u>Begründung</u></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Legende der Planzeichnung wird hinsichtlich der Darstellung von Grenzpunkten überprüft. Die Planzeichnung wird überarbeitet, sodass Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte nicht mehr durch Planzeichen verdeckt werden. Die Quellenangabe für den Übersichtsplan wird ergänzt. Die Planbezeichnung lässt sich dem Titel des Planwerks und der Satzungsbeschreibung entnehmen.</p> <p>Der Verfahrensvermerk wird entsprechend der Formulierung in der Stellungnahme in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Liegenschaftsvermessungen sind für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans nicht erforderlich.</p>

	<p>Die Benennung des Plangebietes ist unvollständig. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet.</p> <p><u>Sonstiges</u></p> <p>Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich derzeit keine Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden.</p>	
8.22.	<p>Tiefbau</p> <p>Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Informationen zur Beantragung einer solchen Genehmigung sind beim FG Tiefbau zu erhalten.</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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise bezüglich Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
8.23.	<p>Verkehrssicherung und -lenkung</p> <p>Die unter Punkt 7. dargestellten Defizite in der Radverkehrsführung sowie Skepsis hinsichtlich der örtlich ungünstigen Vor-Ort-Bedingungen zwischen KN 1 und KN 2 werden seitens der Straßenverkehrsbehörde mitgetragen. Es sind Maßnahmen zu erörtern bzw. zu ergreifen – wie wegweisende Beschilderung oder Markierungsarbeiten –, um die Situation für den motorisierten Individualverkehr und für den Radverkehr zu verbessern (Minimierung Defizite = Vermeidung Unfallschwerpunkt). Sollten keine Maßnahmen sich im Bebauungsplan wiederfinden, behält es sich die Straßenverkehrsbehörde vor, selbst tätig zu werden (Anordnungen und/oder Selbst-eintrittsrecht nach § 87 KV M-V).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Festsetzungen zur Verkehrssicherung vorgesehen. Maßnahmen wie Beschilderung oder Markierungsarbeiten können dabei aufgrund der fehlenden Festsetzunggrundlage nicht auf der Bebauungsplanebene geregelt werden. Die Umsetzung solcher Maßnahmen obliegt der Gemeinde.</p>
8.24.	<p>Anpassungen in Begründung bezüglich Thema Abfallwirtschaft</p> <p>Da die Abfallbewirtschaftung nicht über die Gemeinde, sondern über den Landkreis Vorpommern-Rügen erfolgt, ist in der Begründung (Seite 45) unter dem Punkt 4.13 Ver- und Entsorgung der Abschnitt Abfallbewirtschaftung mit folgendem Inhalt auszutauschen oder entsprechend anzupassen:</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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Formulierung in der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.</p>

	<p>Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.“</p>	
8.25.	<p>Fehlende Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen</p> <p>Nach der vorliegenden Planzeichnung ist eine Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen grundsätzlich nicht ausgeschlossen, sofern die unten genannten Vorgaben des Unfallversicherungsträgers BG Verkehr eingehalten werden. Dementsprechend wäre eine Einfahrt in das Gebiet über die Dollahner Straße möglich, wenn die Planstraße (Verkehrsfläche momentan mit 7,50 m gekennzeichnet), die Mindestbreite 3,55 m (ohne Begegnungsverkehr) und 5,50 m (bei Begegnungsverkehr) besitzt. Die Ausfahrt würde dann über die Proraer Allee erfolgen. Eine Befahrung der östlich gelegenen Stichstraßen ist im Abgleich mit den u. g. Vorgaben der BG Verkehr nicht möglich, da vorrangig Wendeschleifen / -kreise errichtet werden müssen. Wendehämmer sind nur dann zulässig, sofern topografische Gegebenheiten oder vorhandene Bausubstanz einen Wendekreis / -schleife nicht zulassen – Detaillierte Angaben siehe unten. Die Bereitstellung der zu überlassenden Abfälle müsste sodann an den jeweiligen Kreuzungsbereichen der befahrbaren Durchfahrtstraße im Plangebiet erfolgen. Beachten Sie bitte auch, dass die Entsorgungsunternehmen keine Privatstraßen befahren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannten Mindestbreiten werden durch die vorgesehenen Erschließungsstraßen eingehalten. Das Erfordernis der Bereitstellung von Abfällen an den Kreuzungsbereichen wird an die zukünftigen Bauherr:innen der betroffenen Baufelder weitergeleitet.</p>
8.26.	<p>Anforderungen für die Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen</p> <p>Ich bitte Sie für die weitere Planung 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 Absetzkipfern.“ 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 topografischen Gegebenheiten oder</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Wendehammer im östlichen Bereich des Plangebiets entspricht den Maßen des Wendehammers in Bild 57 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Die Wendeanlage erreicht darüber hinaus auch das Idealmaß eines Durchmessers von 20,00 m. Eine Bemäßung der Wendeanlage wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Die Hinweise zu Straßen und Wendeanlagen im Plangebiet werden im Zuge der Planrealisierung berücksichtigt und an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

	<p>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.</p> <p>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 Fahren ermöglichen.“ In Verbindung mit den Vorgaben der DGUV Information 214-033 und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASSt06) bedeutet das:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeugs ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichend Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist. 2. Fahrwege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerade Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,5 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. <p>Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen). 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). <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: „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> <p>Sollten die o. g. Vorgaben nicht erfüllt werden, kann es dazu kommen, dass ein Bereitstellungsplatz an der nächsten für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße für die jeweiligen Abfallbehälter angeordnet werden muss.</p>	
--	--	--

9. Straßenbauamt Stralsund, 21. Februar 2025

9.1.	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p>Durch die Fehlerbehebung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz werden die Belange der Straßenbauverwaltung nicht berührt. Daher sind aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
9.2.	<p>Hinweis zur Überprüfung der Knotenpunkte</p> <p>Spätestens nach Umsetzung des B-Planes und Inbetriebnahme des Parkhauses ist die Verkehrsqualität an den beiden Knotenpunkten mit der L 29 erneut zu überprüfen. Die Gemeinde Ostseebad Binz und die Straßenbauverwaltung sollten dann noch einmal ins Gespräch kommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zum Knotenpunkt mit der L 29 wird zukünftig Berücksichtigung finden.</p>
9.3.	<p>Hinweis zur Stellungnahme</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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

10. Bergamt Stralsund, 14. Februar 2025

10.1.	<p>Hinweis zu bestehender Bergbauberechtigung</p> <p>Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahmenentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Gewinnung der bergfreien Bodenschätze Sole und Erdwärme im Feld Binz“. Inhaber dieser Bewilligung ist die IDEAL Lebensversicherung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird eine Abstimmung mit der IDEAL Lebensversicherung a.G. vorgesehen. Das Heilungsverfahren der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 ist hiervon jedoch nicht betroffen. Änderungen in den Festsetzungen und der Begründung werden nicht vorgesehen. Auch ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet eine</p>
-------	--	---

	a.G., Kochstraße 26 in 10969 Berlin. Für eine endgültige Abstimmung wenden Sie sich bitte an den Inhaber der o.g. Bergbauberechtigung.	Versorgung mit Fernwärme vorgesehen wird. Es werden keine Erdwärmebohrungen vorgenommen.
10.2.	<p>Bestehende Ferngasleitung</p> <p>Entlang der Proraer Allee verläuft die in Betrieb befindliche Ferngasleitung (FGL) 90.08. Die Integrität der Leitung ist nicht zu beeinträchtigen und eine Überbauung bzw. Baumpflanzungen sind nicht zugelassen. Für weitere Planungen bzw. notwendige Abstimmungen im Bereich der Leitung wenden Sie sich bitte an die EWE Netz GmbH, Cloppenburger Straße 302 in 26133 Oldenburg. Die Vorhabenträgerin wird Ihnen Auskunft zur genauen Lage der Ferngasleitung geben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis bezüglich der bestehenden Fernwärmeleitung wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
10.3.	<p>Keine weiteren Einwände</p> <p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahren Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

B. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB konnte der Entwurf der **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“** und dessen Begründung sowie ausgearbeitete Gutachten

beim Amt Ostseebad Binz, Jasmunder Straße 11, 18609 Ostseebad Binz, Raum 107, vom 21. Januar 2025 bis zum 18. Februar 2025 während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

In diesem Zusammenhang sind 3 schriftliche Stellungnahmen eingegangen, Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

11. SCHEVEN Consult GmbH, 14. Februar 2025

11.1.	<p>Aufnahme einer Festsetzung zur Geschossigkeit</p> <p>Unser Schreiben vom 29.01.2025 mit dem Betreff „MZO-Staffelgeschosse“ möchten wir dahingehend korrigieren, dass wir Sie um Aufnahme der folgenden textlichen Festsetzung in die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ bitten:</p> <p>„Ausnahmsweise kann in den Allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden, dass die Zahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Vollgeschoss überschritten werden darf, wenn dieses nicht mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnimmt und an mindestens einer Gebäudeseite zurückgesetzt. Oberhalb dieses obersten zurückgesetzten Geschosses dürfen keine weiteren Geschosse errichtet werden.“</p> <p>Begründen möchten wir die Ergänzung der textlichen Festsetzung wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none">Die Planung, welche wir seit mehr als 8 Jahren verfolgen und eng mit der Gemeinde Binz abgestimmt haben, ist auf Basis des bisherigen Bebauungsplans erstellt worden, wo explizit zu den drei Vollgeschossen ein zusätzliches Staffelgeschoss, begrenzt auf 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses, genehmigungsfähig gewesen ist. Durch den Entfall des Staffelgeschosses kann das Projekt nicht wie geplant und im Kaufvertrag mit der Gemeinde ratifiziert, umgesetzt werden und im Endergebnis obsolet.Darüber hinaus ist die Ausbildung eines Geschosses entsprechend der vorgeschlagenen Festsetzungsformulierung städtebaulich deutlich verträglicher (Bäderarchitektur), als die gem. Landesbauordnung zulässige Ausführung, bspw. durch Ausbildung eines Pultdachs mit tlw. lichter Raumhöhe von <2,30m, aber bezogen auf die Gesamte Fläche des darunterliegenden Geschosses. <p>Wir bitten Sie hiermit und in Vollmacht der SGI Projekt Binz GmbH um:</p> <ol style="list-style-type: none">Bestätigung des Eingangs unseres Schreibens bis zum 17.02.25Prüfung des Antrags	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Aufgrund eines Redaktionsfehlers wurde die ursprüngliche Festsetzung zur Ermöglichung eines weiteren Vollgeschosse unter bestimmten Voraussetzungen nicht in die 3. Änderung des Bebauungsplans im Rahmen des Heilungsverfahrens aufgenommen. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB kann diese textliche Festsetzung ohne eine erneute Beteiligung hinzugefügt werden, da der Regelungsinhalt bereits zu einem früheren Zeitpunkt im Verfahren bekannt war und nachbarschaftliche Belange nicht betroffen sind. Daher wird im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung ergänzt:</p> <p><i>„Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse darf um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn dieses Geschoss auf mindestens 90 % der Außenwandlänge des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,2 m eingericükt ist und maximal 66 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist.“</i></p> <p>Eine entsprechende Argumentation der Festsetzung wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p>
-------	--	---

	3. Aufnahme der vorgeschlagenen textlichen Ergänzung in die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“	
--	---	--

12. Bürger 01 – Herr E. D., 11. Februar 2025

12.1.	<p>Fehlender Aufstellungsbeschluss</p> <p>Zu der Durchführung des im Betreff genannten Heilungsverfahrens erhebe ich als Eigentümer eines Appartements in der WEG Dünenpark Binz, die Nachbar zu dem im Heilungsverfahren betroffenen Plangebiet ist, folgende Einwendungen:</p> <p>Es fehlt der zur Durchführung des Heilungsverfahrens erforderliche Beschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Binz.</p> <p>Die Bekanntmachung der Gemeinde Binz, abgedruckt im Amtsblatt Nr. 1 für 2025 unter Nr. 2159 auf den Seiten 9 ff, nennt hierzu einen Beschluss vom 03.02.2022. Nach dem im Internet zugänglichen Protokoll dieser Sitzung wurden in dieser Sitzung unter TOP 18 – 34 für insgesamt 17 Bebauungspläne Heilungsverfahren nach § 214 IV BauGB beschlossen, darunter aber nicht die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“. Es ist auch kein anderer Beschluss der Gemeindevertretung vorhanden, jedenfalls keiner veröffentlicht. Auch die Begründung zu der Bekanntmachung nennt keinen konkreten Beschluss. Auch im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz Nr. 2/22 vom 28.02.2022 sind unter der Nummer 1965 mit den Beschlussnummern 578 bis 593 16 Beschlüsse zu Aufstellungsbeschlüssen gem. § 214 BauGB genannt, darunter aber nicht der Bebauungsplan Nr. 9/3. Änderung.</p> <p>Damit ist das Verfahren zu stoppen und – wenn die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind – wieder nach Vorliegen des Aufstellungsbeschlusses erneut zu starten.</p> <p>Aus den nachfolgenden Einwendungen wird sich ergeben, dass derzeit auch noch weitere Voraussetzungen nicht vorliegen. Das Verfahren kann deshalb nur dann mit Aussicht auf Erfolg neu gestartet werden, wenn die von mir nachfolgend in den Ziffern 2. und 3. Genannten Voraussetzungen vorher oder zumindest gleichzeitig erfüllt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Für die Durchführung eines Heilungsverfahrens ist nicht zwingend ein Beschluss erforderlich. Daher wird von einer Unterbrechung des Verfahrens abgesehen.</p>
12.2.	<p>Doppelüberplanung</p> <p>Die Durchführung des Heilungsverfahrens führt zur Doppelüberplanung einer Teilfläche des Plangebietes. Dies ist unzulässig und muss spätestens gleichzeitig beseitigt werden.</p> <p>Es handelt sich hierbei um die im Plangebiet zu Bebauungsplan Nr. 9a als Zufahrt zum Hotelparkplatz vorgesehene Fläche an der Westgrenze des Plangebietes. Diese Fläche wird in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 als</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans kommt es nicht zu einer Doppelüberplanung von Flächen. Der benannte Hotelparkplatz wird durch eine alternative Zufahrt erschlossen, sodass die verkehrliche Erschließung volumnäßig gesichert ist. Hierfür liegt auch eine vertragliche Regelung zwischen den Betroffenen vor. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass neues Planrecht immer älteres überplant. Entsprechend der Beschlussdaten der</p>

	<p>Grünfläche vorgesehen und/oder wird für das bisher objektiv rechtswidrig errichtete Parkhaus genutzt.</p> <p>Die Doppelüberplanung muss und kann durch die Gemeinde Binz in Ausübung ihres Planungsrechtes beseitigt werden. Die Doppelüberplanung mit unterschiedlicher Nutzung der gleichen Fläche muss aber beseitigt werden, bevor die 3. Änderung zu BPl. 9 in Kraft treten kann.</p> <p>Es steht im Ermessen der Gemeinde Binz zu entscheiden, ob die Zufahrt doch wieder an gleicher Stelle hergestellt wird und dazu Rückbaumaßnahmen am Parkhaus durchgeführt werden oder ob die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zufahrt an anderer Stelle geschaffen werden.</p> <p>Wenn die Gemeinde die jetzige Doppelüberplanung bestehen lassen würde, dürfte sich die Frage stellen, ob dies nicht einen enteignungsgleichen Eingriff gegenüber dem Eigentümer des Hotelparkplatzes darstellt.</p>	<p>zuletzt geltenden Änderungen der Bebauungspläne Nr. 9a und Nr. 9 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 in seiner 3. Änderung, die nunmehr geheilt wird, für die genannten Flächen.</p>
12.3.	<p>Änderung in allgemeines Wohngebiet an der Ostgrenze des Plangebietes</p> <p>Der Plan zu dem Heilungsverfahren sieht an der Ostgrenze des Plangebietes Wohnhäuser im Rahmen der Nutzungsbedingungen gem. „WA“ im Sinne der BauNVO vor.</p> <p>Der Plan zur 3. Änderung des BPL. Nr. 9 sah an dieser Stelle Ferienvillen vor. Die Änderung in Wohnhäuser gemäß „WA“ war in der 4. Änderung zu BPL Nr. 9 vorgesehen. Diese Änderung ist aber bisher nicht beschlossen worden.</p> <p>Im Rahmen des vereinfachten Heilungsverfahrens gemäß § 214 IV BauGB können nur Fehler im Verfahren des BPL: Nr. 9/3. Änderung behoben werden, nicht aber gleichzeitig auch politisch andere Entscheidungen, die natürlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig sind, umgesetzt werden.</p> <p>Wenn die Gemeinde die Nutzungsänderungen gleichzeitig umsetzen will, muss sie die Durchführung eines normalen Änderungsverfahrens beschließen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Es wird weiterhin an der Durchführung eines Heilungsverfahrens festgehalten. Daher wird auf die Änderung des östlichen SO „Ferienhaus“ zum allgemeinen Wohngebiet verzichtet. Dementsprechend wird das ursprüngliche SO gemäß § 11 BauNVO beibehalten und auf die Ursprungsvariante der 3. Änderung zurückgefallen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird in einem anschließenden Änderungsverfahren vorgenommen und somit in die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 eingearbeitet. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich, da keine Belange neu betroffen sind. Sämtliche betroffene Grundstücke liegen im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Binz als gleichzeitige Plangeberin.</p>
12.4.	<p>Schallschutzbauaufsicht für Parkhaus</p> <p>Hinsichtlich der Beurteilung der vom Parkhaus ausgehenden Geräuschimmissionen, wird in der Bekanntmachung zum Heilungsverfahren auf eine Prognose Bezug genommen, wie sie bereits in dem abgeschlossenen Verfahren, das zu einer für unwirksam erklärt Satzung geführt hat, vorlag. Angesichts der Tatsache, dass das Parkhaus nunmehr bereits vor Schaffung der hierfür notwendigen rechtlichen Voraussetzungen objektiv rechtswidrig errichtet wurde, ergibt sich, dass nunmehr keine Prognose vorzulegen ist, sondern ein Gutachten, das die</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Fachgutachterliche Untersuchungen stellen jederzeit Prognosen und Berechnungen dar. Darüber hinaus ermöglicht auch die TA Lärm eine Untersuchung bereits bestehender baulicher Anlagen mithilfe von Prognosen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Prognosen zumeist von einem sogenannten Worst Case ausgehen und so real gemessene Werte die prognostizierten Angaben unterschreiten.</p>

	<p>jetzigen baulichen Voraussetzungen in die Prüfung einbezieht.</p> <p>Dieses Gutachten ist von der Gemeinde in Auftrag zu geben. Dessen Ergebnis ist dann bei der nächsten Bekanntmachung mit zu veröffentlichen.</p>	
12.5.	<p>Überdimensionierung des Parkhauses</p> <p>In der Begründung wird auf Seite 24 hinsichtlich der Gebäudehöhe des Parkhauses von 17 Metern gesprochen, und zwar gemessen ab dem „Bezugspunkt“. Dieser Bezugspunkt wird dann auf 5,3 Meter über Normalhöhennull festgelegt. Darüber hinaus wird noch eine Überschreitung für Aufbauten von 2 Metern für zulässig erklärt.</p> <p>Warum der Bezugspunkt so hoch festgelegt wird, ist in der Begründung nicht ausgeführt.</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine Verschleierung der tatsächlichen Gegebenheiten, die dem vom OVG gerügten Etikettenschwindel nahekommt.</p> <p>Entweder muss die Festlegung des Bezugspunktes näher begründet werden oder es wird die wahre Höhe von 22,3 Metern offengelegt.</p> <p>Ob diese Höhe noch zulässig ist, wäre dann wohl in einem erneuten Normenkontrollverfahren zu prüfen.</p> <p>Gegebenenfalls ist dann das Parkhaus im notwendigen Umfang zurück zu bauen. Bis dahin wird man auch schon besser beurteilen können, ob das Parkhaus in der bisherigen Dimension an dieser Stelle sinnvoll und notwendig ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festlegung des Bezugspunktes auf 5,3 m üNHN resultiert aus der zugrundeliegenden Vermessung des Grundstückes des Parkhauses. Aus dieser geht hervor, dass die Geländeoberkante in diesem Bereich eine Höhe von 5,3 m üNHN aufweist. Das Gebäude des Parkhauses weist somit eine tatsächliche Höhe von 17 m auf, eine Höhe von 22,3 m wird nicht erreicht. Demnach kommt es nicht zu einer Verschleierung tatsächlicher Gegebenheiten, von einem Rückbau oder sonstigen Maßnahmen wird abgesehen.</p>

13. Bürger 02 – Herr G. D., 17. Februar 2025

13.1.	<p>Fehlender Aufstellungsbeschluss</p> <p>Zu der Durchführung des im Betreff genannten Heilungsverfahrens erhebe ich als Eigentümer eines Appartements in der WEG Dünenpark Binz, die Nachbar zu dem im Heilungsverfahren betroffenen Plangebiet ist, folgende Einwendungen:</p> <p>Es fehlt der zur Durchführung des Heilungsverfahrens erforderliche Beschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Binz.</p> <p>Die Bekanntmachung der Gemeinde Binz, abgedruckt im Amtsblatt Nr. 1 für 2025 unter Nr. 2159 auf den Seiten 9 ff, nennt hierzu einen Beschluss vom 03.02.2022. Nach dem im Internet zugänglichen Protokoll dieser Sitzung wurden in dieser Sitzung unter TOP 18 – 34 für insgesamt 17 Bebauungspläne Heilungsverfahren nach § 214 IV BauGB beschlossen, darunter aber nicht die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“. Es ist auch kein anderer Beschluss der Gemeindevertretung vorhanden, jedenfalls keiner veröffentlicht. Auch die Begründung zu der Bekanntmachung nennt keinen konkreten Beschluss. Auch im Amtlichen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Punkt 12.1.</p>
-------	---	--

	<p>Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz Nr. 2/22 vom 28.02.2022 sind unter der Nummer 1965 mit den Beschlussnummern 578 bis 593 16 Beschlüsse zu Aufstellungsbeschlüssen gem. § 214 BauGB genannt, darunter aber nicht der Bebauungsplan Nr. 9/3. Änderung.</p> <p>Damit ist das Verfahren zu stoppen und – wenn die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind – wieder nach Vorliegen des Aufstellungsbeschlusses erneut zu starten.</p> <p>Aus den nachfolgenden Einwendungen wird sich ergeben, dass derzeit auch noch weitere Voraussetzungen nicht vorliegen. Das Verfahren kann deshalb nur dann mit Aussicht auf Erfolg neu gestartet werden, wenn die von mir nachfolgend in den Ziffern 2. und 3. Genannten Voraussetzungen vorher oder zumindest gleichzeitig erfüllt werden.</p>	
13.2.	<p>Doppelüberplanung</p> <p>Die Durchführung des Heilungsverfahrens führt zur Doppelüberplanung einer Teilfläche des Plangebietes. Dies ist unzulässig und muss spätestens gleichzeitig beseitigt werden.</p> <p>Es handelt sich hierbei um die im Plangebiet zu Bebauungsplan Nr. 9a als Zufahrt zum Hotelparkplatz vorgesehene Fläche an der Westgrenze des Plangebietes. Diese Fläche wird in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 als Grünfläche vorgesehen und/oder wird für das bisher objektiv rechtswidrig errichtete Parkhaus genutzt.</p> <p>Die Doppelüberplanung muss und kann durch die Gemeinde Binz in Ausübung ihres Planungsrechtes beseitigt werden. Die Doppelüberplanung mit unterschiedlicher Nutzung der gleichen Fläche muss aber beseitigt werden, bevor die 3. Änderung zu BPI. 9 in Kraft treten kann.</p> <p>Es steht im Ermessen der Gemeinde Binz zu entscheiden, ob die Zufahrt doch wieder an gleicher Stelle hergestellt wird und dazu Rückbaumaßnahmen am Parkhaus durchgeführt werden oder ob die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zufahrt an anderer Stelle geschaffen werden.</p> <p>Wenn die Gemeinde die jetzige Doppelüberplanung bestehen lassen würde, dürfte sich die Frage stellen, ob dies nicht einen enteignungsgleichen Eingriff gegenüber dem Eigentümer des Hotelparkplatzes darstellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Punkt 12.2.</p>
13.3.	<p>Änderung in allgemeines Wohngebiet an der Ostgrenze des Plangebietes</p> <p>Der Plan zu dem Heilungsverfahren sieht an der Ostgrenze des Plangebietes Wohnhäuser im Rahmen der Nutzungsbedingungen gem. „WA“ im Sinne der BauNVO vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Punkt 12.3.</p>

	<p>Der Plan zur 3. Änderung des BPL. Nr. 9 sah an dieser Stelle Ferienvillen vor. Die Änderung in Wohnhäuser gemäß „WA“ war in der 4. Änderung zu BPL Nr. 9 vorgesehen. Diese Änderung ist aber bisher nicht beschlossen worden.</p> <p>Im Rahmen des vereinfachten Heilungsverfahrens gemäß § 214 IV BauGB können nur Fehler im Verfahren des BPL: Nr. 9/3. Änderung behoben werden, nicht aber gleichzeitig auch politisch andere Entscheidungen, die natürlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig sind, umgesetzt werden.</p> <p>Wenn die Gemeinde die Nutzungsänderungen gleichzeitig umsetzen will, muss sie die Durchführung eines normalen Änderungsverfahrens beschließen.</p>	
13.4.	<p>Schallschutzgutachten für Parkhaus</p> <p>Hinsichtlich der Beurteilung der vom Parkhaus ausgehenden Geräuschimmissionen, wird in der Bekanntmachung zum Heilungsverfahren auf eine Prognose Bezug genommen, wie sie bereits in dem abgeschlossenen Verfahren, das zu einer für unwirksam erklärten Satzung geführt hat, vorlag. Angesichts der Tatsache, dass das Parkhaus nunmehr bereits vor Schaffung der hierfür notwendigen rechtlichen Voraussetzungen objektiv rechtswidrig errichtet wurde, ergibt sich, dass nunmehr keine Prognose vorzulegen ist, sondern ein Gutachten, das die jetzigen baulichen Voraussetzungen in die Prüfung einbezieht.</p> <p>Dieses Gutachten ist von der Gemeinde in Auftrag zu geben. Dessen Ergebnis ist dann bei der nächsten Bekanntmachung mit zu veröffentlichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Punkt 12.4.</p>
13.5.	<p>Überdimensionierung des Parkhauses</p> <p>In der Begründung wird auf Seite 24 hinsichtlich der Gebäudehöhe des Parkhauses von 17 Metern gesprochen, und zwar gemessen ab dem „Bezugspunkt“. Dieser Bezugspunkt wird dann auf 5,3 Meter über Normalhöhennull festgelegt. Darüber hinaus wird noch eine Überschreitung für Aufbauten von 2 Metern für zulässig erklärt.</p> <p>Warum der Bezugspunkt so hoch festgelegt wird, ist in der Begründung nicht ausgeführt.</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine Verschleierung der tatsächlichen Gegebenheiten, die dem vom OVG gerügten Etikettenschwindel nahekommt.</p> <p>Entweder muss die Festlegung des Bezugspunktes näher begründet werden oder es wird die wahre Höhe von 22,3 Metern offengelegt.</p> <p>Ob diese Höhe noch zulässig ist, wäre dann wohl in einem erneuten Normenkontrollverfahren zu prüfen.</p> <p>Gegebenenfalls ist dann das Parkhaus im notwendigen Umfang zurück zu bauen. Bis dahin wird man auch schon besser beurteilen können,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Punkt 12.5.</p>

	ob das Parkhaus in der bisherigen Dimension an dieser Stelle sinnvoll und notwendig ist.	
--	--	--

KEINE BEDENKEN

14. e.dis Netz GmbH, 21. Januar 2025

14.1.	<p>Keine Bedenken</p> <p>wir bestätigen den Eingang Ihrer mit Schreiben vom 21.01.2025 eingereichten Unterlagen zu o. g. Betreff und bedanken uns dafür.</p> <p>Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.</p> <p>Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.</p> <p>Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot ausgereicht werden.</p> <p>Sollten Anlagenteile baubehindernd wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen. Einer Überbauung unser Anlagenteile stimmen wir nicht zu.</p> <p>In den Bereichen befinden sich Mittel- und Niederspannungskabel, sowie eine Transformatorenstation. Für die baulichen Erweiterungen kann es notwendig werden, eine weitere Transformatorenstation zu errichten. Hierfür benötigen wir, inklusive eines Schutzstreifens, ca. 30m² Fläche.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur potenziellen Erweiterung der Anlagen sowie zum möglichen Erfordernis der Baufeldfreimachung werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
-------	--	---

15. 50Hertz Transmission GmbH, 21. Januar 2025

15.1.	<p>Keine Betroffenheit</p> <p>Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.</p> <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>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
15.2.	<p>Hinweis zur Digitalisierung</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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.</p>

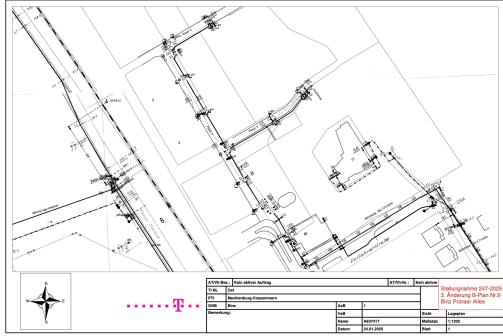
	Geodatenaustauschformat (vorzugsweise Shapefiles inkl. der Projektionsdatei (*.pri) oder kml-Datei).	
--	--	--

16. Biosphärenreservat Südost-Rügen, 24. Januar 2025

16.1.	<p>Keine Betroffenheit</p> <p>Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Biosphärenreservats Südost-Rügens und somit außerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Biosphärenreservates Südost-Rügen als untere Naturschutzbehörde.</p> <p>Die zuständige untere Naturschutzbehörde ist der Landkreis Vorpommern Rügen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Landkreis Vorpommern-Rügen wurde als zuständige untere Naturschutzbehörde ebenfalls beteiligt.</p>
-------	---	---

17. Deutsche Telekom Technik GmbH, 24. Januar 2025

17.1.	<p>Keine Einwände</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TK – 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 3. Änderung des o. g. B-Planes gibt es prinzipiell keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
17.2.	<p>Hinweise zu bestehenden Telekommunikationslinien</p> <p>In Ihrem Planungsbereich befinden sich hochwertige 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 Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.</p> <p>Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise bezüglich der bestehenden Telekommunikationslinien sowie potenzieller Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz werden an die künftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

	<p>muss die Antragstellung separat über den Bauherrenservice, Rufnummer 0800 330 1903, erfolgen. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren!</p> <p>Wir möchten Sie bitten, den Vorhabenträger auf diesen Punkt aufmerksam zu machen.</p> <p>Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den obengenannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.</p> 	
--	---	--

18. Landesamt für Gesundheit und Soziales – Arbeitsschutz, 30. Januar 2025

18.1.	<p>Keine Betroffenheit</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>Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen (Freizeit-, Beherbergungs-, Sporteinrichtungen...) können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
18.2.	<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 mehrere Arbeiten gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise bezüglich der Baustellenverordnung werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

	<p>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>	
--	--	--

19. Wasser- und Bodenverband „Rügen“, 03. Februar 2025

19.1.	<p>Keine Betroffenheit</p> <p>Die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ werden durch das vorliegende Bauvorhaben nicht berührt. Es befinden sich keine Gräben und Anlagen des Verbandes im Planungsraum.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
-------	--	---

20. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 12. Februar 2025

20.1.	<p>Keine Stellungnahme</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 21.01.2025 keine Stellungnahme ab.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
-------	---	---

21. Handelsverband Nord, 14. Februar 2025

21.1.	<p>Keine Einwände</p> <p>Gegen das Bauleitplanverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, wie oben genannt, erheben wir keine Einwände und wünschen Ihnen für Ihr Vorhaben viel Erfolg.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
-------	---	---

22. Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern, 17. Februar 2025

22.1.	<p>Keine Bedenken</p> <p>Nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass durch die Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
-------	--	---

23. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, 20. Februar 2025

23.1.	<p>Keine Belange</p> <p>In dem o.g. Verfahren äußert sich das LAKD als Denkmalfachbehörde wie folgt:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
-------	---	---

	<p><u>Belange der Bodendenkmalpflege</u></p> <p>Gegen die vorgesehenen Änderungen bestehen keine Bedenken oder Einwände.</p>	
	<p><u>Belange der Baudenkmalpflege</u></p> <p>Es sind keine baudenkmalfachlichen Belange betroffen.</p>	