



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 56 8888 81

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498

www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Ziele und Grundlagen der Planung	3
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	3
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	3
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
2. Städtebauliche Planung	7
2.1) Nutzungskonzept.....	7
2.2) Städtebaulicher Entwurf.....	8
2.3) Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	8
2.3.1) Art der baulichen Nutzung	8
2.3.2) Maß der baulichen Nutzung.....	10
2.3.3) Überbaubare Grundstücksfläche	10
2.3.4) Baulicher Schallschutz.....	11
2.3.5) Festsetzungen zur Grünordnung	12
2.4) Flächenbilanz.....	12
2.5) Erschließung.....	13
2.5.1) Verkehrliche Erschließung	13
2.5.2) Ver- und Entsorgung.....	13
3) Auswirkungen / Umweltbericht	14
3.1) Abwägungsrelevante Belange	14
3.1.1) Öffentliche Belange	14
3.1.2) private Belange.....	16
3.1.3) Nutzungskonflikte	17
3.3) Umweltbericht	18
3.3.1) Grundlagen / Zusammenfassung	18
3.3.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	19
3.3.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild	28
3.3.4) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	32
3.3.5) Mensch und seine Gesundheit	36
3.3.6) Kulturgüter und sonstige Sachgüter	42
3.3.7) Wechselwirkungen	42
3.3.8) Zusammenfassung	43

3.3.9) Monitoring	43
Anhang 1: Rasterlärmkarten	44
Anhang 2: Nutzungen	55

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst derzeit unbeplante Siedlungsbereiche einschließlich des bestehenden alten Sportplatzes am östlichen Ortsrand der Gemeinde Ostseebad Binz.

Das rund 4,8ha große Plangebiet liegt in den Fluren 1 und 2 der Gemarkung Granitz sowie in der Flur 7 Gemarkung Jagdschloss und wird begrenzt

- ♣ im Norden durch den Friedhof sowie das Gebiet der Schützengilde (Anschluss B-Plan Nr. 21 „Schützengilde“),
- ♣ im Osten durch das Waldgebiet der Granitz bzw. das Baugebiet am Eichenweg (Anschluss B-Plan Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“),
- ♣ im Süden und Westen durch bestehende Baugebiete sowie einen gewerblich bewirtschafteten Parkplatz (B-Plan Nr. 20 „Parkplatz Granitzblick“).

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

1.2.1) Planungsziele

Planungsziele sind

- ♣ die geordnete Entwicklung der bislang unbebauten Bereiche im Sinne einer gesteuerten Innenentwicklung einschließlich der Herstellung einer öffentlichen Erschließung (Wohnflächenversorgung der ortsansässigen Bevölkerung durch Nachverdichtung zur Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im Sinne des § 1a BauGB);
- ♣ die Verbesserung der Verkehrssituation im Plangebiet bzw. im angrenzenden Baugebiet allgemein durch die Herstellung einer internen Verbindung vom alten Sportplatz zum Knoten Bahnhofstraße / Am Granitzblick,
- ♣ die Verbesserung der Nutzung der im Planbereich befindlichen Grünflächen sowie die Verbesserung der städtebaulichen Ordnung im Umfeld des bestehenden alten Sportplatzes einschließlich einer neuen Führung der Zuwegung zur Schützengilde.

Darüber hinaus soll für die bereits bebauten Bereiche die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden; gleichzeitig soll für alle eine allgemeine Teilhabe an den Erwerbsmöglichkeiten durch Fremdenvermietung eröffnet werden.

1.2.2) Plangrundlage

Die Planung beruht auf einer Vermessung, die durch das Büro Krawutschke Meißner Schöne- mann, Bergen vom Frühjahr 2007 angefertigt wurde, die im Juni 2013 hinsichtlich Gebäudebe- stand und Kataster aktualisiert wurde.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz stellt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet dar. Nördlich angrenzend sind Grünflächen mit der Zweckbestim-

mung Friedhof und Sportplatz ausgewiesen.

Der B-Plan übernimmt die Vorgaben des F-Plans (Sicherung der Wohnfunktion), auch wenn die Baugebiete im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ gefasst werden. Die Planung ist nach § 8 BauGB aus dem F-Plan entwickelt.

1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

1.3.3) Sonstige Planungen der Gemeinde

Der B-Plan Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 21 „Schützengilde“. Mit der vorliegenden Planung wird insbesondere die Zufahrt zur Schützengilde neu geregelt.

Gleichfalls wird für den angrenzenden Eigenheimkomplex der einfache B-Plan Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ aufgestellt. Angesichts einer einheitlichen Gebietscharakteristik wird die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in beiden Plänen gleich festgesetzt.

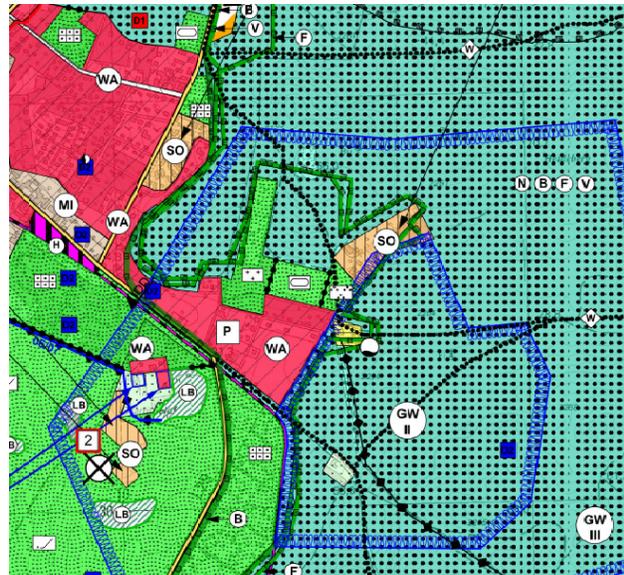


Abbildung 1 Flächennutzungsplan Ausschnitt unmaßstäblich

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im Plangebiet

Der größte Bereich des Plangebiets ist derzeit als Baugebiet anzusprechen, das trotz vorherrschender Wohnnutzung angesichts Existenz von Ferienwohnungen keinem der normierten Baugebiete der §§ 2 bis 10 BauNVO entspricht. Das Gebiet gehört zum unbeplanten Innenbereich; es besteht großteils Baurecht nach § 34 BauGB. Ausgenommen hiervon sind lediglich der tiefe Blockinnenbereich zwischen Friedhofsweg und Am Sportplatz im Westen und Teile des nordöstlichen Abschnitts gegenüber dem Sportplatz. Hier bestehen Baulandpotenziale, die ohne größeren Erschließungsaufwand entwickelt werden können. Eine Bebauung dieser Bereiche ist derzeit nicht möglich, da Gebäude in zweiter Reihe wegen Überschreitens der rückwärtigen faktischen Baugrenze planungsrechtlich unzulässig sind.

Die vorhandene Bebauung besteht größtenteils aus eingeschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit ausgebautem Steildach. Vor allem im Nordosten bestehen zudem auf einigen Grundstücken noch kleinere Bungalows aus DDR-Zeiten, die jedoch allmählich durch eine Neubebauung ersetzt werden dürften. In den letzten Jahren wurden zudem Am Sportplatz zwei zweigeschossige Wohngebäude zugelassen / errichtet (Flst. 154, 152), die jedoch angesichts des vergleichsweise flach geneigten Dächer hinsichtlich der Firsthöhe innerhalb des durch die Altbebauung gesteckten Rahmens bleiben. Das Gebäude auf Flst. 153 ist wahrscheinlich angesichts des Überschreitens der 2/3 Regelung ebenfalls zweigeschossig, auch wenn es hinsichtlich der Traufhöhe einem eingeschossigen Gebäude entspricht.

Die Gebäude werden in der Regel als Wohngebäude genutzt, nicht selten ist ergänzend eine Fremdenbeherbergung (Fremdenzimmer oder Ferienwohnungen) einschlägig (vgl. Anhang 2).

Insgesamt ist der gesamte Bereich des Baugebiets nur sparsam erschlossen - insbesondere die Bewegung innerhalb des Gebiets ist stark eingeschränkt. Es bestehen von der Bahnhofstraße (L 29) aus zwei Zufahrten in das Plangebiet, die jedoch intern nicht verbunden sind und somit letztlich beide Sackgassen darstellen. Während der Knoten Granitzblick mit einer Linksabbiege-

spur auf der L 29 ausgebaut ist, muss der Knoten Granitzer Straße bereits heute als schwierig gelten, da sich im Kreuzungsbereich verschiedene Verkehre überlagern: Neben dem Ziel- und Quellverkehr des Baugebiets wird der Knoten auch vom Jagdschlossexpress sowie von Fahrradfahrern (Hauptverbindung Granitz zum Schmacher See) genutzt; zudem quert im Kurvenbereich die Schmalspurbahn die L 29. Da es keine interne Verbindung zwischen den beiden Zufahrten gibt, besteht im Notfall keine alternative Zufahrtsmöglichkeit.

Nördlich angrenzend an das Baugebiet besteht ein zum Schutz des Spielfeldrasens eingezäunter Sportplatz, der von ortsansässigen Vereinen als Übungsplatz genutzt wird. Im Umfeld des Sportplatzes befinden sich weitere öffentliche Grünflächen (Spielplatz, Grillplatz), die jedoch diagonal durch die bestehende Zuwegung zur Schützengilde durchschnitten werden und dadurch in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt sind.

Für die bebauten Bereiche des Plangebiets besteht angesichts der Zugehörigkeit zu bislang unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB Baurecht im Rahmen des Einfügegebots. Aussagen zur Zulässigkeit weiterer Nutzungen über die bereits derzeit regelmäßig vorhandenen (vor allem Wohnungen / Ferienwohnungen) bedürfen einer Erörterung im Einzelfall.

Geht man von einer Gemengelage im Sinne des § 34 (1) BauGB mit Gebäuden mit Wohnungen und Ferienwohnungen aus, sind regelmäßig solche Nutzungen zulässig, die bereits (genehmigter Weise) vorhanden sind. Ungenehmigt ausgeübte Nutzungen, insbesondere sofern bereits bauaufsichtliche Verfahren anhängig sind (wie z.B. betreffend den baurechtlich ungenehmigten Beherbergungsbetrieb Am Sportplatz 6a) können die Gebietscharakteristik nicht entscheidend prägen. Eine evtl. erteilte gaststättenrechtliche oder gewerberechtliche Genehmigung ist dabei baurechtlich nicht relevant.

Ein (bezogen auf das Gebiet erster) Beherbergungsbetrieb könnte ergänzend zugelassen werden, wenn er sich ohne städtebauliche Spannungen einfügt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Geräusche von Autoverkehr auf dem Betriebsgrundstück als Gewerbelärm zu werten wären, wobei regelmäßig, d.h. ohne besondere Abschirmung oder entsprechende Abstände der Parkplätze, schon das Türeinschlagen (entsprechend dem Maximalpegelkriterium) im Zeitraum nachts (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) zu einer Überschreitung der Grenzwerte der TA-Lärm führen wird. Auf die mit dem gewerblichen Tourismus verbundenen Störungen der Wohnnutzung haben Nachbarn im Verfahren zu Recht hingewiesen. Die Frage der Zulässigkeit kann daher immer nur für den spezifischen Einzelfall (d.h. unter Würdigung der Anordnung der geplanten Anlagen, des Abstands zu schutzwürdiger Nachbarbebauung sowie des Betriebskonzepts) beantwortet werden.

Sähe man das Plangebiet (entgegen der aktuellen Rechtsprechung des OVG Greifswald) als Allgemeines Wohngebiet, wären nach § 4 BauNVO Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig. Für die Bewertung einer Ausnahmemöglichkeit gelten die obigen Aussagen zur möglichen Lärmbelastung entsprechend. Nach DIN 18005 sind Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung hinsichtlich der Schutzwürdigkeit gleichzustellen.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Biosphärenreservat Südost-Rügen

Gemäß Verordnung vom 12. September 1990 wurden das *Biosphärenreservat Südost-Rügen* als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit ein- / angeschlossenen Naturschutzgebieten festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der

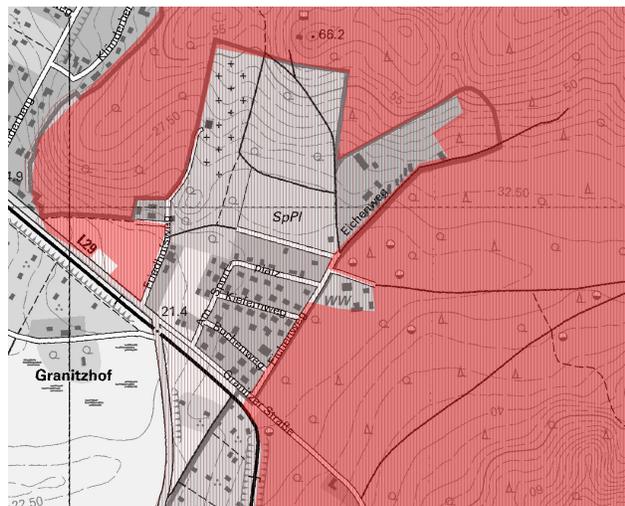


Abbildung 2: NSG (rot) und Biosphärenreservat (rot)

Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) des Biosphärenreservats Südost Rügen. Im Nordosten und Osten berührt der Geltungsbereich die Schutzzone II (Entwicklungs- und Pflegezone), die als Naturschutzgebiet „Granitz“ ausgewiesen ist.

Durch den B-Plan werden keine Flächen überplant, die innerhalb des NSG liegen. Anhand der derzeitigen Ausprägung der Flächen des NSG kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung eintreten wird, da im zu betrachtenden Bereich bereits heute ausgewiesene Wanderwege gezielt und uneingeschränkt der Erholungsnutzung zur Verfügung stehen.

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet berührt insbesondere im Westen teilweise das Flora-Fauna-Habitat (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung) DE 1647-303 „Granitz“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „Granitz“. Die Verträglichkeit der Planung wurde in Hinblick auf die Erhaltungsziele (Schutz und Erhalt der Lebensräume) des Gebiets geprüft und nachgewiesen (siehe Kap. 3.3.2).

Biotope nach § 20 NatSchAG M-V

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope oder Geotope.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der bestätigten Wasserfassung „Am alten Sportplatz“ Binz (1647-1), in direkter Nähe zur TWSZ II. Dieses Schutzgebiet wurde mit Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13.03.1974 festgelegt.

In der TWSZ III sind zur Grundwasserreinhaltung sowie zur Sicherung der Grundwasserneubildung Auflagen bei der Ausführung zu berücksichtigen. Das auf Verkehrsflächen anfallende, durch den zu erwartenden geringen Verkehr (nur wenig) belastete Niederschlagswasser darf nicht ungehindert in den Boden eindringen (siehe Kap. 2.4.2).

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine unter Denkmalschutz stehenden Bereiche oder Objekte bekannt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Be-



Abbildung 3: FFH (blau), EU-Vogelschutz (braun)
Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

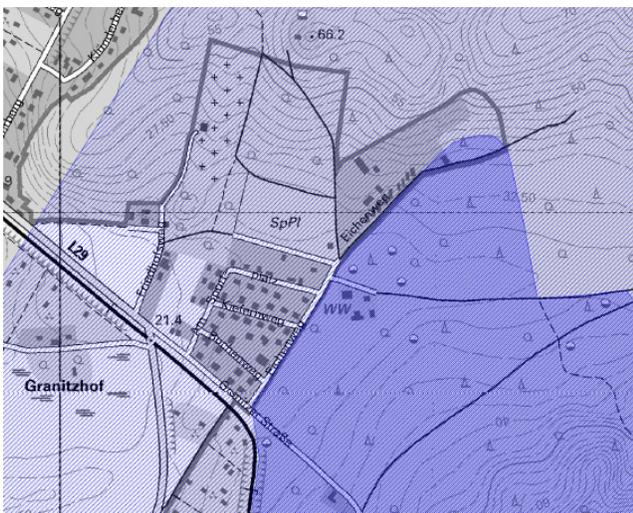


Abbildung 4: TWSZ
Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

auftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

1.4.3) Altlasten

Auf dem Flurstück 160/16 in unmittelbarer Nähe zu den Flurstücken 39/3 und 55/98 (ca. 5m Abstand) befindet sich nach aktueller Kenntnis eine kleinräumige Hausmüllablagerung (vermuteter Durchmesser ca. 5m). Dies ist bei einer späteren Nutzungsänderung des betroffenen Bereichs zu beachten.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Die Planung sieht die Stärkung der Wohnfunktion vor - insgesamt können im Plangebiet noch rund 20 Wohngebäude neu errichtet werden. Auch zukünftig soll der prägende Charakter vom (Dauer)Wohnen ausgehen; es ist jedoch zu erwarten, dass die Nutzung wie bisher nahezu in allen Fällen durch ein Fremdenzimmer oder eine Wohnung mit Fremdenbeherbergung ergänzt wird. Die touristisch genutzte Einheit wird in direkter räumlicher Zuordnung zur Wohnung des (ortsansässigen) Vermieters liegen.

Private Fremdenvermietung hat in der Küstenregion eine lange Tradition. Bereits im 19. Jahrhundert war es üblich, während der Saison die „gute Stube“ an Feriengäste zu vermieten und so das Haushaltseinkommen aufzubessern. Auch heute ermöglicht die private Vermietung weiten Kreisen der Bevölkerung eine direkte Teilhabe an den Verdienstmöglichkeiten im Tourismus. So trägt die Einliegerwohnung häufig nicht unwesentlich zur Finanzierung der ansonsten eigengenutzten Immobilie bei. Viele Gäste schätzen zudem die private Atmosphäre mit häufig auch persönlichem Kontakt zum Vermieter (und entsprechenden Ratschlägen hinsichtlich lohnender Ausflüge, guter Restaurants etc.).

Früher bestand die Privatvermietung im Wesentlichen in der Vermietung möblierter Zimmer, angesichts gestiegener Ansprüche (Ablehnung von Gemeinschaftsbädern) handelt es sich heute häufig aber um möblierte Einliegerwohnungen mit eigenem Bad und Kochgelegenheit. Die Räume sind je nach Betreiber buchbar mit unterschiedlichen Angeboten (z.B. mit Endreinigung, Wäscheservice, Frühstücksservice, Leihfahrrädern) häufig mit einer Mindestbelegungsdauer von nur drei Übernachtungen.

Die touristisch genutzten Wohnungen werden landläufig als Ferienwohnungen bezeichnet (z.B. in den einschlägigen Buchungsportalen im www). Planungsrechtlich handelt es sich jedoch um Wohnungen mit Fremdenbeherbergung, sofern man den Begriff Ferienwohnung gemäß § 10 BauNVO über den Zweck Erholung („Freizeitwohnen“) definieren will (vgl. hierzu etwa die Begrifflichkeit des § 22 BauGB, der klar zwischen Ferienhausgebieten einerseits und durch Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägten Gebieten andererseits unterscheidet). Angesichts der prägenden Wohnnutzung ist das Gebiet hinsichtlich der Zweckbestimmung nicht auf Erholung ausgerichtet, Möglich und regional typisch ist gerade auch in Gebieten mit prägender Wohnfunktion eine integrierte kleinteilige Beherbergungsnutzung als eine das Wohnen nicht beeinträchtigende gewerbliche Nutzungsart.

In diesem Sinne wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Wohnen mit Beherbergung“ ausgewiesen.

Anfänglich hatte die Gemeinde ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausweisen wollen, da dies der allgemeinen intendierten Zweckbestimmung (vorwiegend Wohnen) durchaus entspricht. Gemäß Urteil des OVG Greifswald 3 L 212/12 vom 19.02.2014 sind "reine" Ferien-

wohnungen in anderen als Sondergebieten jedoch generell unzulässig. Dabei wurde ausdrücklich auf das Urteil des OVG Lüneburg vom 12.12.2013 - 1 LA 123/13 verwiesen, wonach Gemeinden bei Sondergebieten die Begriffe der BauNVO abweichend definieren können. Dementsprechend musste die Art der baulichen Nutzung im Verfahren neu festgesetzt werden. Gemäß den erklärten Planungszielen handelt es sich vorliegend um ein Gebiet, das prägend dem Wohnen dient. Ferienwohnungen werden als Möglichkeit, der ortsansässigen Bevölkerung, eine angemessene finanzielle Teilnahme an den Einkommensmöglichkeiten im Tourismus zu eröffnen, jedoch ausdrücklich als reguläre gewerbliche (gewinnorientierte) Nebennutzung zugelassen.

Auch wenn man jedoch entgegen des OVG Greifswald die Frage, dass bereits die Berücksichtigung von Ferienwohnungen im Nutzungsartenkatalog eine hinreichende Begründung für die Ausweisung eines Sondergebiets darstellt, verneint, entspricht der spezifische Charakter mit einer regulär zulässigen, jedoch kleinteilig in die Wohngebäude integrierten touristischen Nutzung einem eigenständigen Gebietscharakter, da die touristische Nutzung letztlich rechtlich gleichwertig neben der Wohnnutzung steht, auch wenn sich die Fremdenbeherbergung in Privatzimmern oder Einliegerwohnungen optisch der Prägung durch das Wohnen unterordnet. Dies wird durch die zeitliche Beschränkung der Fremdenbeherbergung auf wenige Monate im Jahr noch verstärkt.

2.2) Städtebaulicher Entwurf

Neben dem Ausbau (Nachverdichtung) der bestehenden Baugebiete durch Erschließung insbesondere des Blockinnenbereichs soll vor allem der Bau der neuen Zufahrt zum Sportplatz zu einer Verbesserung des Nutzwerts beitragen, da hierdurch sowohl die Erreichbarkeit des westlich anschließenden Einzelhandelsstandort (Aldi) aus dem Baugebiet heraus, als auch die Anbindung des Baugebiets insgesamt hinsichtlich ihrer Robustheit in Havariefällen verbessert wird.

Vor allem im Norden des Plangebiets spielen gesamtstädtische Nutzungen eine wichtige Rolle (Friedhof, Sportplatz und Grillplatz). Hier soll durch Ausbau des Stellplatzangebots eine weitere Nutzungsintensivierung vorbereitet werden. Die entlang des südlichen Rands des Sportplatzes entstehenden Stellplätze werden nicht zuletzt auch für Friedhofsbesucher etwa bei größeren Beerdigungen zur Verfügung stehen.

Die zum Bau der neuen Straße zum Sportplatz erforderliche Bodenordnung erfolgte bereits während der Aufstellung des B-Plans durch Grundstückstausch.

2.3) Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.3.1) Art der baulichen Nutzung

Im Sinne des Planungsziels Wohnen und Beherbergung wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen.

In Anlehnung an den Nutzungsartenkatalog des Allgemeinen Wohngebiets werden nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als gebietsverträglich angesehen und für das Sondergebiet zugelassen. Untergeordnet könnten im Einzelfall (d.h. ausnahmsweise) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften bleiben ausgeschlossen. Weder gibt es bisher solche Nutzungen im Quartier, noch wären solche Nutzungen städtebaulich wünschenswert, da sie unweigerlich mit Verkehr und Lärm verbunden sind. Auf den ruhigen Wohnstraßen im Plangebiet gibt es keine Laufkundschaft; die geringe Gebietsgröße macht es unweigerlich erforderlich, dass entsprechende Einrichtungen auf Kunden von außerhalb des Gebiets angewiesen wären. Zudem ist auf den bestehenden Einzelhandelsstandort am Parkplatz Granitzblick zu verweisen, der fußläufig in geringer Entfernung (ab 250 m) erreichbar ist.

- Besonderes Augenmerk muss auf die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber touristischen Nutzungen gerichtet werden. Angesichts der hohen ökonomischen Durchset-

zungsfähigkeit würde bei allgemeiner Zulässigkeit touristischer Nutzungen die Wohnnutzung schrittweise aufgegeben und aus dem Gebiet herausgedrängt werden. Bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit touristischer Nutzungen würde ein Windhundrennen beginnen, wodurch die späteren Antragsteller benachteiligt würden, da ihr Antrag nach Erreichen eines den Gebietscharakter gefährdenden Anteils keine weiteren Ausnahmen mehr genehmigt werden könnten.

Es ist jedoch darauf zu achten, dass die private Fremdenbeherbergung in den Wohngebäuden für alle in gleichem Umfang zulässig bleibt, da diese - wie oben ausgeführt – für bewohnte Siedlungsbereiche regionaltypisch ist und einen wichtigen Beitrag zum Haushaltseinkommen der ortsansässigen Bewohner leistet. Deshalb werden die Beherbergungsstätten auf die touristische Vermietung eines Fremdenzimmers oder einer Einliegerwohnung (Wohnungen mit Fremdenbeherbergung) in Wohngebäuden beschränkt, die aber regulär zugelassen werden. Damit bleiben einerseits größere Beherbergungseinrichtungen (wie z.B. Pensionen und Appartementshäuser mit ausschließlich touristischer Belegung), die ein höheres Verkehrsaufkommen und auch gewerbliche Versorgungsverkehre nach sich ziehen würden, ausgeschlossen. Andererseits können die Bewohner ihre bisher ausgeübte Privatvermietung auch zukünftig im ursprünglich vorgesehenen Umfang (Wohngebäude mit 2 Wohnungen) uneingeschränkt ausüben.

Zwar stellt das Vermieten von sogenannten Ferienwohnungen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts keinen Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Sinne der BauNVO dar, weil darunter nur solche Betriebe fallen, die Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stellen, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Das rechtfertigt jedoch nicht den Schluss, Wohnungen mit Fremdenbeherbergung könnten unter keinen Umständen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes gelten.

Unstreitig handelt es sich bei der privaten Fremdenvermietung (gleich ob es sich um möblierte Zimmer oder sogenannte Ferienwohnungen handelt) nicht um eine Wohnnutzung. Zum Begriff des Wohnens gehören eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigen-gestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts (vgl. BVerwG 4B 02.95). Diese Definition ist aus der Abgrenzung zu anderen planungsrechtlichen Nutzungsformen (Beherbergung, Heimunterbringung, Formen der sozialen Betreuung und Pflege) entwickelt worden. Sie soll den Bereich des Wohnens als Bestandteil der privaten Lebensgestaltung kennzeichnen. Gemeint ist damit die Nutzungsform des selbstbestimmt geführten privaten Lebens "in den eigenen vier Wänden", die auf eine gewisse Dauer angelegt ist und keinem anderen in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungszweck verschrieben ist, insbesondere keinem Erwerbszweck dient (vgl. BVerwG 4 B 15.04).

Unabhängig von dem jeweiligen Betriebskonzept der Vermieter, das teilweise über die reine Überlassung von möblierten Räumen hinausgeht und fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungen (Endreinigung, Wäscheservice, Frühstücksservice, Fahrradverleih) einschließt, ist der anzulegende Betriebsbegriff nicht gewerberechtlich zu definieren. Zu den Merkmalen eines Betriebs im bebauungsrechtlichen Sinne gehört i.d.R. die organisatorische Zusammenfassung von Betriebsanlagen und Betriebsmitteln zu einem bestimmten Betriebszweck (vgl. Fickert/Fieseler zu § 1 RNr. 80). Auch die private Fremdenbeherbergung, da auf Gewinnerzielung abzielend, fällt daher unter die Nutzungsart der Betriebe. Und ohne Zweifel handelt es sich bei der Privatvermietung im o.g. Sinne um fremdenverkehrsbezogene Nutzungen. Auch die Gemeinde als nach Kurortgesetz anerkanntes Ostseebad macht hinsichtlich der Kurabgabe keinen Unterschied zwischen den Gästen der klassischen Hotellerie und den sogenannten Ferienwohnungen. Auch die private Vermietung fällt damit (auch in Abgrenzung zu Wohnen, Heimunterbringung oder Formen der sozialen Betreuung und Pflege) unter den Begriff der gewerblichen Nutzung, gleich, ob man darin ein Beherbergungsgewerbe oder „nur“ einen sonstigen Gewerbebetrieb sieht.

Ergänzt wird die Festlegung zur Nutzung um die Beschränkung der Wohneinheiten in Wohnge-

bäuden im Gebiet_2 und Gebiet_3. Damit soll der bisherige Charakter als ruhiges Ein- und Zweifamilienhausgebiet auch für die Zukunft gesichert werden. Doppelhäuser dürfen ausnahmsweise errichtet werden, wenn pro Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung vorgesehen ist, da sich dadurch die maximale Zahl der Wohnungen nicht erhöht.

Eine höhere Nutzungsdichte etwa durch Zulassen von Appartementhäusern mit vielen kleinen Wohnungen bedeutet mehr Verkehr, aber auch mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücken. Damit würde der grüne Charakter des Eigenheimgebiets verlorengehen, zudem könnten neue nachbarliche Spannungen in das Gebiet hineingetragen werden (z.B. größere Stellplatzanlagen gewerblicher Nutzungen angrenzend an die Ruhebereiche der bestehenden Wohngebäude).

2.3.2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß wird in weitgehender Übereinstimmung mit der vorhandenen Nutzung festgesetzt. Bestehende Bebauungsmöglichkeiten sollen damit hinsichtlich des Umfangs übernommen werden.

Um trotz der bei einer offenen Bebauung notwendigen allseitigen Abstandsflächen einen hinsichtlich der Größe nutzbaren Garten und damit den Charakter des Gebiets als durchgrüntes Ein- und Zweifamilienhausgebiet zu erhalten, wird für das Gebiet_2 und Gebiet_3 die (angesichts der Nutzung sinngemäß anzuwendende) Obergrenze des § 17 BauNVO für Wohngebiete nicht vollständig ausgeschöpft. Mit einer GRZ von 0,3 im Gebiet_2 liegt die zulässige Nutzung aber deutlich über dem bisher realisierten Maß (z.B. Am Sportplatz Nr. 18 mit GRZ 0,25). Die in zweiter Reihe liegende zusätzliche Bebauung, für die noch kein Baurecht besteht (Gebiet_3), wird bezüglich der zulässigen Ausnutzung der Grundstücke abgesetzt, um Nutzungskonflikte mit der straßenbegleitenden Bebauung gering zu halten (Grundstücksüberfahrten, Stellplätze im rückwärtigen Bereich).

Für den Bereich um den Parkplatz Granitzblick (Gebiet_1) wird angesichts der dort bestehenden Mehrfamilienhäuser sowie der zum Teil bereits dichten Bebauung (z.B. Doppelhaushälfte Friedhofsweg Nr. 2 mit GRZ 0,39) der Rahmen des § 17 BauNVO ausgeschöpft und auf eine einschränkende Festsetzung zur Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten verzichtet.

Insgesamt wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Plangebiet einheitlich auf ein Vollgeschoss begrenzt. Hinzu kommen wie bisher die Flächen im ausgebauten Dachgeschoss, sofern dieses nach § 87 LBauO M-V unterhalb der Schwelle zum Vollgeschoss bleibt. Die bei der Bebauung von Am Sportplatz Nr. 6 (Flst. 154) und Nr. 13 (Flst. 152) zugelassenen Würfelhäuser (zweigeschossig mit flach geneigtem, nicht ausgebautem Dach) sollen nicht weiter ausgeweitet werden. Die abweichend von den Festsetzungen errichtete Bebauung auf den Flurstücken 152, 153, 154 genießt Bestandsschutz und wird im Sinne einer bestandserhaltenden Festsetzung ausdrücklich mit einer Ausnahmemöglichkeit gemäß § 16 (6) BauNVO für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen berücksichtigt.

2.3.3) Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird grundsätzlich grundstücksübergreifend als entlang der erschließenden Straßen verlaufende Bauteppiche ausgewiesen. Nur in rückwärtigen Bereichen, für die erstmals Baurecht geschaffen wird, wurden einzelne Baufenster ausgewiesen.

Bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche waren vor allem die Belange des Waldes zu berücksichtigen. Bestehende Gebäudestandorte waren zu übernehmen, da ein Verzicht auf bestehende Baurechte den privaten Belangen auf Schutz des Eigentums widersprechen würde (insb. bei den Flurstücken 156/1, 156/2, 38, 55/95, 155/2, 147/1). Dabei konnte innerhalb des 30 m Waldabstands auch zusätzliche Bebauung zugelassen werden, sofern sich die zusätzliche Bebauung in eine örtlich geprägte Situation einfügen ließ, ohne dass es zu einer weiteren Verringerung des Waldabstands kommt. Dies war insbesondere auf den Flurstücken 39/3 und 55/98 sowie auf Flurstück 155/1 der Fall.

2.3.4) Baulicher Schallschutz

Angesichts der hohen Lärmbelastung durch die Bahnhofstraße werden im Südwesten des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Im Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1, Abschn. 1.2 heißt es: *“In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“*

Eine wirksame Maßnahme des passiven Schallschutzes ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Einrichtungen (Wohnungen, andere Aufenthaltsräume).

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (einschließlich der Fenster) schutzbedürftiger Räume können entsprechend der DIN 4109 aus dem ‚maßgeblichen Außenlärmpegel‘ abgeleitet werden. Die folgende Tabelle zeigt die erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maße erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile nach DIN 4109, Tabelle 8.

Zeile	Lärmpegelbereich	‘Maßgeblicher Außenlärmpegel’ dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm – Maß des Außenbauteils erf. $R'_{w,res}$ in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40
6	VI	76 bis 80	50	45
7	VII	>80	²⁾	50

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Lärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Tabelle: Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109

Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird ermittelt aus dem berechneten und mit 3dB Aufschlag belegten Beurteilungspegel für den Verkehrslärm der Beurteilungszeit "tags", der (energetisch) mit dem ermittelten Gewerbelärm - Beurteilungspegel bzw. mit dem im Bebauungsplan angegebenen Immissionsrichtwert für Gewerbelärm der Beurteilungszeit "tags" (55 dB(A) für WA - Gebiete) addiert wird. Zu den Grundlagen der Lärmermittlung siehe Kap. 3.3.4 und Anhang A.

Für die beispielhaft berechneten Immissionsorte betragen die ‚Maßgeblichen Außenlärmpegel‘ die in der Tabelle folgenden aufgeführten Werte, wobei die Verkehrslärmpegel von der am stärksten vom Verkehrslärm betroffenen Fläche des jeweiligen Wohngebäudes (falls bebaut) abgenommen wurden. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

Aus der entsprechenden Rasterlärnkarte (vgl. Anhang) ist ersichtlich, dass der größte Teil der Siedlungsfläche den Lärmpegelbereichen II zuzuordnen ist. Der südwestliche Teil, der vom Verkehrslärm der Bahnhofstraße belastet wird, hat dementsprechend höhere Lärmpegelbereiche. Entsprechend wird festgesetzt:

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm – Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich zu realisieren.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der "maßgebliche Außenlärmpegel" ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A), bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden

2.3.5) Festsetzungen zur Grünordnung

Grundsätzlich soll der Eindruck einer Verzahnung von Baugebiet und rahmendem Wald erhalten bleiben. Die Anlage von Grünflächen sowie Neupflanzungen von straßenbegleitenden Bäumen sichern ein Mindestmaß an Großgrün im Umfeld des Sportplatzes. Waldflächen werden nur in notwendigem Umfang für die Straßenführung (Ausbau des bestehenden Waldweges als verbindende Fahrstraße) in Anspruch genommen; ansonsten werden die früheren Waldflächen unter Erhalt des Großbaumbestands als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Die gärtnerische Anlage von Grundstücksflächen wird anteilig als kompensationsmindernde Maßnahme betrachtet.

Als Kompensationsmaßnahmen werden im Einzelnen festgesetzt bzw. berücksichtigt:

A 1: Die Grundstücksflächen sind nach Fertigstellung der Baukörper gärtnerisch anzulegen (als kompensationsmindernde Maßnahme auf den neu als Bauland ausgewiesenen Grundstücken, verbindlich bereits gemäß § 8(1) LBauO M-V).

A 2: Pflanzung Einzelbaum der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm der Art *Carpinus betulus* (Hainbuche). Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

A 3: Pflanzung Einzelbaum der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm der Art *Tilia cordata* (Winter-Linde). Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

A 4: Pflanzung von 4 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm der Art *Fagus sylvatica* (Rot-Buche). Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

2.4) Flächenbilanz

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bereits derzeit als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortes nach § 34 BauGB anzusprechen. Allerdings sind rückwärtige Teilbereiche insbesondere der privaten Grundstücke nicht bebaubar, da eine bauliche Prägung fehlt (Lage hinter der rückwärtigen Bauflucht, Einstufung als Hausgarten). Dies trifft vor allem auf das Gebiet_3 zu.

In der folgenden Flächenbilanz werden als Bestand die derzeit nach § 34 BauGB bebaubaren Bereiche erfasst. Als „Versiegelung Bestand“ wird in § 34 Gebieten das zulässige Maß angenommen. Die Versiegelung auf den privaten Baugrundstücken im Plangebiet wird durch die Planung um maximal 1.601 qm zunehmen (Haupt-/Nebenanlagen).

Bei den Verkehrsflächen wird unterschieden in Verkehrsfläche sowie in den versiegelten Anteil der Verkehrsfläche (Verkehrsfläche abzüglich ohne Baumscheiben). Insbesondere die Straße südlich des Sportplatzes ist derzeit nur rudimentär ausgebaut, so dass sich durch den beabsichtigten Ausbau eine Differenz von rund 1.000 qm ergibt.

Nutzung	Größe Plan	GRZ	Hauptanlage Plan	Versiegelung Plan	Größe Bestand	Versiegelung Bestand
Sondergebiet	2,4 ha	44%	6.757 qm	10.136 qm	1,9 ha	8.312 qm

Nutzung	Größe Plan	GRZ	Hauptanlage Plan	Versiegelung Plan	Größe Bestand	Versiegelung Bestand
Gebiet_1	1.483 qm	0,4	593 qm	890 qm		
Gebiet_2	16.988 qm	0,3	5.096 qm	7.645 qm		
Gebiet_3	5.338 qm	0,2	1.068 qm	1.601 qm		
Grünflächen	1,5 ha	44%			2,1 ha	
Wald (ohne Waldweg)	0,4 ha	2%			0,5 ha	
Verkehrsflächen	0,4 ha	10%		Ca. 4.000 qm	0,3 ha	3.055qm
Geltungsbereich	4,8 ha	100%		14.040qm		11.367 qm

Die Verringerung der Waldfläche erfolgt im Wesentlichen zugunsten von Verkehrsflächen (ca. 680 qm), wobei die Straße die Trasse des bestehenden Waldwegs aufnimmt. Gleichzeitig wird die im Blockinnenbereich liegende (private) Grünfläche in Baugebiet umgewandelt (ca. 0,3 ha).

2.5) Erschließung

2.5.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit über die beiden bestehenden Zufahrten von der Bahnhofstraße (L 29) aus erreicht, wobei es bislang keine innere Verbindung zwischen den einzelnen Bereichen gibt.

Durch den Ausbau der internen Verbindungsstraße (zwischen Friedhofsweg und Am Sportplatz) wird zukünftig die Erschließung ergänzend auch über den Friedhofsweg erfolgen können, dessen Anschluss an die Bahnhofsstraße mit einer Linksabbiegespur ausgebaut ist. Durch die interne Vernetzung wird die Erschließungsqualität nicht zuletzt hinsichtlich ihrer Robustheit (Erreichbarkeit bei Havariefällen) verbessert.

2.5.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet verfügt über eine ausreichend dimensionierte Trinkwasserversorgung; in einigen Bereichen ist eine Ergänzung des Leitungsnetzes vorzunehmen.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist grundsätzlich abwassertechnisch erschlossen; in einigen Bereichen ist eine Ergänzung des Leitungsnetzes vorzunehmen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger.

Angesichts der Lage in der TWSZ III soll unbelastetes Niederschlagswasser (von Dachflächen und Fußwegen) zur Sicherung der Grundwasserneubildung soweit angesichts der Bodenverhältnisse möglich versickert werden, während belastetes Niederschlagswasser (von Verkehrsflächen) zu sammeln und abzuleiten ist.

Ein Großteil der bereits bebauten Grundstücke im Planbereich sowie in den angrenzenden Siedlungsgebieten verfügt über eigene Versickerungsanlagen. Wo keine Versickerung möglich ist, kann in Abstimmung mit dem ZWAR an die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisati-

on angeschlossen werden; evtl. ist dabei eine Begrenzung der Abflussmenge (zeitlich verzögerte Abgabe) vorzusehen.

Löschwasser

Das Plangebiet ist grundsätzlich löschwassertechnisch erschlossen. Das Löschwasser kann in Höhe von maximal 48 in*/h über die in den angrenzenden Straßen bestehenden Hydranten bereitgestellt werden kann. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist derzeit nur teilweise durch Anlagen des Versorgungsunternehmens EWE AG (Energieversorgung Weser Ems AG) erschlossen. Die EWE AG kann das Gebiet gemäß Konzessionsvertrag mit Erdgas erschließen. Die Versorgungsleitungen sollten im Gehweg bzw. im straßenbegleitenden Grünstreifen der geplanten Erschließungsstraßen verlegt werden. Eine Bepflanzung der Leitungstrasse mit Bäumen ist allgemein nicht zulässig. Die Anbindung für das Plangebiet erfolgt an der Bahnhofstraße.

Stromversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis. Die Leitungsführungen sind vornehmlich als Erdkabel ausgeführt. Die Trafostation befindet sich an der Zufahrtsstraße „Am alten Sportplatz“.

Müllentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28. Oktober 2013 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter und Müllsäcke von dem Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Landkreis - Eigenbetrieb „AfR - Abfallwirtschaft für Rügen“ - kann den Bereitstellungsort der Behälter und Müllsäcke bzw. des Sperrgutes bestimmen.

3) Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

3.1.1) Öffentliche Belange

Angesichts der genannten Planungsziele sowie des Bestands im Plangebiet sind bei Planung und Abwägung insbesondere folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- ⤴ Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile: Mit der Planung soll die weitere bauliche Entwicklung des bestehenden vorwiegend dem Wohnen dienenden Baugebiets in geordnete Bahnen gelenkt werden. Dabei soll die Wohnfunktion durch Nachverdichtung gestärkt und gegenüber einer schleichenden Umstrukturierung in Richtung eines Feriengebiets

gesichert werden.

- ⤴ Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund des hohen Arbeitskräftebedarfs in der Gemeinde Binz eine hohe Stellung zuzumessen. Angesichts des hohen Pendlersaldos (mit einem erheblichen Überschuss an Einpendlern) ist die bedarfsorientierte Wohnungsversorgung Voraussetzung für eine bedarfsorientierte Arbeitskräfteversorgung der lokalen Wirtschaft. Insbesondere die in Binz ansässige hochwertige Hotellerie ist einen auf Arbeitskräftezugang angewiesen, um ihren Standard langfristig halten zu können. Zur Wohnfunktion gehört dabei auch die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, d.h. die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Angesichts der Verkehrsbelastung im Umfeld sowie der Belastung des Plangebiets durch den Zufahrtsverkehr zur „Schützengilde“ ist der Vorsorge hohe Bedeutung beizumessen. Hinsichtlich der Belastung durch die nahe Bahnstraße ist die Vorbelastung als gegeben hinzunehmen, ein Ausgleich wird durch andere geeignete Maßnahmen (bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert.
- ⤴ Der Planbereich liegt im Biosphärenreservat Südost-Rügen sowie angrenzend an Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht. Der Planbereich umfasst Waldflächen, die in Grünfläche umgewandelt werden sollen. Gemäß § 1a (2) Satz 2 BauGB sollen Waldflächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Den Belangen des Naturschutzes ist deshalb trotz grundsätzlicher Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich eine hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen. Dabei sind sowohl ökologische Aspekte (Erhalt von Lebensräumen) wie ästhetische Gesichtspunkte (Schutz des Orts- und Landschaftsbild) zu berücksichtigen. Es ist jedoch gleichfalls zu berücksichtigen, dass der planerischen Sicherung von Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und durch Nachverdichtung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Landschaftsflächen als ökologisches Ziel großes Gewicht zukommt (§ 1a (2) BauGB).
- ⤴ Der Planbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Binz. Dem Grundwasserschutz ist deshalb erhöhte Bedeutung zuzumessen. Belastetes Niederschlagswasser z.B. von öffentlichen Verkehrsflächen ist abzuleiten.
- ⤴ Angesichts der Betroffenheit von Waldflächen ist den Belangen der Forst Rechnung zu tragen. Wald soll nach § 1a BauGB nur in notwendigem Umfang und nur in begründeten Fällen für eine andere Nutzung vorgesehen werden. Die umgewandelten Waldflächen werden ausschließlich für öffentliche Nutzungen in Anspruch genommen (Ausbau der verbindenden Straße) und bleiben damit der Allgemeinheit erhalten. Die auszubauende Verbindungsstraße behält die Trasse des bereits bestehenden Waldweges bei. Der mit dem Straßenausbau entstehende geringe Waldverlust von 680 qm ist in der Bilanz durch Zahlung einer Walderhaltungsabgabe entsprechend auszugleichen.
Bestehende Gebäude auf privaten Baugrundstücken im Waldabstand (z.B. Friedhofsweg Nr. 1, 1a; Am Sportplatz Nr. 3) sind entsprechend zu berücksichtigen (vgl. § 3(2)Nr. 1 WAbstVO M-V); angesichts der Bestandsbebauung bestehen auch derzeit bereits für den Waldbesitzer erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherung. Gemäß örtlich geprägtem Waldabstand wird die überbaubare Grundstücksfläche auf den Flurstücken 39/3 und 55/98 eingeordnet. Flurstück 155/1 kann als Baulücke ebenfalls unter Berücksichtigung des örtlichen geprägten Waldabstands bebaut werden. Es ist jedoch auszuschließen, dass die Bebauung näher als der örtliche geprägte Waldabstand an den Wald heranrückt und sich damit der Schutz des Waldes verschlechtert oder der Aufwand des Waldbesitzers für die Verkehrssicherung erhöht. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Waldabstands sind nur bauliche Anlagen gemäß der §§ 2 und 4 der Waldabstandsverordnung WAbstVO M-V zuzulassen.
Die im Osten des Plangebiet neu anzulegenden Stellplätze (an der Zufahrt zur Schützengilde) ziehen erhöhte Aufwendungen für die Verkehrssicherung nach sich; hier ist der Waldeigentümer durch Übernahme der Lasten der Verkehrssicherung durch die Gemeinde zu entlasten.
- ⤴ Das Plangebiet wird indirekt über die L 29 erschlossen; den Belangen des überörtlichen Ver-

kehrs ist deshalb Rechnung zu tragen. Durch den Ausbau der internen Verbindung der bestehenden Knoten sowie und die verstärkte Nutzung des gut ausgebauten Knotens "Am Granitzblick" (statt der Abfahrt Granitzstraße) werden die Leistungsfähigkeit der Erschließung verbessert (Flexibilität bei Havariefällen) und Verkehrsprobleme reduziert.

- ▲ Die Belange von Freizeit und Erholung: Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktgebiet genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Angesichts der im Plangebiet vorhandenen Sportstätten ist darüber hinaus das Erholungsbedürfnis der ortsansässigen Bevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu gehört auch die Sicherung der Zugänglichkeit der Erholungsgebiete und -einrichtungen.

3.1.2) private Belange

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz (z.B. Berücksichtigung bestehender Baurechte nach § 34 BauGB, Erhalt des Bodenwerts, Erhalts des Gebietscharakters und Abwehr störender Nutzungen) angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Bereichen, die bereits als Innenbereich über Baurecht nach § 34 BauGB verfügen und solchen, für die mit dem Bebauungsplan erstmals Baurecht gesichert wird wie die im Blockinnenbereich liegenden bisherigen Gartenflächen.

In Berücksichtigung des bestehenden Baurechts wurden für bereits bebaute Bereiche eine höhere GRZ sowie straßenseitig generell durchgehende Baufenster ausgewiesen, die nur zur Sicherung der notwendigen Zufahrten (durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) unterteilt wurden. Die abweichend von der festgesetzten Eingeschossigkeit errichtete zweigeschossige Bebauung auf den Flurstücken 152, 153, 154 genießt Bestandsschutz und wird im Sinne einer bestands-erhaltenden Festsetzung ausdrücklich mit einer Ausnahmemöglichkeit gemäß § 16 (6) BauN-VO für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen berücksichtigt.

Für die rückwärtigen Entwicklungsbereiche, für die noch kein Baurecht besteht, konnten hingegen Einzelbaufenster mit einer reduzierten baulichen Dichte vorgesehen werden, so dass die zusätzliche Bebauung optimal aufeinander abgestimmt wird.

Hinsichtlich der Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung wird ein Einvernehmen mit allen Betroffenen angesichts widerstreitender privater Interessen nicht möglich sein. Im Rahmen der Abwägung sind den auf eine Ausweitung der derzeitigen gewerblichen Nutzungen (Ferienvermietung) gerichteten Interessen folgende gegensätzliche private Belange entgegenzuhalten:

- Sicherung der Wohnruhe (Abwehr gegen Überhandnehmen gewerblicher Nutzungen): Die Wohnruhe wird relativiert durch die allgemeine Zweckbestimmung einschließlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. In der Vergangenheit wurden einzelne Ferienwohnungen im Gebiet genehmigt; angrenzend befindet sich ein Sportplatz. Die kleinteilige, in den Kontext des Wohnens eingebettete Fremdenvermietung von nur einer Einheit je Wohngebäude, die im Rahmen der Planung allgemein zugelassen wird, ruft keine Störungen hervor, die nicht auch für ein allgemeines Wohngebiet typisch wären. Auch die Bewohner nutzen häufig das Auto (für Arbeit, Einkauf, Ausbildung, Freizeit) und halten sich auf den gebäudenahen Freiflächen auf. Über einen ordnungsgemäßen Gebrauch hinausgehende Belästigungen sind ein Fall für das Ordnungsrecht. Anders wäre es bei Zulassung von reinen Beherbergungsgebäuden mit mehreren Einheiten gewesen. Gemäß Vorgabe der TA-Lärm kann entsprechend dem Maximalpegelkriterium schon das Türeenschlagen im Zeitraum nachts regelmäßig, d.h. ohne größere Abstände oder eine besondere Abschirmung zu einer Überschreitung der Grenzwerte der TA-Lärm führen. Angesichts der engen Bebauung wären Störungen für die Nachbarschaft unvermeidbar.
- Ausschluss des Windhundprinzips, bei dem nur die schnellsten Antragsteller in den Genuss einer touristischen Vermietung kämen (z.B. bei ausnahmsweise zulässigen Nutzungen).

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert; gleichzeitig wird eine allgemeine Teilha-

be an den Erwerbsmöglichkeiten durch Fremdenvermietung für alle gesichert. Dies erscheint als ausgewogen gegenüber den unterschiedlichen Interessenlagen.

Für genehmigte Nutzungen besteht Bestandsschutz. Häufig ist jedoch angesichts der ungenügenden Präzision der Baugenehmigungen der Umfang einer in einem Wohngebäude genehmigten touristischen Vermietung den Baugenehmigungen nicht mit der wünschenswerten Eindeutigkeit zu entnehmen, z.B. wenn bei einer Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus nur in den (im Rahmen der Baugenehmigung bestätigten) Grundrissen der Hinweis auf Gästezimmer enthalten ist. Darüber hinaus haben es viele der Bauherren in den vergangenen Jahren versäumt, die Fremdenvermietung als eigenständige Nutzungsart baurechtlich (z.B. durch einen entsprechenden Umnutzungsantrag) genehmigen zu lassen. Dies betrifft u.a. auch den Beherbergungsbetrieb Am Sportplatz 6a mit 5 Ferienwohnungen. Angesichts der offensichtlichen bodenrechtlichen Spannungen, die im Verfahren vorgetragen wurden, kann allerdings nicht erwartet werden, dass unzulässig ausgeübte Nutzungen nur aufgrund eines bereits langjährigen (und evtl. auch gaststätten- oder gewerberechtlichen genehmigten) Vorhandenseins legalisiert werden.

Ein Eingriff in bislang eventuell genehmigungsfähige Nutzungen entspringt dabei bereits dem Planungsziel. Demnach soll mit der Planung die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden; gleichzeitig soll eine allgemeine Teilhabe an den Erwerbsmöglichkeiten durch Fremdenvermietung für alle gesichert werden. Daher sind ausschließlich touristisch genutzte Gebäude auszuschließen, da in diesem Fall die Prägung durch das Wohnen nur noch durch einen gänzlichen Ausschluss der touristischen Nutzung in anderen Fällen gesichert werden könnte. Unzulässig sollen demnach derzeit zulässige Nutzungen wie reine Ferienhäuser, eigenständige Gebäude für Beherbergungsbetriebe oder Wohnhäuser mit stärkerer / überwiegender touristischer Nutzung sein.

Eine enteignende Wirkung wird von der Gemeinde bestritten. Nach § 42 BauGB tritt ein Anspruch auf Entschädigung nur ein, wenn eine zulässige Nutzung aufgehoben wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung eintritt. Der Eintritt einer Wertminderung ist angesichts der Beibehaltung der Bebaubarkeit nicht absehbar. Zudem ist nicht auszuschließen, dass gerade das Überhandnehmen der touristischen Nutzung bzw. der Verlust des bisherigen Gebietscharakters einen Wertverlust bewirken könnte.

Entschädigungspflichtig wäre die Aufhebung zulässiger Nutzungen nach § 42 (2) BauGB allerdings auch nicht mehr, da das Baugebiet bereits vor mehr als 7 Jahren (nämlich Ende der 90er Jahre) bebaut wurde.

Ein Eingriff in eine ausgeübte Nutzung nach § 42(4) BauGB findet nicht statt, sofern davon auszugehen ist, dass ausgeübte Nutzungen baurechtlich genehmigt sind. Bestehende Wohnungen und Ferienwohnungen / Ferienzimmer sollten – sofern sie nicht als Schwarzbau errichtet wurden – über eine Baugenehmigung verfügen. Im Rahmen dieser Baugenehmigung können diese Wohnungen auch zukünftig ohne Einschränkungen genutzt werden, auch wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen. Es gilt Bestandsschutz.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die touristische Nutzung (ein Fremdenzimmer oder eine Ferienwohnung) allgemein (d.h. für jeden Grundstückseigentümer) zulässig sein soll. Dies bedeutet aber, dass im Rahmen der Sicherung der Wohnfunktion die Fremdenbeherbergung hinsichtlich des Umfangs zu begrenzen ist. Alternativ zur kapazitätsmäßigen Beschränkung auf nur eine Einheit sowie der Unterordnung in ein Wohngebäude wäre eine Ausnahmeregelung denkbar gewesen. Mit der vorgenommenen Beschränkung des Umfangs wird einem Wettlauf nach Windhundprinzip vorgebeugt, was bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der Fremdenbeherbergung kaum zu vermeiden gewesen wäre, da nach Erreichen des für die Gebietscharakteristik zuträglichen Maßes an Ausnahmen die langsamen Antragsteller keine Chance auf Teilhabe an touristischer Vermietung mehr hätten.

3.3.3) Nutzungskonflikte

Die Festsetzungen der zulässigen Nutzungen bleiben grundsätzlich im Rahmen der vorhandenen Nutzungen, so dass Nutzungskonflikte über ein für allgemeine Wohngebiete charakteristi-

sches Maß hinaus nicht zu erwarten sind.

Die beiden Nutzungen (Wohnen und private Fremdenbeherbergung) können kleinteilig, d.h. auch gebäudeweise, störungsfrei gemischt werden. Eine ferienmäßige Nutzung durch Vermietung an kurzfristig wechselnde Gäste entspricht durchaus der bestimmungsgemäßen Nutzung einer Wohnung und ist deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen von den Nachbarn regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010): „Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18)“. Der BGH hat dabei ausdrücklich herausgestellt, dass sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch des verringerten Sicherheitsgefühls von einer Dauerwohnnutzung wesentlich unterscheiden. Auch fehlt jeder Anhaltspunkt, dass sich Feriengäste (z.B. hinsichtlich Einhaltung von Ruhezeiten) allgemein rücksichtsloser verhalten als Dauerbewohner.

Die Verträglichkeit der Sportanlagennutzung (best. Übungsplatz) mit den Erfordernissen der Wohnruhe wurde gutachterlich untersucht und bei Berücksichtigung gewisser Ruhezeiten bestätigt (vgl. Kap. 3.3.4 und Anhang A). Der im Plangebiet liegende Sportplatz sollte nur als Trainings- und Übungsplatz genutzt werden und zwar an den Werktagen zwischen 08.00 Uhr und 22.00 Uhr und an Sonntagen zwischen 09.00 und 13.00 Uhr und 15.00 bis 20.00 Uhr sowie an Sonntagen im Zeitraum zwischen 13.00 bis 15.00 Uhr nicht mehr als eine volle Stunde. Außerhalb dieser Zeiten sollte auf eine Nutzung verzichtet werden.

3.3) Umweltbericht

3.3.1) Grundlagen / Zusammenfassung

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden: Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Dabei wurden folgende Auswirkungen berücksichtigt:

- Anlagebedingt wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet durch den Bau neuer Gebäude und den Ausbau von öffentlichen und privaten Wegen erhöhen. Hinsichtlich der Bewertung zusätzlicher Versiegelung ist dabei zu unterscheiden in Bereiche, für die eine zusätzliche Bebauung bereits nach § 34 BauGB möglich wäre und solche, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans erstmals Baurecht erhalten (rückwärtige Flächen der Flst. 39/3, 55/98, 55/7, 55/100, 55/1).
In Teilbereichen ist der Verlust nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz geschützter Einzelbäume nicht auszuschließen. Der Baumverlust ist im Zuge der jeweiligen Fällanträge/-genehmigungen zu bewerten und auszugleichen.
Im Norden ist die Planung zudem mit einem geringen Eingriff in Wald verbunden. Die Waldumwandlung ist zu bewerten und durch Walderhaltungsabgabe zu kompensieren.
- Betriebsbedingte Auswirkungen könnten zum Einen aus der Zunahme der Nutzungsintensität (zusätzliche Wohneinheiten) zum Anderen aus den ergänzenden Nutzungen (zusätzliche Straßen, Sportplatznutzung) entstehen.
Die Auswirkungen der Nutzungsintensivierung durch Nachverdichtung des bestehenden Baugebiets können jedoch angesichts der Vorbelastung nicht isoliert werden. Das be-

stehende Baugebiet wird nicht nach außen vergrößert; es ist gut in das touristische Wegenetz eingebunden. Der Sportplatz ist Bestand, es sind keine Veränderungen geplant (z.B. keine Flutlichtanlage, etc.). Insgesamt werden daher die mit der Planung bewirkten betriebsbedingten Auswirkungen als nicht erheblich eingeschätzt.

Ausgenommen von dieser Einschätzung sind nur die Auswirkungen durch die neue Verkehrsführung, deren Auswirkungen vor allem auf die angrenzenden Wohngrundstücke vertieft zu untersuchen ist (Schutzgut Mensch).

- Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugrunde liegt.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wird neben der geplanten Nutzung des Areals als eigentliches Vorhaben (Durchführung der Planung) die Nichtdurchführung der Planung, also keine geordnete Entwicklung, als Nullvariante geprüft. Zur Nutzung des Geländes im geplanten Umfang gibt es keine ökonomisch bzw. ökologisch vertretbare Alternative.

Die Verträglichkeit der Planung wurde in Hinblick auf die Erhaltungsziele (Schutz und Erhalt der Lebensräume) der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung geprüft und nachgewiesen (siehe Kap. 3.3.2, FFH / SPA Vorprüfung).

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurde ein Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsprognose) mit ergänzender Untersuchung (12/2008) durch das Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement aus Rostock angefertigt. Aufgabe der Schallimmissionsprognose ist es, die Lärmbelastung des Baugebietes durch Gewerbelärm, Straßenverkehrslärm und Sportanlagenlärm zu prognostizieren, zu beurteilen und zu werten. Für die Dimensionierung des baulichen Schallschutzes waren entsprechend der DIN 4109 die maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln und daraus die Lärmpegelbereiche abzuleiten.

3.3.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet berührt insbesondere im Westen teilweise das Flora-Fauna-Habitat Nr. DE 1647-303 „Granitz“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „Granitz“ (vgl. Abbildung 2). Gemäß Artikel 6 Abs. 3 der FFH – RL sind schutzgebietsrelevante Projekte und Pläne auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Kriterium der Vorprüfung sind die für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000–Gebietes und ihr möglicher Beeinträchtigungsgrad. Die Beeinträchtigung anderer, von den Erhaltungszielen bzw. Schutzzwecken nicht erfasster Biotope oder Arten, kann nicht zu einem negativen Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung führen.

Abschätzung der Eingriffswirkungen

Mögliche projektbedingte Auswirkungen auf Natur- und Umwelt und damit auf das unmittelbar angrenzende FFH–Gebiet *Granitz* könnten sich aus der erhöhten Nutzung des Gebietes durch Begehungen ergeben (als Resultat steigender Nutzerzahlen in angrenzenden Baugebieten). Angesichts der Vorbelastung durch das bestehende vorwiegend dem Wohnen dienende Baugebiet sind die Veränderungen jedoch weder hinsichtlich ihrer Auswirkungen abgrenzbar noch verglichen mit der Vorbelastung erheblich.

Eine bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung des FFH–Gebietes kann bei Berücksichtigung der entsprechenden technischen Bauvorschriften und Regelwerke ausgeschlossen werden, da sich die Bebauung, die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgung sämtlich auf Flächen außerhalb des FFH – Gebietes beschränken.

Abgrenzung des Wirkraumes

Das FFH-Gebiet DE 1647-303 *Granitz* (Standard-Datenbogen, LUNG, 2006) befindet sich innerhalb des 300 m – Bereiches zum Plangebiet. Östlichen und nördlich grenzt das Plangebiet bis auf jeweils wenige Meter unmittelbar an das FFH – Gebiet an.

Als Wirkraum sind generell auch Flächen außerhalb des Eingriffsortes zu betrachten. Die Tiefe des Betrachtungsraumes hängt von den zu erwartenden Auswirkungen ab. Dabei sind die Lebensraumansprüche der einzelnen FFH – Arten, als auch die Empfindlichkeit der Lebensraumtypen gegenüber den zu erwartenden Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Die vorhandenen Nutzungen in unmittelbarer Nähe der Schutzgebietsgrenzen (Sportplatz und Wohnen) werden nicht verändert, die Baugebiete nicht in Richtung der Schutzgebiete ausgeweitet. Die durch die Planung verursachte Zunahme der Nutzer im Gebiet wird im Vergleich zur bestehenden Nutzungsintensität eher gering bleiben und daher zu vernachlässigen sein. Über derzeitig vom Plangebiet auf das Schutzgebiet ausgehenden Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen werden vorhabenbedingt nicht erwartet.

FFH – Gebiet DE 1647-303 Granitz

Lage und allgemeine Gebietsbeschreibung: Das FFH – Gebiet DE 1647-303 *Granitz* umfasst eine Fläche von 1.227ha. Es berührt folgende nationale / regionale Schutzgebiete: *Biosphärenreservat Südost-Rügen* mit NSG *Granitz* sowie LSG *Ostrügen*.

Die mittlere Höhenlage des Gebietes beträgt 55 m HN bei einer Spanne von im Minimum 0m HN bis 88m HN im Maximum. Entsprechend der Angaben im Standard-Datenbogen ist das Gebiet der kontinentalen biogeographischen Region zuzuordnen.

Die Granitz stellt eines der ausgeprägtesten und ältesten Buchenwaldgebiete Rügens dar. Im Norden und Osten wird sie durch ein bis zu 70m hohes, aktives Kliff begrenzt. Das stark gegliederte Relief bedingt eine hohe standörtliche Vielfalt der Waldgesellschaften. Im Zentrum der Granitz liegt ein klassizistisches Jagdschloss. Geologisch stellt die Granitz einen im Zuge der Weichsel-Kaltzeit entstandenen bzw. überformten Moränenkern der Rügenschischen Randstaffel dar. Das Gebiet war teilweise bis 1945 Wildgatter.

FFH – Lebensraumtypen und FFH – Arten: Das FFH – Gebiet weist einzigartige FFH – Lebensraumtypen in hervorragender Ausprägung und Häufung sowie Vorkommen wichtiger FFH – Arten nach Anhang II der FFH – Richtlinie auf:

Natura 2000–Code	Lebensraumtyp	Definition
1170	Riffe	Vom Meeresboden aufragende mineralische oder biogene Hartsubstrate des Eu- und Sublitorals, häufig von Großalgen und Muscheln bewachsen, v.a. in der Ostsee auch mit höheren Pflanzen. Eingeschlossen sind sowohl Felswatten, Riffe entlang der Felsküsten (litoral reefs) als auch im offenen Meer aufragende Riffe (offshore reefs). Hierzu zählen dauerhaft überflutete oder bei Niedrigwasser herausragende Erhebungen aus Hartsubstraten, wie Felsen, Felswatt, Geschiebe und biogene Bildungen (z.B. Miesmuschelbänke und Sandkorallen- (Sabellaria)-Riffe), aber auch Steine und Blöcke auf submarinen Moränenrücken. Auf Grund der spezifischen glazialen und postglazialen Entwicklung von Nord- und Ostsee treten hier vielfach enge Verzahnungen mit dem Lebensraumtyp 1110 (Sandbank) auf. Geschiebereiche Erhebungen mit Mischsubstraten (z.B. Geschiebe, Mergel, Sande, Schlick) werden diesem Typ zugeordnet, wenn das Hartsubstrat dominiert.
1210	Einjährige Spülsaume	Von einjährigen Pflanzen besiedelte junge Spülsaume mit Meeresf-Gesellschaften (Cakiletea maritimae) auf angeschwemmtem organischem Material der Hochfluten und auf mit organischem Material angereichertem Kies. An Sandstränden häufig sandüberschüttet, ferner an Geröllstränden. Meist handelt es sich um schmale lineare Lebensräume, seltener, auf Sandplatten, auch um flächige Ausbildungen. Das Auftreten einer entsprechenden Vegetation (vgl. angegebene Syntaxa) ist eine wesentliche Voraussetzung für die Zuordnung eines Strandabschnittes zu diesem Lebensraumtyp. Die Vegetation aus überwiegend einjährigen Arten ist oft lückig (je nach Nutzungsintensität des Strandes) und kann sich nach jeder Hochflutsituation räumlich mehr oder weniger stark verändern. Daher sind auch vegetationsfreie Bereiche des Spülsaums in die Abgrenzung mit einzubeziehen, wenn in dem betrachteten Abschnitt wenigstens ab und zu ent-

Natura 2000-Code	Lebensraumtyp	Definition
		sprechende Pflanzenarten vorkommen. Die Spülsäume sind meist linear ausgebildet, im Bereich der Sandplatten seltener auch flächig. Auf Grund der jahresweise unterschiedlichen Lage der Spülsäume über der Wasserlinie wird der gesamte Strand, bzw. Sandplatte zwischen der Linie des Mittelwassers in der Ostsee bzw. mittleren Tide-Hochwassers in der Nordsee und landseits den Dünen 2110, 2120, 2130) bzw. dem Auftreten von ausdauernder Vegetation in die Abgrenzung mit einbezogen. Primärdünen können Spülsaumarten enthalten, sie werden als eigener Lebensraumtyp 2110 abgetrennt, wenn Dominanz von <i>Elymus farctus</i> vorliegt und eine deutliche Erhöhung von i.d.R. mindestens 30 cm über den umliegenden Strand vorliegt.
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten	<p>Fels- und Steilküstenkomplexe des Atlantiks, der Nord- und Ostseeküsten mit mindestens teilweiseem Bewuchs höherer Pflanzen. Da es sich um einen dynamischen Lebensraum handelt, ist der Gesamtkomplex des Steilabfalls einschließlich eines mindestens 100 m breiten Schutzstreifens oberhalb der Abbruchkante einzubeziehen. An der Ostsee kommen Kreidesteilküsten und Moränensteilküsten, an der Nordsee die Sandsteinfelsküste von Helgoland vor. Der Lebensraumtyp stellt einen Biotopkomplex dar. Darin können Vorkommen anderer Lebensraumtypen enthalten sein [z.B. Kalk-Trockenrasen (6210), Kalktuffquellen (7220) etc.], die nicht zusätzlich einzeln erfasst werden müssen.</p> <p>Die Abgrenzung des Lebensraumtyps schließt die vorgelagerten Strände (1210, 1220) aus und beginnt direkt am Hangfuß. Sie schließt die obere Abbruchkante mit ein. Bei aktiven Kliffs sollte bei der Gebietsabgrenzung die Rückverlagerung der Abbruchkante berücksichtigt werden. Mindesthöhe 1 m, maximale Entfernung des Hangfußes zur Küstenlinie 100 m, Inklination in den steilsten Partien mindestens 30°. Auf Grund der unterschiedlichen Aktivität der Steilküstenabschnitte zählen sowohl aktiv im Rückgang befindliche als auch derzeit inaktive Steilküsten zu diesem Lebensraumtyp. Fossile Kliffs (ohne Kontakt zum Meer) sind ausgeschlossen. Auf Grund der Dynamik können auch zeitweise größere vegetationsfreie Abschnitte auftreten.</p>
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitons	<p>Natürliche eutrophe Seen und Teiche einschließlich ihrer Ufervegetation mit Schwimm- und Wasserpflanzenvegetation [z.B. mit Wasserlinsendecken (<i>Lemnetea</i>), Laichkrautgesellschaften (<i>Potamogetonetea pectinati</i>), Krebschere (<i>Stratiotes aloides</i>) oder Wasserschlauch (<i>Utricularia</i> spp.)].</p> <p>Die EU-Kommission hat klargestellt, dass - entsprechend der Definition von natürlich - dieser Lebensraumtyp sowohl primäre als auch sekundäre Vorkommen (z.B. Teiche) umfasst, wenn diese einer (halb)natürlichen Entwicklung unterliegen.</p> <p>Kriterium zur Abgrenzung dieses Lebensraumtyps ist das Vorkommen von Vegetation der aufgeführten Syntaxa in eutrophen Stillgewässern. Die Abgrenzung umfasst das gesamte Gewässer, in dem Vegetation der aufgeführten Syntaxa nachgewiesen werden kann. Neben dem eigentlichen Wasserkörper ist auch der amphibische Bereich mit seinen Röhrichten, Hochstaudenfluren und Seggenriedern in die Abgrenzung mit einzubeziehen. Vorkommen der Vegetationstypen in langsam fließenden Gewässern sind ausgeschlossen.</p>
3160	Dystrophe Seen	<p>Durch Huminsäuren braunefärbte Stillgewässer (Seen, Moorkolke, Randlagg etc.) meist direkt auf Torfsubstraten oder im Kontakt zu Torfsubstraten in Mooren, Heidevermoorungen etc. mit niedrigen pH-Werten.</p> <p>Die EU-Kommission hat klargestellt, dass - entsprechend der Definition von natürlich - dieser Lebensraumtyp sowohl primäre als auch sekundäre Vorkommen (z.B. Teiche) umfasst, wenn diese einer (halb)natürlichen Entwicklung unterliegen.</p> <p>Abgrenzungskriterium ist der dystrophe Charakter des Stillgewässers. Erkennbar ist dieser an der durch den hohen Anteil an Huminsäuren verursachten Braunfärbung des Wassers. Submerse Vegetation kann vorkommen oder fehlen.</p> <p>Künstliche naturferne Gewässer wie junge Torfstiche und Entwässerungsgräben in Mooren sind ausgeschlossen. Sekundäre Gewässer mit einer naturnahen Entwicklung, wie z. B. aufgelassene Torfstiche, sind in den LRT eingeschlossen. Der Lebensraumtyp ist durch eine dauerhafte Wasserführung und eine Wassertiefe von i.d.R. über 20 (40) cm gekennzeichnet und dadurch von Schlenken in Hochmooren (7110, 7120) oder Übergangsmooren (7140) zu unterscheiden. Bei dominantem Auftreten von <i>Rhynchospora</i>-Arten und kaum ausgebildetem offenem Wasserkörper ist eine Zuordnung zum Lebensraumtyp Moorschlenke mit <i>Rhynchosporion</i>-Vegetation (7150) möglich.</p>
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore	Übergangsmoore und Schwingrasen auf Torfsubstraten mit oberflächennahem oder anstehendem dystrophen, oligo- bis mesotrophen Wasser (nicht mehr rein ombrotroph). (<i>Cariacium lasiocarpae</i> und <i>Rhynchosporion albae</i> p.p.). Es handelt sich um einen Biotopkomplex, der durch das Randlagg begrenzt wird. Eingeschlossen sind auch die Verlandungs-

Natura 2000-Code	Lebensraumtyp	Definition
		<p>gürtel oligo- bis mesotropher Gewässer mit <i>Carex rostrata</i>. Kleinflächige Bestände dieses Typs kommen auch in Hochmoorkomplexen und Flachmooren vor.</p> <p>Charakteristisch für die Übergangs- und Schwingrasenmoore ist ein Moorkern, der neben Vorkommen der typischen Hochmoorvegetation auch minerotraphente Vegetation aufweist. Die Abgrenzung soll möglichst den gesamten Torfkörper umfassen und beinhaltet damit im Sinne eines Biotopkomplexes ggf. alle für Übergangs- und Schwingrasenmoore typischen Biotope bis zum Randlagg, sofern ein solches ausgebildet ist. Eingeschlossen sind damit auch Kleinstgewässer, Bulte, Schlenken. Kontaktzonen mit Moorwäldern (91D0) oder Kolk-e, Mooraugen und Mooreseen (größere dystrophe Gewässer) (3160) und Bestände von Rhynchosporion-Vegetation (7150) werden als eigene Lebensraumtypen separat erfasst, sollten aber unter funktionalen Gesichtspunkten in die Natura 2000-Gebietsabgrenzung eingeschlossen sein.</p>
9110	Hainsimsen-Buchenwald (<i>Luzulo Fagetum</i>)	<p>Bodensaure, meist krautarme Buchenwälder von der planaren / kollinen Stufe (hier oft mit Eiche <i>Quercus petraea</i>, <i>Quercus robur</i> in der Baumschicht) bis in die montane Stufe (mit Hochstauden in der Krautschicht). Eingeschlossen sind auch bodensaure naturnahe Flachland-Buchenwälder, die z.T. als eigene Assoziationen beschrieben sind. Dies schließt auch buchenreiche Ausbildungen des Fago-Quercetum mit ein. In der Höhenzonierung eingeschlossen sind auch Buchen-Tannen- und Buchen-Tannen-Fichtenwälder der montanen Stufe ("Bergmischwälder" basenarmer Standorte), ohne das <i>Aceri-Fagetum</i> der hochmontanen bis subalpinen Stufe (eigener Lebensraumtyp 9140).</p> <p>Die Abgrenzung gegenüber anderen Wäldern der tieferen Lagen (planar bis submontan) ist durch das dominante Vorkommen von Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) gegeben. Der Lebensraumtyp umfasst die ganzen bodensauren Buchenwälder (z.T. als Unterverband <i>Luzulo-Fagenion</i> gefasst). Die epiphytenreichen Buchenwälder des Lebensraumtyps 9120 mit Stechpalme und Eibe stellen ausgesprochen atlantisch verbreitete Vegetationseinheiten dar, die in Deutschland allenfalls fragmentarisch in der atlantischen Region vorkommen.</p>
9130	Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>)	Mitteleuropäische Buchen- und Buchen-Eichenwälder auf kalkhaltigen und neutralen aber basenreichen Böden der planaren bis montanen Stufe. Krautschicht meist gut ausgebildet, oft geophytenreich. In höheren Lagen z.T. mit Beimischung von <i>Picea abies</i> und <i>Abies alba</i> (Bergmischwälder basenreicher Böden).
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit <i>Quercus robur</i>	<p>Naturnahe Birken-Stieleichenwälder (<i>Betulo-Quercetum roboris</i>) und Buchen-Eichenmischwälder auf Sand (z.B. Altmoränen, Binnendünen, altpleistozäne Sande) im norddeutschen Flachland. Baumschicht i.d.R. fast buchenfrei, auf trockenen, sehr armen Sandböden, aber auch feuchte Standorte mit <i>Molinia caerulea</i>.</p> <p>Wälder mit Eichendominanz. Die Abgrenzung gegenüber den zum Lebensraumtyp Buchenwald auf sauren Böden (9110) zu stellenden Beständen des Fago-Quercetum erfolgt über die nur geringe oder fehlende Beteiligung der Buche am Aufbau der Kronenschicht. Die im nordostdeutschen Tiefland auftretenden Mischbestände von <i>Quercus robur</i> mit <i>Quercus petraea</i> zählen zu diesem Typ.</p>
91D0*	Moorwälder	<p>Laub- und Nadelwälder auf feucht-nassem Torfsubstrat, in der Regel mit <i>Sphagnum</i>-Arten und Zwergsträuchern, oligotrophen Nährstoffverhältnissen und hohem Grundwasserspiegel. Birken-Moorwald ggf. mit Übergängen zum Birken-Bruchwald, Fichten-Spirken-Moorwald, Waldkiefern-Moorwald und Latschen-Moorwald.</p> <p>Voraussetzung der Zuordnung sind oligotrophe Nährstoffverhältnisse und ein hoher Grundwasserspiegel. Die Zuordnung zur Formation Wald muss gegeben sein. Gebüsche oder lockere Baumgruppen etc., z.B. Moorflächen mit Einzelbäumen sind unter Lebensraumtyp 7120 bzw. 7140 fassen. Erlen-Bruchwälder sind ausgeschlossen. Vorkommen auf Mineralböden oder auf abgetorfem, degeneriertem Hochmoor sind ausgeschlossen.</p>

FFH – Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-RL innerhalb des FFH – Gebietes 1647-303 Granitz (LUNG 2006; Bundesamt für Naturschutz 2006)

* Prioritäre Lebensraumtypen

EU – Code	FFH – Art	Lebensraum und Lebensweise
1014	Schmale Windelschnecke (<i>Vertigo angustior</i>)	nicht kalkliebende, feuchtigkeitsliebende, stenöke Art "basenreicher Nassbiotope, die auch vorübergehend nicht austrocknen", wie Sumpfwiesen der Talauen, "durchgehend nasse Wiesen, zwischen Moos", Quellhorizonte an Berghängen (Turner et al. 1998), ferner in den "Spülsäumen von Fließgewässern" (Schalenfunde) und auch in nassen Dünenmulden (Kerney et al. 1983) anzutreffen. In Schweden, aber auch in Mitteleuropa,

		<p>auch in Sumpfwäldern auf kalkreichem Substrat und in der Streu von Weiden- und Erlenbüschen (Fechter & Falkner 1990, Turner et al. 1998, Helsdingen et al. 1996).</p> <p>Häufig zusammen mit <i>V. geyeri</i> im selben Gebiet. Nachweise im Genist von Flüssen können auch allochthon sein und begründen für sich allein noch nicht ein Vorkommen an dieser Stelle (Turner et al. 1998).</p> <p>Gefährdungsursachen: "Grundwasserabsenkungen, Aufschüttungen, Bauten, Überdüngung" (Turner et al. 1998). Entwässerung von Feuchtgebieten (Helsdingen et al. 1996).</p> <p>Nach längerer Trockenheit oft schwierig nachweisbar.</p>
1166	Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)	<p>Das Verbreitungsgebiet des Kammolches (<i>Triturus cristatus</i>, Laurenti 1768), unserer größten Wassermolchart, erstreckt sich von Nordwestfrankreich bis Westsibirien.</p> <p>Die Art besiedelt sehr verschiedene Gewässertypen: Teiche, Altwasser, Restgewässer in Ton-, Kies- und Sandgruben sowie Steinbrüchen, insbesondere größere, tiefere und besonnte Gewässer mit reich strukturiertem Gewässerboden und mäßig bis gut entwickelter submerser Vegetation. Seltener werden auch temporäre Kleingewässer aufgesucht.</p> <p>Obwohl auch größere Wanderbewegungen über 1000 Meter möglich sind, wird die Wanderbereitschaft des Kammolches als gering eingeschätzt. Die Landlebensräume liegen daher meist in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohngewässern.</p> <p>Als Winterquartiere dienen frostfreie meist unterirdische Hohlräume wie Keller, Stollen, Steinhaufen, Wurzelhohlräume, unter Holz, Baumstümpfen und ähnlichem.</p> <p>Gefährdungsursachen: Auffüllung und "Rekultivierung" der Laichgewässer; Eutrophierung; abrupte Entkrautung; intensive fischereiliche Nutzung; Entwässerung von Feuchtgebieten und Grundwasserabsenkung; Straßenverkehr (Laichwanderung) (Kuhn 2001).</p>
1364	Kegelrobbe (<i>Halichoerus grypus</i>)	<p>Diese Tiere kommen an den subarktischen bis kaltemperierten Küsten beiderseits des Nordatlantiks vor. Sie leben in Küstengewässern und an felsigen Küstenabschnitten, aber auch in der Ausschließlichen Wirtschaftszone (AWZ) findet man sie. Man findet sie häufig in britischen, isländischen und neufundländischen Gewässern. Sie leben auch im nordwestlichen und nordöstlichen Atlantik und sind die häufigste Art der Ostsee mit von Ost nach West deutlich abnehmender Besiedlungsdichte.</p> <p>In der Ostsee ist die Population u.a. infolge der hohen Belastung mit Chlorkohlenwasserstoffen bereits unter 1% der Ursprungszahl gesunken und vom Aussterben bedroht. Die Kegelrobbe lebte bis etwa 1900 auch an den Küsten Mecklenburg-Vorpommerns, wurde aber dann bis 1920 infolge ihrer Bejagung ausgerottet. Wiederansiedlungsbemühungen des BfN im Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft sind u.a. am Widerstand der Fischer gescheitert. Das BfN hatte das Ziel, in einem exemplarischen Zusammenwirken von Naturschutz und Fischerei die Ostseekegelrobben wieder anzusiedeln.</p>

FFH – Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie innerhalb des FFH – Gebietes 1647-303 Granitz (LUNG 2006, ergänzt)

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele: Die Güte und Bedeutung des FFH – Gebietes resultiert aus der hervorragenden Ausprägung und Häufung der benannten FFH – Lebensraumtypen.

Das Schutzziel besteht im Erhalt der hügeligen, nahezu geschlossen mit Stieleichenwald oder Eichenhainbuchenwald, Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald, Hainsimsen-Buchenwald, Waldmeister-Buchenwald oder Kalk-Buchenwald bewaldeten Endmoränenlandschaft bzw. der ca. 6 km langen Steilküste zur Ostsee und vorgelagerten Riffen sowie im Erhalt von Spülsäumen mit einjähriger Vegetation und Geröll- und Kiesstränden. Das Relief der Granitz ist stark bewegt. Es wird gebildet aus Kuppen, Höhenzügen, Senken mit dystrophen Seen, Übergangs- und Schwinggrasmooren und Moorwäldern sowie mit Talhängen und partiell Standorten von Schlucht- und Hangmischwäldern. Die Bedingungen für die natürlichen Abläufe der Wald- und Moorentwicklung sowie der natürlichen Küstendynamik sollen erhalten und verbessert werden.

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele bestehen weiterhin im Erhalt und der Sicherung der Lebensräume der Schmalen Windelschnecke (*Vertigo angustior*), des Kammolches (*Triturus cristatus*) und der Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*).

Gleichzeitig bildet das Gebiet einen wichtigen Teil der Verbundachse innerhalb des kohärenten Netzes.

Die Verletzlichkeit des Gebietes und seiner Erhaltungsziele liegt in der Störung der vorhandenen Altersstruktur des Waldes durch Intensivierung der Forstwirtschaft, Waldumbau, Verringerung des Alt- und Totholzanteils und Intensivierung ungelenkter Freizeitnutzungen. Störungen durch Freizeitaktivitäten konzentrieren sich derzeit im Kliffbereich im Umfeld der Ostseebäder Binz und Sellin sowie am Schwarzen See.

Auswirkungen auf FFH – Lebensraumtypen: Eine unmittelbare Beeinträchtigung der FFH – Lebensraumtypen wird durch die mit dem Vorhaben verbundenen Baumaßnahmen (Verlust oder Funktionsbeeinträchtigung der Lebensraumtypen) nicht auftreten, da die baulichen Veränderungen durch Straßenbau und Ergänzung auf bereits anthropogen veränderten Flächen durchgeführt werden, die außerhalb des FFH-Gebietes liegen und keinen der relevanten Lebensraumtypen tangieren.

Der geringfügig in das Plangebiet hineinreichende Wald wird nördlich vom Friedhof begrenzt, stellt also keinen ungestörten größeren Waldabschnitt dar. Nur der westlich anschließende Bereich, welcher vom Einfluss der umgebenden Bebauung weitestgehend ungestört ist, wurde in das FFH-Gebiet aufgenommen. Der im Plangebiet liegende Wald ist durch breite Wege und Grundstückszufahrten, welche den Waldboden auf ausgedehnten Flächen beanspruchen, gekennzeichnet. Weiterhin werden von den Wegen aus die Waldflächen für Ablagerungen von Müll und organischem Material verwendet.

Vorhabenbedingt werden durch den Ausbau eines vorhandenen Weges zur Straße im Bereich des Waldes Bäume entnommen, Geländemodellierungen zur Herstellung eines Straßenprofils vorgenommen und eine Straßenbeleuchtung installiert. Die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden dadurch nicht berührt.

Der an das Gebiet angrenzende und sich zum Teil auch bis auf das Gebiet erstreckende Waldbestand wird im Bebauungsplan Nr. 5 „Am alten Sportplatz“ außerhalb der für das östliche Baugebiet erschließungstechnisch erforderlichen Straße als Wald- bzw. Grünfläche dargestellt.

Eine indirekte bzw. sekundäre Einwirkung des Vorhabens auf das FFH – Gebiet kann sich durch die mit der verbesserten Wegeanbindung verbundene Erhöhung der PKW-Passagen bzw. der Besucherzahlen ergeben, welche eine höhere Nutzung des FFH – Gebietes nach sich ziehen können. Da eine Erholungsnutzung des FFH – Gebietes auch ohne das Vorhaben bereits zu verzeichnen ist und das Gebiet von ausgewiesenen Wanderwegen umgeben ist, wird ein unkontrolliertes Begehen aus dem Plangebiet heraus nicht zu erwarten sein. Insgesamt kann die ausschließlich aus dem Vorhaben resultierende Erhöhung der Besucherzahlen als für das Gebiet und seine Schutzgüter unerheblich angesehen werden.

FFH – Lebensraumtyp	Vorhabenbedingte Beeinträchtigung
Riffe , EU-Code 1170	KEINE, der LRT wird vom Vorhaben nicht berührt
Einjährige Spülsäume , EU-Code 1210	KEINE, der LRT wird vom Vorhaben nicht berührt
Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten , EU-Code 1230	KEINE, der LRT wird vom Vorhaben nicht berührt
Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions , EU-Code 3150	KEINE, der LRT wird vom Vorhaben nicht berührt
Dystrophe Seen und Teiche , EU-Code 3160	KEINE, der LRT wird vom Vorhaben nicht berührt
Übergangs- und Schwingrasenmoore , EU-Code 7140	KEINE, der LRT wird vom Vorhaben nicht berührt
Hainsimsen-Buchenwald (<i>Luzulo-Fagetum</i>) , EU-Code 9110	KEINE, der LRT wird vom Vorhaben

	nicht berührt
Waldmeister-Buchenwald (<i>Asperulo-Fagetum</i>), EU-Code 9130	KEINE, der LRT wird vom Vorhaben nicht berührt
Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit <i>Quercus robur</i> , EU-Code 9190	KEINE, der LRT wird vom Vorhaben nicht berührt
Moorwälder , EU-Code 91D0 *	KEINE, der LRT wird vom Vorhaben nicht berührt

FFH – Lebensraumtypen (LRT) – Darstellung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen

Der im Formblatt zur Gebietscharakteristik des FFH-Gebietes *Granitz* genannte prioritäre Lebensraumtyp (nach Anhang I der FFH-Richtlinie) 91D0* *Moorwälder* kommt innerhalb des B-Plangebietes sowie in der Nähe des Bearbeitungsraumes nicht vor.

Auswirkungen auf die FFH – Arten: Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der in der folgenden Tabelle aufgeführten FFH – Arten kann aus mehreren Gründen ausgeschlossen werden. Zum einen sind weder im unmittelbaren Vorhabengebiet noch in den angrenzenden Bereichen bisher Vorkommen der FFH – Arten bekannt, zum anderen ist aufgrund der Lebensraumansprüche der 3 Arten ein Vorkommen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht zu erwarten. Die Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*) ist als marine Säugetiergattung an die unmittelbare Nähe zu Meereswasserflächen gebunden. Die Entfernung vom Vorhabengebiet zur Ostsee beträgt über 900m bei einem mittleren Höhenunterschied von ca. 40m. Die Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*) und der Kammmolch (*Triturus cristatus*) sind auf feuchte bis nasse Lebensräume angewiesen. Da es sich mit dem Vorhabengebiet um einen überwiegend trockenen bis halbtrockenen Standort mit anthropogener und baulicher Vorbelastung bzw. Wald handelt, sind die Lebensraumbedingungen für die beiden letztgenannten Arten nicht gegeben. Hauptlebensräume der Schmalen Windelschnecke und des Kammmolches stellen dauerfeuchte und in Gewässernähe befindliche Bereiche sowie Gewässer selbst dar.

FFH – Art	Vorhabenbedingte Beeinträchtigung
<i>Halichoerus grypus</i> (Kegelrobbe), EU-Code 1364	KEINE, die Art wird vom Vorhaben nicht berührt
<i>Triturus cristatus</i> (Kammmolch), EU-Code 1166	KEINE, die Art wird vom Vorhaben nicht berührt
<i>Vertigo angustior</i> (Schmale Windelschnecke), EU-Code 1014	KEINE, die Art wird vom Vorhaben nicht berührt

FFH-Arten - Darstellung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen

Prioritäre Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie: Prioritäre Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

Vorhandene Vorbelastungen: Das Vorhaben sichert Baurecht auf bereits baulich vorbelasteten Flächen, sowie auf Flächen mit bestehender Erholungsnutzung und optimiert die Erschließung für das Gebiet einschließlich benachbarter Nutzungen. Trotz einer geplanten zusätzlichen Versiegelung wird sich die Nutzungsintensität der Flächen nur unwesentlich erhöhen. Das Baugebiet wird nicht in Richtung der Schutzgebiete ausgeweitet.

Zusammenfassung und gutachterliche Empfehlung: Eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes ist dann erheblich, wenn die Erhaltungsziele für das Gebiet, der Bestand und ggf. die Entwicklungsmöglichkeiten der geschützten Ökosysteme oder Arten nicht nur unwesentlich negativ beeinflusst werden. Maßstab für die Einschätzung der Wirkung als Beeinträchtigung waren die jeweiligen Erhaltungsziele und die Schutzzwecke für das Gebiet.

Eine der Planung zuzuschreibende erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist nicht erkennbar. Die im Standard-Datenbogen aufgeführten FFH-Arten erfahren aufgrund der Entfernung ihrer Lebensräume zum Vorhabengebiet keine Beeinträchtigung. Die mit dem Vorhaben einhergehende und zu vermutende Erhöhung der Besucherzahlen und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des FFH-Gebietes können als nicht erheblich eingestuft werden.

EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 "Granitz"

Lage und allgemeine Gebietsbeschreibung: Das EU-Vogelschutzgebiet „Granitz“ nimmt eine Fläche von 1.108 ha ein. Es erstreckt sich über das küstennahe Altwaldgebiet der Granitz. Das Vogelschutzgebiet wird durch ein bewegtes Relief mit z.T. starker Hangneigung, insbesondere auch aktive Kliffbereiche, geprägt. Das gesamte Vogelschutzgebiet unterliegt überlagernd nach nationalem Recht dem gesetzlichen Schutz (NSG Granitz).

Für das Gebiet wurden folgende Vogelarten mit besonderen Schutz- und Maßnahmeerfordernissen benannt:

Art	Brut	Rast	A1	SPEC	RL	Art	Brut	Rast	A1	SPEC	RL
		A1/1%			M-V			A1/ 1%			M-V
Mittelspecht	X		X			Seeadler	X		X	1	
Neuntöter	X		X	3		Sperbergrasmücke	X		X		
Rotmilan	X		X	2		Uferschwalbe	X			3	
Schwarzspecht	X		X			Zwergschnäpper	X		X		

Vogelarten mit besonderen Schutz- und Maßnahmeanforderungen

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele: Die folgende Tabelle stellt die im Datenbogen (Arbeitsstand April 2007) formulierten Schutzerfordernisse den voraussichtlichen Beeinträchtigungen / negativen Auswirkungen gegenüber.

Schutzerfordernis	voraussichtliche Beeinträchtigungen durch Vorhaben
Erhalt und Entwicklung störungsarmer und störungsfreier Waldbereiche für Greifvogelarten, Kranich und Höhlenbrüter	Keine
Erhalt bzw. Entwicklung reich strukturierter Laubwälder mit hohen Altholzanteilen durch Umsetzung einer nutzungsfreien Waldentwicklung für Greifvogelarten und Höhlenbrüter	Keine
Erhalt von (u.a. küstenbegleitenden) Gebüschsäumen für Neuntöter und Sperbergrasmücke	Keine
Sicherung aktiver Kliffs als Brutvoraussetzung für Uferschwalben	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung von intakten Waldmooren (Kesselmoore) und -sümpfen, z.B. für Kranich	Keine

Gegenüberstellung Schutzerfordernisse und voraussichtliche Beeinträchtigungen

Vorhandene Vorbelastungen: Das Plangebiet ist überwiegend von Biotoptypen des Siedlungsraumes gekennzeichnet.

Regelmäßiges Befahren der Waldwege zu Zwecken der Grundstückserschließung sowie massive Ablagerungen von organischen und sonstigen Abfällen beeinträchtigen den Wald im Plangebiet. Der Verlust an Waldfläche durch die geplante Straße liegt in diesem nicht ungestörten

Waldteil, der im Gefüge der Schutzgebiete keine herausragende Bedeutung einnimmt.

Im Umfeld des Plangebietes sind Rad- und Wanderwege vorhanden. Das Natur- und Freizeiterleben einschließlich der natur- und landschaftsverträglichen sportlichen Betätigung zur Erholung im Sinne des § 10 (1) Ziffer 13 BNatSchG in der freien Natur ist in der Regel keine Nutzung, die über einen längeren Zeitraum erkennbar zu signifikanten Auswirkungen führt.

Maßnahmen mit denen erheblichen Auswirkungen im Gebiet entgegengewirkt werden soll: Das Vorhaben umfasst im Wesentlichen bereits bebaute bzw. gärtnerisch genutzte Flächen im Randbereich der Ortslage Binz. Im Norden wird ein Flächenanteil von 0,5 ha allgemeiner Wald, der westlich, südlich und östlich an bauliche Nutzungen grenzt und durch den Erschließungsweg des Friedhofs vom ungestörten Wald abgeschnitten ist, beansprucht. Dieser Erschließungsweg bildet gleichzeitig die Grenze des SPA-Vorschlagsgebietes im Umfeld des Planvorhabens.

Der Bebauungsplan ordnet die Erschließung im vorhandenen Baugebiet. Ergänzend werden Bauplätze in der zweiten Reihe angeboten. An der Grenze zum SPA wird die Nutzung nicht geändert. Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Störwirkungen der Anlage auf die angrenzenden Waldflächen werden somit bereits konzeptionell ausgeschlossen.

Die Flächen der Granitz, des Kliffs und / oder Hecken, die dem Erhaltungs- und Entwicklungsziel unterliegen, sind nicht vom Vorhaben betroffen.

Auswirkungen des Vorhabens: Die Schutz- und Erhaltungsziele des SPA konzentrieren sich stark auf den Erhalt bzw. die Optimierung der für die Zielarten erforderlichen Lebensräume in deren räumlicher Ausdehnung sowie Biotopausstattung.

Die geplante Anlage einer Erschließungsstraße im Bereich des südlichen Waldrandes sowie zusätzliche Bebauung auf bereits bebauten bzw. langjährig genutzten Grundstücken werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Nahrungs- und Lebensraumangebote der Zielarten verursachen.

Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen der allgemeinen Nutzungsfunktion auf die den Vorhaben umgebenden Flächen des Europäischen Vogelschutzgebietes werden kaum gegenüber den derzeitigen schon vorhandenen Auswirkungen nachweisbar sein. Bewegung im Ort, Lärm und Licht sind bereits heute potenzielle Störwirkungen, welche vorhabenbedingt nur unwesentlich verstärkt werden.

Die Nutzung vorhandener Rad- und Wanderwege im Umfeld des Plangebietes wird durch die zusätzlichen Bauplätze für Wohngebäude nur unwesentlich verstärkt. Eine erhebliche Zunahme der Nutzung der freien Landschaft kann ausgeschlossen werden.

Bewertung: Vom Vorhaben, welches außerhalb der Schutzgebietsgrenzen realisiert werden soll, gehen bau-, anlage- und betriebsbedingt vermutlich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Europäischen Vogelschutzgebietes aus. Das Vorhaben ist als mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes verträglich zu bewerten.

Zusammenfassung: Das Vorhaben ordnet die bisherigen Nutzungen im Plangebiet bzw. bietet Entwicklungschancen für derzeit nicht nutzbare Bereiche. Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des untersuchten EU-Vogelschutzgebietes SPA 30 "Granitz" (Gebietsvorschlag der Landesregierung MV) ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Von den im Standard-Datenbogen zum SPA - Gebiet aufgeführten Lebensraumtypen liegt keiner im Plangebiet und es werden auch keine durch das Vorhaben tangiert bzw. durch vorhabenbedingte Wirkungen beeinträchtigt.

Zu den im Standard-Datenbogen ausgewiesenen Arten liegen im Plangebiet keine Nachweise vor. Vorhabenbedingte erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen über die derzeitigen Beeinträchtigungen hinaus können somit ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben wird als mit den Schutz- und Erhaltungszielen des europäischen Vogelschutzgebietes SPA – 30 "Granitz" verträglich bewertet.

3.3.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

Bestand/ Bewertung: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig betrachtet zum "Ost-deutschen Küstenklima". Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,3\text{ °C}$ der Februar, die wärmsten Monate sind Juli und August mit $16,7\text{ °C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt ca. $8,0\text{ °C}$.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat, den August, 12 % und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme.

Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima. Die Nähe des Plangebiets zur Ostsee bzw. zum Wald der Granitz werden als positive Faktoren im Hinblick auf die geplante Nutzung betrachtet.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Durch die Entwicklung bestehender Baugebiete wird die Inanspruchnahme zusätzlicher unbelasteter Flächen für eine bauliche Nutzung vermieden. Innerhalb des Plangebiets bleiben großzügige Gartenflächen erhalten. Die nicht für Gebäude bzw. Nebengebäude benötigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter Flächen wird erhöht. Aufgrund der klimatisch unbelasteten Situation des Plangebietes sind anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht abzusehen.

Boden

Bestand/ Bewertung: Im Umfeld des Plangebiets die Granitz als geologisches Element, welches den Anfangspunkt der prägenden Endmoränenstaffel (Putbuser Staffel) bildet. Diese Endmoränenstaffel erstreckt sich von Binz über Putbus bis nach Bergen auf Rügen. Gemäß der geologischen Karte des Norddeutschen Flachlandes (1:100.000) herrschen im Plangebiet Sande auf Mergelsand, überwiegend sickerwasserbestimmte Sande als Bildungen der Hochflächen vor. Diese sind allgemein von einer Mergelsandschicht unterlagert. Nutzungsbedingt sind die Böden im Plangebiet anthropogen überformt, zu Teilen bebaut.

Geotope bzw. Böden mit besonderer Ausprägung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern. Der Anteil an versiegelten Flächen bleibt im jetzigen Umfang erhalten.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben nutzt bereits anthropogen beeinflusste Flächen.

Eine Beeinträchtigung bisher ungestörter Böden wird vermieden. Durch die Entwicklung bestehender Baugebiete wird die Inanspruchnahme zusätzlicher unbelasteter Flächen für eine bauliche Nutzung vermieden.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter Fläche wird im Rahmen einer lockeren Einzelhausbebauung auf bereits vorgennutzten Grundstücken sowie der erforderlichen verkehrstechnischen Erschließung erhöht. Dabei sind Art und Umfang des Vorhabens nicht geeignet, das Schutzgut Boden nachhaltig zu beeinträchtigen.

Wasser

Bestand/ Bewertung: Im Plangebiet bzw. unmittelbar an das Plangebiet grenzend sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) IIIa der bestätigten Wasserfassung „Am alten Sportplatz“ Binz (1647-01), in direkter Benachbarung zur TWSZ II. Dieses Schutzgebiet wurde mit Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13.03.1974 festgelegt. Das Grundwasser ist durch den anstehenden Mergelsand relativ gut geschützt.

Im Plangebiet ist dem Schutz des Grundwassers besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine Gefährdung bzw. keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser dar.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation des Grund- und Oberflächenwassers nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Durch die Entwicklung bestehender Baugebiete wird die Inanspruchnahme zusätzlicher unbelasteter Flächen für eine bauliche Nutzung vermieden.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter bzw. überbauter Flächen wird erhöht. Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen könnten.

Pflanzen und Tiere

Bestand/ Bewertung: Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägungen als Hainrispengras-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald aus. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Der im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhandene waldartige Baumbestand weist neben der Buche auch Eiche und Ahorn sowie Gehölze des Waldrandes auf. In der Kartierung wurde dieser als sonstiger Bestand heimischer Baumarten angesprochen, da die Störungen in der unmittelbaren Benachbarung zu Siedlungsflächen, massive Ablagerungen von überwiegend organischen Materialien sowie breite befahrene Wege, welche offensichtlich zur regulären Grundstückerschließung genutzt werden, den Waldcharakter bzw. dessen ökologische Wertigkeit beeinträchtigen.

Östlich an den Wald grenzt der Binzer Sportplatz, welcher als einfache eingezäunte Rasenfläche vorgefunden wurde. Eine weitere Rasenfläche, östlich des Sportplatzes gelegen, wird derzeit vom un- bzw. teilbefestigten Erschließungsweg des Schützenhauses gequert. Die Rasenfläche dient als Grill- bzw. Festplatz und ist mit einer Schutzhütte ausgestattet. Obstbäume

strukturieren eine südlich angrenzende Rasenfläche.

Der südlich des Sportplatzes verlaufende breite geschotterte Weg (Kartiereinheit Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt) setzt sich in westlicher Richtung, den Wald querend, fort. Ein mangelhafter Bewuchs der Seitenflächen des Weges weist auf eine regelmäßige Nutzung (Befahren, Parken o.ä.) dieser Flächen hin.

Wesentliche Teile des Plangebietes wurden in der Kartiereinheit 'lockeres Einzelhausgebiet', die großen Ziergärten in der Kartiereinheit 'Ziergarten' erfasst. Ein Grundstück liegt seit Jahren brach und ist von einer ruderalen Gehölzvegetation (Haselnuss, Holunder, Brombeere) geprägt. Dieses Grundstück wurde der Kartiereinheit 'Brachfläche der Dorfgebiete' zugeordnet.

Der Baumbestand der Privatgrundstücke weist zu Teilen heckenartige Strukturen offensichtlich gleichen Alters an Koniferen (Fichte und Kiefer) auf. Weiterhin sind Obstbäume sowie einzelne Laubbäume wie Birke und Walnuß vorhanden. Außerhalb des Plangebietes entlang der südlich angrenzenden Granitzer Straße / Bahnhofstraße (L 29) ist ein Alleebaumbestand gem. § 19 NatSchAG MV vorhanden.

Das Plangebiet bietet den kartierten Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände für die Avifauna. Der Altwaldbestand der Granitz bietet Fledermäusen einen wertvollen Lebensraum. Genauere Untersuchungen zu vorkommenden Arten sind nicht bekannt. Im Rahmen der Erstellung des Pflege- und Entwicklungsplanes Ostrügen (Pulkenat 1999) wurde zur Ansprache des Granitz-Waldes als Lebensraum für Fledermäuse auf die Kartierung ähnlicher Waldbereiche auf der Insel Usedom zurückgegriffen und daraus eine potentielle hohe Wertigkeit der Granitz als Lebensraum für Fledermäuse abgeleitet.

Mit Ausnahme eines Baumes (mittig im Bild), welcher Höhlungen aufweist, ist der Baumbestand im Bereich der geplanten Straße jedoch jüngeren Alters und als Tagesquartier für Fledermäuse nicht geeignet. Ob der benannte Baum als Tagesquartier verwendet wird, konnte saisonbedingt nicht überprüft werden. Anzeichen waren nicht erkennbar.

Darüber hinaus besitzt der Baum allgemein eine potenzielle höhere Bedeutung für die Avifauna, indem er Nahrung und mögliche Brutplätze bietet. Ein Brutgeschehen kann nicht nachgewiesen, jedoch auch nicht generell ausgeschlossen werden. Auch ist nicht auszuschließen, dass neue Nutzungen im Zeitraum bis zur Realisierung des Vorhabens aufgenommen werden.

Ein vorsorglicher Erhalt des Baumes ist bei Realisierung des Vorhabens nicht möglich. Entsprechend der potenziellen Bedeutung dieses Baumes für höhlenbewohnende Tiere ist eine Fällung nur in einem Zeitraum außerhalb der Brutzeit (30. September – 15. März gem. § 34(3) NatSchAG M-V) zulässig.

Entwicklungsziel: Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird den Zustand von Natur und Umwelt nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Durch die Entwicklung bestehender Baugebiete wird die Inanspruchnahme zusätzlicher unbelasteter Flächen für eine bauliche Nutzung vermieden. Innerhalb des Plangebiets bleiben großzügige Gartenflächen erhalten. Die nicht für Gebäude bzw. Nebenflächen benötigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter Fläche erhöht sich. Der Gehölzbestand (Einzelbäume) ist im dargestellten Umfang zu erhalten. Das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Waldes werden

durch Walderhaltungsabgabe kompensiert. Die verloren gehende Lebensraumfunktion des Waldes wird aufgrund der randlichen und relativ isolierten Lage des betroffenen Waldstücks als nicht erheblich eingestuft.

Der Alleebaumbestand entlang der L 29 wird vom Vorhaben nicht beeinträchtigt. Mit dem Baufenster wird ein Abstand von $\geq 6,7$ m eingehalten; es verbleibt ein Abstand $> 1,5$ m zum Traufbereich der Kronen.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Das Plangebiet liegt nördlich der L 29 am Rand des Waldes der Granitz. Die im zentralen Plangebiet sind ausgedehnte Einfamilienhausgrundstücke, teilweise mit altem Obstbaumbestand vorhanden. Das Plangebiet ist als lockeres Baugebiet mit Einzelhausbebauung erlebbar. Aufgrund der Rahmung von Wald und weiterer Bebauung ist das Gebiet im Ortsgefüge von Binz nur von der L 29 aus erlebbar.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird das Schutzgut Landschaftsbild nicht verändern. Die bestehende Chance zur qualitätsvollen Entwicklung des Gebietes würde nicht genutzt werden.

Minimierung und Vermeidung: Das zulässige Maß der geplanten Gebäude orientiert sich am umgebenden Bestand. Die Verdichtung der Bebauung vermeidet Eingriffe in das Landschaftsbild für das bedarfsorientierte Vorhaben an einem möglicherweise bisher ungestörten Standort.

Minimierung und Vermeidung: Durch die Entwicklung bestehender Baugebiete wird die Inanspruchnahme zusätzlicher unbelasteter Flächen für eine bauliche Nutzung vermieden.

Zustand nach Durchführung: Trotz verdichteter Bebauung wird der Gebietscharakter gewahrt, indem zentrale Gartenflächen erhalten bleiben. Die Strukturierung der Straßen durch Baumpflanzungen sichert ein Mindestmaß an Großgrün im Plangebiet.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung geringfügig verändert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar.



Legende:

- 1.10.5 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten / Wald gem. Landeswaldgesetz
- 13.3.2 Artenarmer Zierrasen
- 13.8.3 Nutzgarten
- 13.8.4 Ziergarten
- 13.9.1 Sportplatz
- 14.4.2 Lockeres Einzelhausgebiet
- 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
- 14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete

Biotoptypenkartierung vom Dezember 2007 (unmaßstäblich, Plan genordet)

3.3.4) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Das Vorhaben wird auf bereits durch menschliche Nutzung belegten Flächen realisiert. Dies trifft auch für die Anlage der Verbindungsstraße innerhalb des Waldstücks zu, welches intensiv für Erschließungszwecke verwendet wird. Die Beeinträchtigung unberührter Natur wird durch das Verdichten der Bebauung im Plangebiet vermieden.

Östlich und südlich des Sportplatzes wird zur Minderung der Beeinträchtigung des Ortsbildes die Pflanzung von Baumreihen festgesetzt.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1

G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Dabei besteht für Eingriffe, die bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig waren, nach § 1a BauGB keine Kompensationspflicht.

Einzelbaumpflanzungen strukturieren die neu anzulegenden Straßen. Die Kompensation der auf den Privatgrundstücken zu fallenden Einzelbäume erfolgt auf den betroffenen Grundstücken gemäß der Vorgaben der Baumschutzsatzung der Gemeinde Binz.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Mit der Realisierung des Vorhabens sind der Verlust der vorhandenen Vegetation wie Garten- und Rasenflächen sowie Einzelbäume unumgänglich.

Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

Es werden anlagebedingt Flächen zur Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen, sowie für die Anlage von Straßen versiegelt. Weitere Flächen werden für die Wiederherstellung von Wegen und Stellplatzflächen teilversiegelt. Das Beibehalten der Gartennutzung bzw. die gärtnerische Anlage der Grundstücksflächen im Bereich derzeitiger Rasenflächen wird nicht als Eingriff dargestellt.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt $\leq 50\text{m}$. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Für die Anlage der Gebäude, Straßen und Wege wird der Totalverlust an Biotopen des Siedlungsraumes Artenarmer Zierrasen, Ziergarten sowie teilversiegelter Wegefläche im Umfang von 1.599 m² berechnet. Dabei nur auf die rückwärtigen Flächen berechnet, für die noch kein Baurecht besteht. Ein Funktionsverlust wird nur für solche Biotoptypen angesetzt, deren Wert der der zukünftigen Gartenflächen deutlich übersteigt.

Die Korrektur der Straßenführung verursacht einen Eingriff in die zur Grünfläche umzuwandelnde Waldfläche auf ca. 450 m². Weitere 240 m² unversiegelte Wegefläche sind von der Maßnahme betroffen. Der Ausbau der vorhandenen Erschließungswege erfordert einen Eingriff in weitere 840 m² Schotterweg sowie 500 m² Sportplatzfläche und 1.885 m² Zierrasen.

Flurstücksbezogene Eingriffsermittlung Totalverlust (naturschutzfachlich)

Flurstück	Relevante Grundstücksfläche in m ²	Überbaubare Grundstücksfläche* in m ²	Einschl. Nebenanlagen in m ^{2**}	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
55/1 teilw.	685	137	206	13.8.4	-	0,5 + 0,5 x 0,75	155
55/7	748	150	224	13.8.4	-	0,5 + 0,5 x 0,75	168
55/98	795	159	239	14.11.2	1	1,5 + 0,5 x 0,75	359
55/100	717	14	215	13.8.4	-	0,5 + 0,5 x 0,75	161
39/3	2.385	477	715	13.8.4	-	0,5 + 0,5 x 0,75	536
1.379							

Tabelle 1: Flurstücksbezogene Eingriffsermittlung Totalverlust Privatgrundstücke (naturschutzfachlich)

* GRZ = 0,2 / ** Zuschlag gem. § 19(4) BauNVO

Eingriffsermittlung Totalverlust für Straßenbau (naturschutzfachlich)

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1.10.5	450	2	[1,5 + 0,5] x 0,75	608
Artenarmer Zierrasen	13.3.2	1.385	-	[0,4 + 0,5] x 0,75	935
Sportplatz	13.9.1	500		[0,3 + 0,5] x 0,75	300
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	14.7.3	1.080	-	[0,2 + 0,5] x 0,75	945
Gesamt:		3.535			2.788

Eingriffsermittlung Totalverlust für Straßenbau (naturschutzfachlich)

Flurstücksbezogene Eingriffsermittlung Funktionsverlust (naturschutzfachlich)

Flurstück	Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
55/98	Brachfläche des Dorfgebietes	14.11.2	556	1	1,5 x 0,75	625
Gesamt:						625

Flurstückbezogene Eingriffsermittlung Funktionsverlust naturschutzfachlich

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Negative Auswirkungen auf den südlich des Plangebietes vorhandenen Alleebaumbestand werden konzeptionell ausgeschlossen. Mittelbare Eingriffswirkungen werden in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

<i>Biotopbeseitigung mit Totalverlust (Privatgrundstücke)</i>	<i>1.379 Kompensationsflächenpunkte</i>
<i>Biotopbeseitigung mit Totalverlust (Straßenbau)</i>	<i>2.788 Kompensationsflächenpunkte</i>
<i>Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust</i>	<i>625 Kompensationsflächenpunkte</i>
<i>Mittelbare Eingriffswirkungen</i>	<i>0 Kompensationsflächenpunkte</i>
<i>Gesamteingriff</i>	<i>4.792 Kompensationsflächenpunkte</i>

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Die Grundstücke werden nach Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch angelegt. Diese Maßnahme wird auf dem Grundstück 55/98 als kompensationsmindernd betrachtet und bewertet (A 1). Da für die weiteren Grundstücke kein Eingriff in die bereits vorhandene Gartennutzung angesetzt wird, bleibt hier die gärtnerische Anlage der Grundstücke auch in der Berechnung des

Ausgleichs unberücksichtigt.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A 1 Kompensationsmindernde Maßnahme gärtnerische Anlage der Grundstücksfläche	556 qm	-	0,4	1,0 ¹	222
A 2 Pflanzung von Einzelbäumen 13 Stück x 25	325 qm	2	2,0	1,0 ¹	650
A 3 Pflanzung von Einzelbäumen 6 Stück x 25	150 qm	2	2,0	1,0 ¹	300
A 4 Pflanzung von Einzelbäumen 4 Stück x 25	100 qm	2	2,0	1,0	200
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation 1.372)					

¹ Lage innerhalb des Plangebietes

Die Maßnahmen werden wie folgt den einzelnen Grundstücken zugeordnet:

Flst	Pflanzungen		Flächenäquivalent Ausgleich	Eingriff	Bilanz FÄ
Flurstück 55/1	3 St		150	155	-5
Flurstück 55/7	3 St		150	168	-18
Flurstück 55/98	3 St	+ A 1	372	359+625	-612
Flurstück 55/100	3 St		150	161	-11
Flurstück 39/3:	11 St		550	536	+14

Das verbleibende Defizit für Flst. 55/98 von 612 Flächenäquivalenten wird extern durch Beteiligung am Ökokonto Fahrenberg durch die Gemeinde Binz ausgeglichen.

Verlust an Einzelbäumen

Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzkompensationserlass (Amtsblatt für M-V Nr. 44/2007) wie folgt bewertet, ergänzend gilt weiterhin die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, die nach § 2 auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gilt.

Stammumfang	Anzahl Ersatzbäume	Anzahl zu fällender Bäume	Baumstandort auf Flurstück	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
0,5m-1,5m	1	3	55/1	3
0,5m-1,5m	1	1	164/5*	1
gesamt				4

* auf Sportplatzgrundstück wg. Straßenausbau

Unter Bezug auf die Regelungen des § 18 NatSchAG M-V wird der möglicherweise Verlust der nicht zum Erhalt festgesetzten Koniferen (*Picea abies*, *Picea pungens*, *Pinus sylvestris*) auf den Privatgrundstücken nicht in als Eingriff bewertet. Die Pflanzweise als Heckenstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb des Plangebietes lässt das freie Wachstum des einzelnen Baumes nicht zu, zudem entspräche die endgültige Wuchshöhe der Bäume nicht den Proportionen bzw. dem Charakter eines Wohngebietes. Entsprechend der heckenartigen Pflanzung ist davon auszugehen, dass die Bestände entlang der Grundstücksgrenzen in den kommenden Jahren aufgrund ihrer räumlichen Dominanz heckenartig geschnitten oder ganz entfernt werden müssen, um den Nutzwert des Privatgrundstücks nicht durch übermäßigen Schattenwurf zu be-

einträchtigen.

Die Ersatzpflanzungen sind im Rahmen des jeweiligen Fällantrags nachzuweisen und innerhalb eines Jahres durch den jeweiligen Vorhabenträger (Verursacher des Eingriffs) zu erbringen und dauerhaft zu erhalten.

Eingriffsermittlung gemäß Landeswaldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Das Plangebiet beinhaltet Waldflächen, die weitgehend erhalten werden. Eine Waldumwandlung ist nur im Bereich der auszubauenden Straßentrasse mit einem Ausgleichsfaktor von 1:2 zu berücksichtigen.

Der forstliche Ausgleich ermittelt sich wie folgt:

Waldtyp	Ausgleichsfaktor	Betroffene Fläche	Erforderlicher Ausgleich
Allgemeiner Wald	1:2	680qm	1.360qm
			1.360qm

Für die Umwandlung von 680 qm Wald ist ein Ausgleich in der Höhe von 1.360 als Ersatzaufforstung zu erbringen, der durch Zahlung einer Walderhaltungsabgabe auszugleichen ist.

Auf Erhebung einer Walderhaltungsabgabe kann verzichtet werden, sofern die Straße auch zukünftig nicht versiegelt wird, sondern als wassergebundener Weg belassen wird.

Bilanzierung:

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von **4.792** Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von **1.372** Kompensationsflächenpunkten gegenüber.

Es verbleibt ein Defizit von **3.420** Kompensationsflächenpunkten (davon 612 für Flst. 55/98 sowie 2.788 für den Straßenbau) wird durch Abbuchung vom Ökokonto Fahrenberg der Gemeinde Ostseebad Binz **rechnerisch als ausgeglichen**.

Die Kompensation gem. Baumschutzkompensationserlass ist durch den Verursacher / Grundstückseigentümer (s. Tabelle „Kompensation gem. Baumschutzkompensationserlass“) zu erbringen. Standorte stehen auf den Grundstücken zur Verfügung.

Mit der Erbringung der aufgeführten internen und externen Kompensationsmaßnahmen einschließlich der Kompensation gem. Baumschutzkompensationserlass und des Waldausgleichs gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

Die festgesetzten naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baukörper zu erbringen. Der Waldausgleich hat vor dem Eingriff zu erfolgen.

3.3.5) Mensch und seine Gesundheit

Die Konzeption sieht die Entwicklung eines für Anwohner und Gäste gleichermaßen wichtigen Bereiches am Rande der Ortslage Binz vor. Die Schaffung einer neuen Straßenverbindung zwischen dem Baugebiet Am Sportplatz sowie dem Parkplatz (Friedhofsweg) beseitigt ein Defizit im Wegenetz, welches insbesondere in den Sommermonaten zu Behinderungen führt. Die Herausnahme des Erschließungsweges zum Schießplatz aus der Grünfläche verbessert diese erheblich in ihrer Aufenthaltsqualität. Auch die Ordnung der Stellplätze entlang der auszubauenden Straße südlich des alten Sportplatzes führt zu einer Verbesserung der Erschließungssituation sowie einer Aufwertung des Wohnumfeldes.

Durch den Ausbau der Erschließungsstraße (Anliegerstraße als verkehrsberuhigter Bereich) kommt es jedoch zu zusätzlicher Lärmbelastung, die gutachterlich durch das Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement Rostock untersucht wurde. Im

Folgenden werden die zentralen Aussagen des Gutachtens zitiert.

Für die Bewertung der Lärmbelastung des Baugebietes werden maßgebliche, bezüglich ihrer Lage zu den Lärmquellen exponiert liegende Immissionspunkte fixiert, wobei die Hauptlärmquellen der Straßenverkehrslärm von der auszubauenden Straße „Am Sportplatz“ mit den am Straßenrand gelegenen Pkw – Stellflächen, der Straßenverkehrslärm von der Bahnhofstraße/L 29 und der Sportanlagenlärm vom alten Sportplatz sind. Die relevanten Immissionsorte liegen demnach am nördlichen und am südlichen Rand des Plangebietes. Für jeden Immissionsort sind zwei Immissionspunkte festgelegt. Einer für das Erdgeschoss EG (Höhe z = 2,80 m über Geländeoberkante GOK) und einer für das ausgebaute Dachgeschoss DG z = 5,60 m ü. GOK). Alle Immissionspunkte sind in 0,5 m Abstand zu den (geplanten bzw. vorhandenen) Gebäude – Außenwänden bzw. zu den Fenstern angeordnet.

- Die Immissionspunkte IP 1 liegen vor der Südfassade des Hauses Nr. 1 (Am Friedhof), die Immissionspunkte IP 14/N und IP 2/N liegen vor der Nordfassade der auf den jeweiligen Grundstücken geplanten Wohngebäude, der IP 3 vor der des Hauses Nr. 3 (Am Sportplatz).
- Die Immissionspunkte IP BA, IP BB und IP BC liegen im Südwesten des Plangebietes vor der Südfassade der geplanten Wohngebäude (Bahnhofstraße).

Diese Immissionsorte liegen in einem Sondergebiet, das jedoch angesichts der vorwiegenden Wohnnutzung einem allgemeinen Wohngebiet (WA) vergleichbar einzuschätzen ist. Die Positionen einschließlich der relativen Höhen der Immissionspunkte (Höhe z über dem angrenzenden Gelände (GOK)) sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Immissionspunkte	x /m	y /m	z /m	Nutzung	Ruhezeitzuschlag*	Emiss.-Variante	Orientierungswerte in dB(A)
Nr. 1 EG	5407187,6	6029591,9	2,80 R	Allg.		Tag	55
				Wohngeb.	ja	Nacht	45/40
Nr. 1 DG	5407187,6	6029591,9	5,60 R	Allg. Wohngeb.	Ja	Tag Nacht	55 45/40
Nr. 14/N EG	5407413,6	6029539,2	2,80 R	Allg.		Tag	55
				Wohngeb.	Ja	Nacht	45/40
Nr. 14/N DG	5407413,6	6029539,2	5,60 R	Allg. Wohngeb.	Ja	Tag Nacht	55 45/40
Nr. 2/N EG	5407447,6	6029530,2	2,80 R	Allg.		Tag	55
				Wohngeb.	Ja	Nacht	45/40
Nr. 2/N DG	5407447,6	6029530,2	5,60 R	Allg. Wohngeb.	Ja	Tag Nacht	55 45/40
Nr. 3 EG	5407479,2	6029515,6	2,80 R	Allg.		Tag	55
				Wohngeb.	Ja	Nacht	45/40
Nr. 3 DG	5407479,2	6029515,6	5,60 R	Allg. Wohngeb.	Ja	Tag Nacht	55 45/40
B A / EG	5407217,5	6029464,5	2,80 R	Allg.		Tag	55
				Wohngeb.	Ja	Nacht	45/40
B A / DG	5407217,5	6029464,5	5,60 R	Allg. Wohngeb.	Ja	Tag Nacht	55 45/40
BB / EG	5407202,7	6029433,6	2,80 R	Allg.		Tag	55
				Wohngeb.	Ja	Nacht	45/40
BB / DG	5407202,7	6029433,6	5,60 R	Allg. Wohngeb.	Ja	Tag Nacht	55 45/40
BC / EG	5407271,4	6029388,5	2,80 R	Allg.		Tag	55
				Wohngeb.	Ja	Nacht	45/40
BC / DG	5407271,4	6029388,5	5,60 R	Allg. Wohngeb.	ja	Tag Nacht	55 45/40

Tabelle: Immissionspunkte und Orientierungswerte nach DIN 18005

Emissionen Straßenverkehrslärm

Für die Ermittlung der Immissionsbelastung der Immissionsorte mit Verkehrslärm werden die folgenden Straßen berücksichtigt:

- Bahnhofstraße/L 29, mit DTV_{2017} : 7.117 Kfz/24 h, davon 510 Kfz SV (Schwerverkehr) und somit $p = 7,17\%$; daraus ermittelte maßgebende stündliche Verkehrsstärke $M_{\text{Tag } 2017} = 427,02$ Kfz/h mit $p = 7,17\%$ SV – Anteil, bzw. $M_{\text{Nacht } 2017} = 56,94$ Kfz/h mit $p = 3,59\%$ SV – Anteil. Die Emissionspegel der Straße sind $L_{m,E,\text{Tag } (2017)} = 61,1$ dB(A), $L_{m,E,\text{Nacht } (2017)} = 50,8$ dB(A).
- Straße Friedhofsweg,
- Straße Südlich des Sportplatz mit öffentlicher Pkw – Stellfläche (64 Stellplätze),
- Eichenweg.

Emissionen der neuen Zufahrtstraße zum Sportplatz und B – Plangebiet Nr. 21:

Die Quellen des Verkehrs auf dieser Straße sind:

– der Zielverkehr zum B – Plangebiet Nr. 21 (im ungünstigsten Fall: Sporthotel mit öffentlicher Gaststätte und Schießhalle) mit maximal 45 Pkw – Stellplätzen in einer Tiefgarage und 25 Pkw – Stellplätzen für Gaststätte und Schießanlage,

Sporthotel (90 Betten):

- $M_{\text{Tag}} = 0,11$ Bewegungen/Bett u. h * 90 = 27,9 Kfz – Bewegungen/h,
 $M_{\text{Nacht}} = 0,01$ Bewegungen/Bett u. h * 90 = 0,9 Kfz - Bewegungen/h.

Gaststätte + Schießstand:

Netto - Gastraumfläche in $m^2 =$ Anzahl der Sitzplätze (150) * 1,2 = 180 m^2 .

- $M_{\text{Tag}} = 0,10$ Bewegungen/ $1m^2$ u. h * 180 = 18,0 Kfz – Bewegungen/h,
 $M_{\text{Nacht}} = 0,01$ Bewegungen/Bett u. h * 180 = 1,8 Kfz - Bewegungen/h.

Dazu kommen noch zwei Lkw – Bewegungen/Tag (nur ‚tags‘).

– die längs der Zufahrtstraße gelegenen öffentlich zu nutzenden 20 Pkw – Stellplätze,

Bei den öffentlichen Pkw – Stellplätzen, die von den Besuchern des Friedhofes und des Wohngebietes, von den Sportlern, von Wanderern und Ausflüglern, Anwohner usw. frequentiert werden, wird von folgender Bewegungsfrequenz je Stellplatz ausgegangen:

Tag: 0,3 Kfz – Bewegungen je Stunde und Stellplatz,
Nacht: 0,05 Kfz – Bewegungen je Stunde und Stellplatz.

- $M_{\text{Tag}} :$ 6,0 Kfz/h
 $M_{\text{Nacht}} :$ 1,0 Kfz/h.

Der prognostizierte Gesamtverkehr auf der Zufahrtstraße zum B – Plangebiet Nr. 21 ist die Summe der oben ermittelten Verkehrsanteile:

- $M_{\text{Tag, Gesamt}} = 51,9$ Kfz/h, mit $p = 0,24\%$ SV – Anteil,
 $M_{\text{Nacht, Gesamt}} = 3,7$ Kfz/h.

Die Emissionspegel der Straße sind:

- Fahrbahnbelag: Nicht geriffelter Gussasphalt,
 v_{max} : 30 km/h,
- $L_{m,E,\text{Tag}} = 45,9$ dB(A), $L_{m,E,\text{Nacht}} = 34,2$ dB(A).

Emissionen Straße südlich des Sportplatzes:

Die Quellen des Verkehrs auf dieser Straße sind:

– 50 % der Verkehrsbelegung der Zufahrtstraße zum B – Plangebiet Nr. 21 (s.o.)

- M_{Tag} : 26,0 Kfz/h,
 M_{Nacht} : 1,85 Kfz/h.

Dazu kommen noch eine Lkw – Bewegung/Tag (nur ‚tags‘).

– 50% des Aufkommens der südlich des Sportplatzes und längs der Straße gelegenen öffentlich zu nutzenden 64 Pkw – Stellflächen mit

- Tag: 0,3 Kfz – Bewegungen je Stunde und Stellplatz,
Nacht: 0,05 Kfz – Bewegungen je Stunde und Stellplatz.
- M_{Tag} : 50% von 19,2 Kfz/h = 9,6 Kfz/h
 M_{Nacht} : 50% von 3,2 Kfz/h = 1,6 Kfz/h

– allgemeiner Anwohnerverkehr (im Verkehrsaufkommen Zufahrtstraße mit enthalten).

Der prognostizierte Gesamtverkehr auf der Straße südlich des Sportplatzes ist die Summe der oben ermittelten Verkehrsanteile:

- $M_{\text{Tag, Gesamt}}$ = 36,6 Kfz/h, mit $p = 0,14$ % SV – Anteil,
 $M_{\text{Nacht, Gesamt}}$ = 3,5 Kfz/h.

Die Emissionspegel der Straße sind:

- Fahrbahnbelag: Nicht geriffelter Gussasphalt,
 v_{max} : 30 km/h,
- $L_{m,E,Tag} = 44,3$ dB(A), $L_{m,E,Nacht} = 33,9$ dB(A).

Emissionen Eichenweg:

Die Quellen des Verkehrs auf dieser Straße sind:

–50 % der Verkehrsbelegung der Zufahrtstraße zum B – Plangebiet Nr. 21 (s.o.)

– 50% des Aufkommens der südlich des Sportplatzes und längs der Straße gelegenen öffentlich zu nutzenden 64 Pkw – Stellflächen (s.o.)

– Allgemeiner Anwohnerverkehr (im Verkehrsaufkommen Zufahrtstraße mit enthalten).

Der prognostizierte Gesamtverkehr auf dem Eichenweg ist die Summe der oben ermittelten Verkehrsanteile:

- $M_{\text{Tag, Gesamt}}$:36,5 Kfz/h, mit $p = 0,17$ % SV – Anteil,
 $M_{\text{Nacht, Gesamt}}$: 3,45 Kfz/h.

Die Emissionspegel der Straße im nördlichen Abschnitt sind:

- Fahrbahnbelag: Nicht geriffelter Gussasphalt,
 v_{max} : 30 km/h,
- $L_{m,E,Tag} = 44,3$ dB(A), $L_{m,E,Nacht} = 33,9$ dB(A).

Der prognostizierte Gesamtverkehr auf dem ist die Summe der oben ermittelten Verkehrsanteile:

- $M_{\text{Tag, Gesamt}}$:36,5 Kfz/h, mit $p = 0,17$ % SV – Anteil,
 $M_{\text{Nacht, Gesamt}}$: 3,45 Kfz/h.

Die Emissionspegel der Straße im Abschnitt südlich des Kiefernweges sind:

- Fahrbahnbelag: Sonstiges Pflaster,

- V_{\max} : 30 km/h,
- $L_{m,E,Tag} = 47,3 \text{ dB(A)}$, $L_{m,E,Nacht} = 36,9 \text{ dB(A)}$.

Emissionen durch Ein – und Ausparken auf der öffentlichen Pkw – Stellfläche mit 64 Stellplätzen:

Zahl der Pkw – Stellplätze: 64 (nebeneinander und parallel zur Straße angeordnet)

Abmessungen (L*B): 160 m * 4,5 m

Tag: 0,3 Kfz – Bewegungen je Stunde und Stellplatz,

Nacht: 0,05 Kfz – Bewegungen je Stunde und Stellplatz.

- 64 – Stellplätze – Parkplatz:
- M_{Tag} : 19,2 Kfz/h
 M_{Nacht} : 3,2 Kfz/h.
- Belag: Nicht geriffelter Gussasphalt

Die Emissionspegel des Parkplatzes sind:

- $L_{m,E,Tag} = 49,8 \text{ dB(A)}$, $L_{m,E,Nacht} = 42,1 \text{ dB(A)}$.

Emissionen durch Ein – und Ausparken auf der öffentlichen Pkw – Stellfläche

Zahl der Pkw – Stellplätze: 20

Abmessungen (L*B): 65 m * 5 m

Tag: 0,3 Kfz – Bewegungen je Stunde und Stellplatz,

Nacht: 0,05 Kfz – Bewegungen je Stunde und Stellplatz.

- 20 – Stellplätze – Parkplatz:

- M_{Tag} : 6,0 Kfz/h
 M_{Nacht} : 1,0 Kfz/h.
- Belag: Nicht geriffelter Gussasphalt

Die Emissionspegel der Straße sind:

- $L_{m,E,Tag} = 44,8 \text{ dB(A)}$, $L_{m,E,Nacht} = 37,0 \text{ dB(A)}$.

Beurteilungspegel Straßenverkehrslärm und deren Wertung

Die Emissionen der aufgeführten Straßen einschließlich der öffentlichen Parkflächen verursachen Lärmimmissionen, deren Beurteilungspegel für die ausgewählten Immissionsorte berechnet wurden. Die detaillierten Angaben zu den Immissionsanteilen der einzelnen Straßen und der zwei Pkw - Stellflächen sind im Gutachten aufgeführt. Darüber hinausgehend sind so genannte Rasterlärmmkarten der Beurteilungspegel ‚Straßenverkehrslärm‘ für die Beurteilungszeiten ‚tags‘ (siehe Anlage) und ‚nachts‘ (siehe Anlage) erstellt worden, aus denen die flächenmäßige Verteilung der Lärmimmissionen ersichtlich ist.

Wertung: Die geplante Verkehrsführung (Straße südlich des Sportplatzes und der nördlich des Kiefernweges gelegene Abschnitt des Eichenweges als Einbahnstraßen) bringt eine Lärmentlastung an der Wohnbebauung, so dass die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms weder ‚tags‘ noch ‚nachts‘ die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm überschreiten.

Die Belastung der Wohnbebauung im Einzugsbereich des südlichen Eichenweges erhöht sich zwar, jedoch überschreiten die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms weder ‚tags‘ noch ‚nachts‘ die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm.

Die angesetzten Verkehrszahlen stellen jedoch das Worst-Case-Szenario mit Ansiedlung einer größeren Beherbergungseinrichtung mit Gastwirtschaft und Sportangebot (Schießbahn) dar. Im

Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans werden derzeit die Möglichkeiten für eine Wohnbebauung im Bereich Schützengilde ausgelotet; damit würde das zu erwartende Verkehrsvolumen deutlich reduziert werden (Wegfall des Gewerbeverkehrs, Verringerung des PKW-Verkehrs). Die abschließende Beurteilung insbesondere hinsichtlich der möglichen Minderungsmaßnahmen kann daher erst im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 21 „Schützengilde“ erfolgen.

- Zur Minimierung der Lärmbelastung sollte die Ausführung der neuen/auszubauenden Straße in Gussasphalt vorgesehen werden. Als weitere Maßnahme der Lärminderung wurde erwogen, die Straße mit einem lärmindernden Oberflächenbelag (offenporiger Asphalt, auch als ‚Flüsterasphalt‘ bezeichnet) zu belegen. Deren lärmindernde Wirkung (Minderung der Rollgeräusche) ist jedoch geschwindigkeitsabhängig. Für verkehrsberuhigte Straßen ist das Kosten – Nutzenverhältnis nicht günstig, weshalb auf die Maßnahme letztlich doch verzichtet wurde.
- Zur Lärminderung an den geplanten Gebäuden wurde gegenüber dem Vorentwurf die Bauflucht „Am Sportplatz“ leicht nach Süden verschoben, so dass an den Gebäuden selber die Orientierungswerte eingehalten werden. Der Abstand der geplanten Gebäude zur Straßenmitte beträgt damit auf ganzer Straßenlänge mindestens 8,5 m (statt früher 6,5 m).
Die Vergrößerung des Abstands zur Emissionsquelle ist das wirksamste Mittel zur Minderung.
- Eine weitere Lärminderung hätte erreicht werden können, wenn statt der quer zur Straße angeordneten Pkw – Stellflächen der südlich des Sportplatzes gelegenen Parkfläche die Stellplätze in Längsrichtung zur Straße angeordnet würden. Der lärmtechnische Haupteffekt dieser Maßnahme wäre neben der entsprechenden Reduzierung der Stellplatzanzahl dann gegeben, wenn die Straße um drei Meter nach Norden verschoben würde.
Da dieser Lösung jedoch ein Funktionsverlust (weniger Stellplätze) sowie höhere Aufwendungen (Anlage und Pflege des Grünstreifens südlich parallel zur Straße) verbunden wären, wurde die Variante verworfen.
- Im nördlichen Abschnitt des Eichenwegs kann durch Ausweisung eines Gehwegs auf der Westseite vor der Bebauung die relevante Fahrbahn eingeengt und gleichzeitig nach Osten verschoben werden. Durch den derart vergrößerten Abstand zwischen Bebauung und Fahrbahnrand werden die Immissionen im Baugebiet wirksam reduziert. Durch die Ausführung in Gussasphalt wird zudem erreicht, dass trotz einer gewissen Verkehrszunahme die Orientierungswerte der DIN 18009 auch weiterhin eingehalten werden.

Der südliche Abschnitt des Wohnbereiches wird vom Verkehrslärm der Bahnhofstraße dominiert. An dem am stärksten betroffenen Immissionspunkten, dessen Lärmbelastung mit Beurteilungspegeln ‚tags‘ von 66,8 dB(A) und ‚nachts‘ von 56,4 dB(A) mehr als 11 dB(A) über den jeweiligen Orientierungswerten (55 dB(A) / 45 dB(A)) liegt, wird der Beurteilungspegel ausschließlich vom Verkehrslärm der Bahnhofstraße bestimmt.

Lärminderungsmaßnahmen an den bestehenden Straßen (insb. Bahnhofstraße) sind im Rahmen der B-Planung nicht möglich. Die Lärmbelastung der südlichen Bereiche kann demnach nur durch passive Methoden, also durch baulichen Lärmschutz nach DIN 4109 bei den Wohngebäuden, gemindert werden. Entsprechende Festsetzungen werden in den B-Plan aufgenommen.

Emissionen Sportanlagenlärm

Der im Plangebiet liegende Sportplatz wird ausschließlich für Training einschließlich Übungsspiele genutzt. Es ist davon auszugehen, dass das Fußballtraining die Hauptnutzung ist.

Die von Sportanlagen verursachten Geräuschimmissionen sind nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu bewerten. Bei der Bewertung ist zu beachten, dass die Ruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen nur zu berücksichtigen ist, wenn die

Nutzungsdauer der Sportanlagen an diesen Tagen in der Zeit von 9.00 Uhr bis 20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

Um herauszufinden, ob der Trainings- bzw. Übungsspielbetrieb auf dem Platz Einschränkungen unterliegt, wurde vom Folgenden ausgegangen (maximale Nutzung des Platzes):

- Fußballspiel:

Wirkfläche: Gesamtes Fußballfeld,
 Wirkzeiten: Werktags (einschließlich Sonnabend) von 08.00 Uhr – 22.00 Uhr (14 h),
 Wirkzeiten: Sonntags von 09.00 Uhr – 20.00 Uhr (11 h),
 Schallleistungspegel Spieler $L_{WA} = 94 \text{ dB(A)}$,
 Schallleistungspegel Schiedsrichter/Trainer $L_{WA} = 73 \text{ dB(A)}$.
 Zuschauer: Keine.

Beurteilungspegel Sportanlagenlärm und deren Wertung

Die Emissionen der Sportanlage ‚alter Sportplatz‘, mit denen die maximal mögliche Lärmbelastung durch den Sportanlagenlärm beschrieben wird, verursachen die in der folgenden Tabelle (und Anhang A) aufgeführten Lärmimmissionen.

Immissions- punkt	Beurteilung nach 18. BImSchV							
	Werktag (8-20h)		Werktag, RZ (20-22h)		Sonntag (9-13h,15-20h)		Sonntag, RZ (13-15h)	
	IRW /dB	L r,A /dB	IRW /dB	L r,A /dB	IRW /dB	L r,A /dB	IRW /dB	L r,A /dB
Nr. 1 EG	55.0	32.2	50.0	32.2	55.0	32.2	50.0	32.2
Nr. 1 DG	55.0	33.7	50.0	33.7	55.0	33.7	50.0	33.7
Nr. 14/N EG	55.0	47.4	50.0	47.4	55.0	47.4	50.0	47.4
Nr. 14/N DG	55.0	49.0	50.0	49.0	55.0	49.0	50.0	49.0
Nr. 2/N EG	55.0	45.7	50.0	45.7	55.0	45.7	50.0	45.7
Nr. 2/N DG	55.0	47.9	50.0	47.9	55.0	47.9	50.0	47.9
Nr. 3 EG	55.0	42.0	50.0	42.0	55.0	42.0	50.0	42.0
Nr. 3 DG	55.0	43.5	50.0	43.5	55.0	43.5	50.0	43.5

Beurteilungspegel Sportanlagenlärm

Bewertung / Minimierung: Der Sportplatz kann als Übungs- bzw. Trainingsplatz während der in der Tabelle angegebenen Zeiten genutzt werden. Bei dieser Nutzung ist keine die Immissionsrichtwerte überschreitende Lärmbelastung zu erwarten. Unabhängig davon sollte an den Sonn- und Feiertagen während der Ruhezeit zwischen 13 – 15 Uhr als lärmindernde Maßnahme der Übungs- bzw. Trainingsbetrieb entweder ganz entfallen oder nur über die Dauer von maximal einer Stunde betrieben werden.

3.3.6) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude sind im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden und werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt, Bodendenkmale sind nicht bekannt. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

3.3.7) Wechselwirkungen

Die bauliche Verdichtung im Umfeld des Binzer Sportplatzes sichert eine qualitätsvolle Entwicklung der Ortslage, schafft eine neue, dringend benötigte Wegeverbindung und wirkt sich positiv auf die Wohnumfeldqualität der Umgebung aus.

Innenentwicklung ist eine Maßnahme, die allgemein geeignet ist, zusätzliche Flächeninanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Bereiche zu reduzieren.

3.3.8) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ der Gemeinde Ostseebad Binz ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung der Schutzgüter Klima, Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Bebauung eines anthropogen bereits beeinträchtigten Standortes nicht verursacht.

Schutzgut Klima: Vorhabenbedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima auftreten.

Schutzgut Boden/Schutzgut Wasser: Das Vorhaben wird keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser verursachen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere: Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ist das Vorhaben auf regionaler Ebene als umweltverträglich einzustufen. Das Vorhaben beschränkt sich im Wesentlichen auf bereits baulich genutzte Grundstücksflächen. Die Anlage der Straße beansprucht Flächen eines bereits beeinträchtigten Waldbestandes (vorhandene Wegetrasse).

Schutzgut Landschaftsbild: Die Lage am Rand des Waldes der Granitz lässt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermuten. Tatsächlich fügt sich die Bebauung in den baulichen Zusammenhang umgebender Bebauung. Die neuen Baumreihen fassen den Sportplatz räumlich. Das Schutzgut Landschaftsbild wird vom Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit: Das Vorhaben ist auf die Verbesserung der Lebens- und Erholungsqualität des Ostseebades Binz ausgerichtet (Aufwertung öffentliche Grünflächen, Verbesserung interner Straßenverbindungen). Die Verlärmung durch angrenzende Verkehrsstraßen (Bahnhofsstraße L 29) ist Bestand und muss hingenommen werden, kann aber durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden in ihren Auswirkungen gemindert werden. Innerhalb des Plangebiets werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 eingehalten. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben neutral zu bewerten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Denkmalgeschützte Gebäude sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, Bodendenkmale nicht bekannt. Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

3.3.9) Monitoring

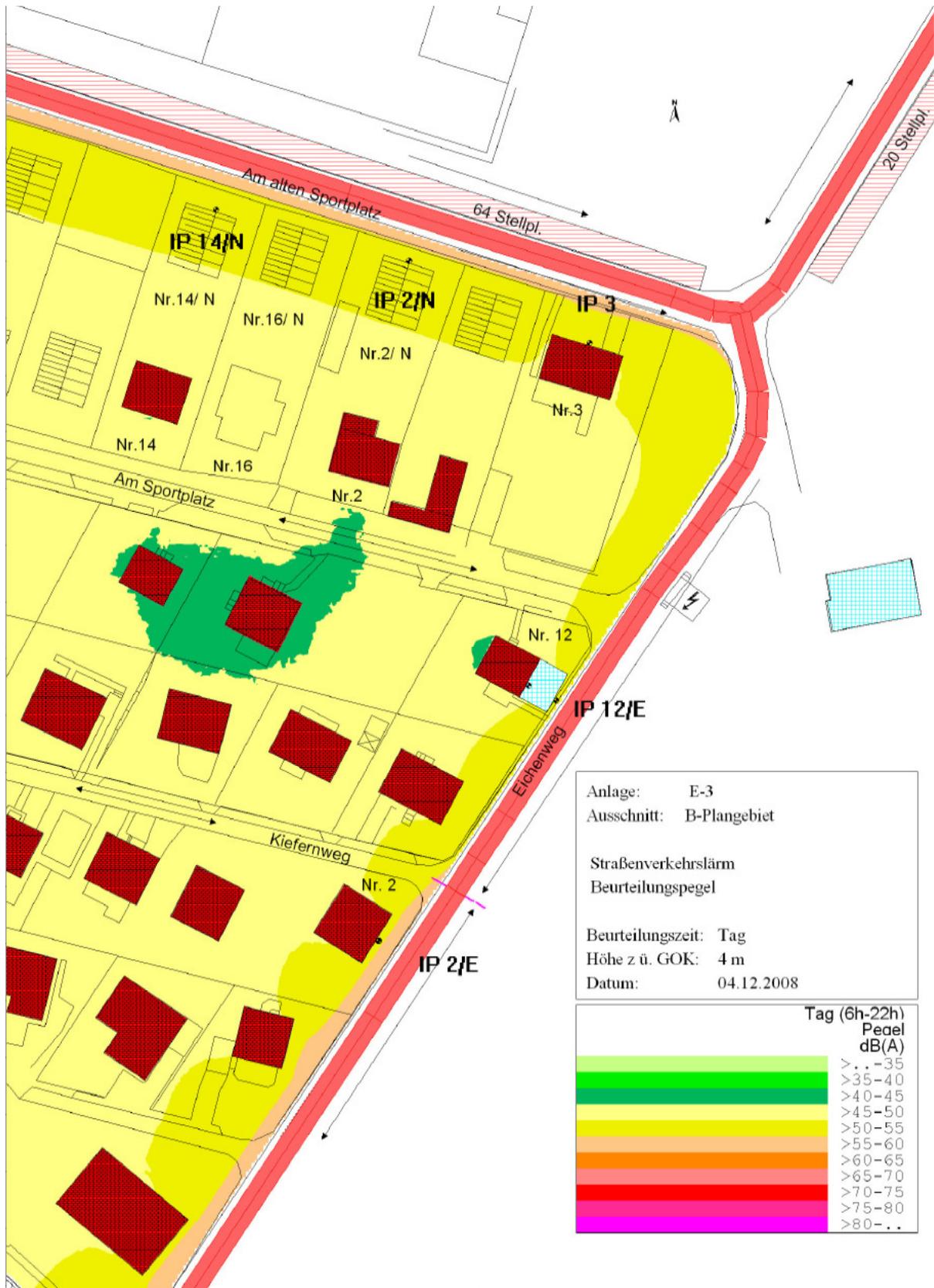
Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden überwiegend Flächen des Siedlungsraums verändert/überbaut, so dass keine speziellen Monitoringprogramme erforderlich sind.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwacherfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Ostseebad Binz
August 2014

Anhang 1: Rasterlärmkarten

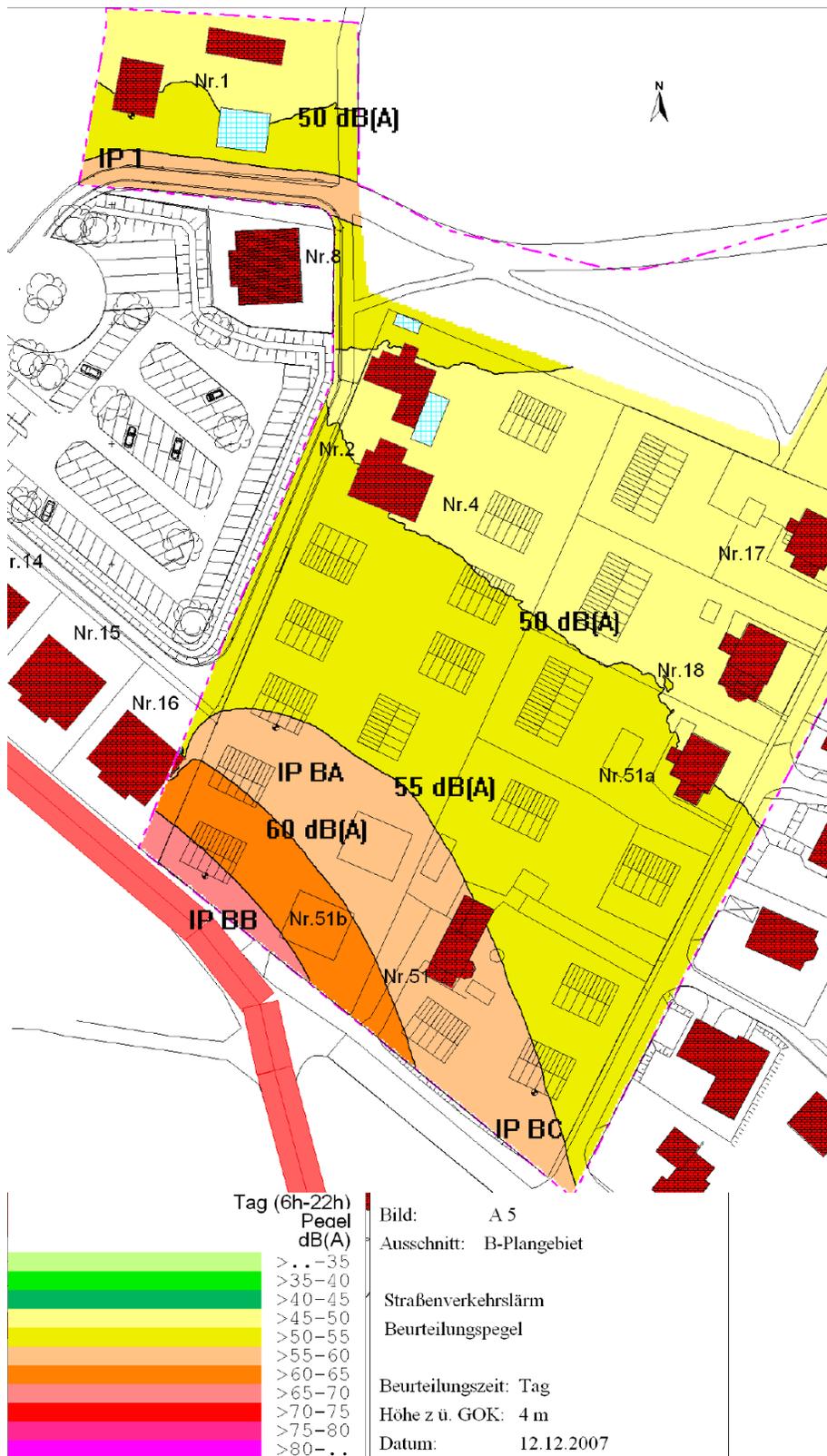
Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement



Rasterlärmkarte: Straßenverkehrslärm, Beurteilungspegel tags, Bereich Sportplatz / Eichenweg
 Satzung, Fassung vom 31.01.2008, Stand 29.08.2014



Rasterlärmkarte: Straßenverkehrslärm, Beurteilungspegel nachts, Bereich Sportplatz / Eichenweg



Rasterlärnkarte: Straßenverkehrslärm, Beurteilungspegel tags (Bereich Friedhofsweg, Bahnhofstraße)



Nacht (22h-6h)		Bild: A 6
Pegel		Ausschnitt: B-Plangebiet
dB(A)		
	>..-35	Straßenverkehrslärm Beurteilungspegel
	>35-40	
	>40-45	
	>45-50	
	>50-55	
	>55-60	
	>60-65	
	>65-70	
	>70-75	
	>75-80	
	>80-..	Beurteilungszeit: Nacht
		Höhe z ü. GOK: 4 m
		Datum: 12.12.2007

Rasterlärnkarte: Straßenverkehrslärm, Beurteilungspegel nachts (Bereich Friedhofsweg, Bahnhofstraße)

M.1 - 1500

Raster Werktag (8-20h) [Sportanlagen, Rel. Höhe 4,00m]

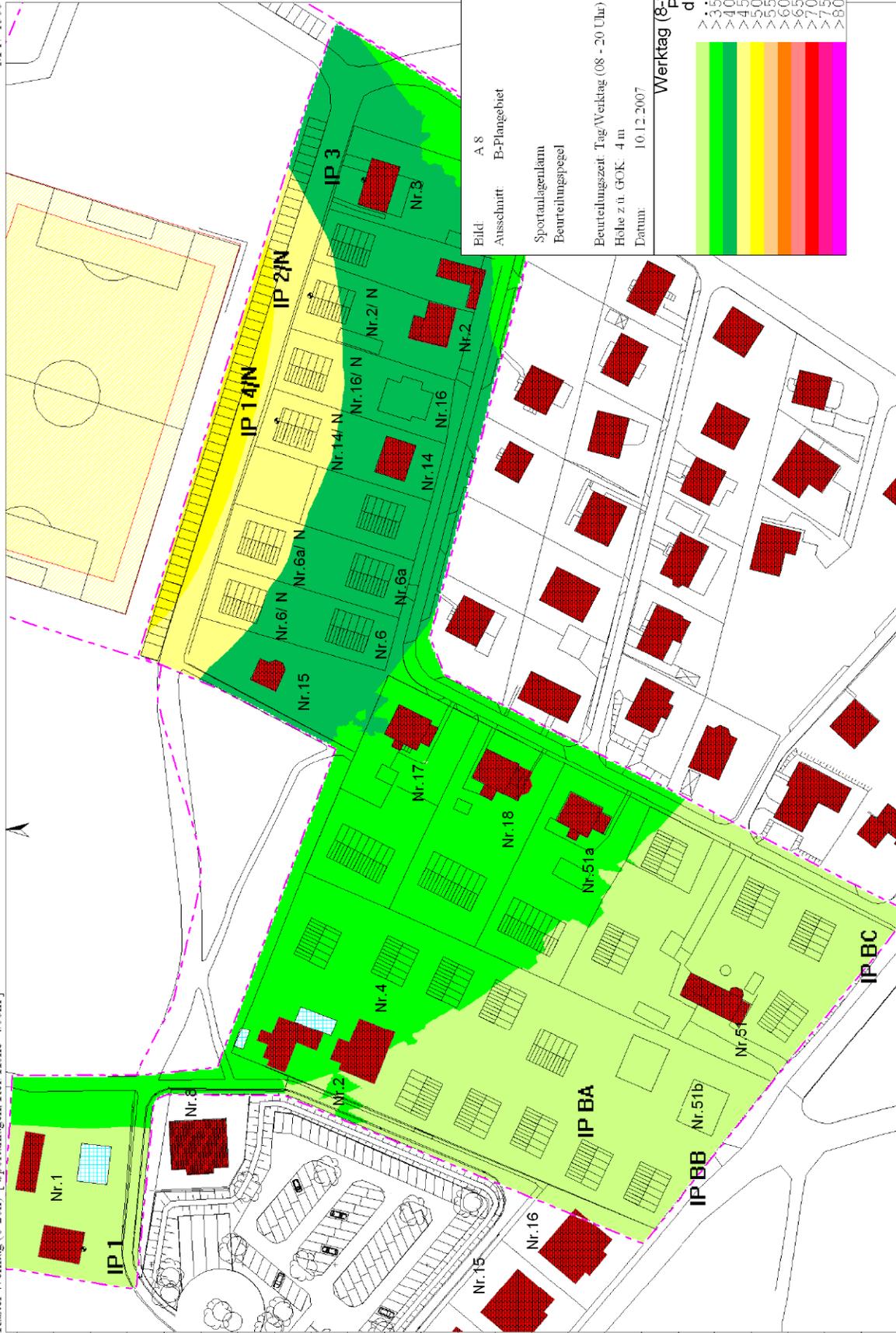


Bild: A 8
 Ausschnitt: B-Plangebiet
 Sportanlagenlärm
 Beurteilungspegel
 Beurteilungszeit: Tag/Werktag (08 - 20 Uhr)
 Höhe z.u. GOK: 4 m
 Datum: 10.12.2007

Sportanlagenlärm, Beurteilungspegel tags

Anhang 2: Nutzungen

Straße	Haus-Nr.	Grundstücksbezeichnung	Haushalte Stand 1.6.2013	Touristisch genutzte Einheiten	Betten Stand 1.6.2013 gem. KV	Bemerkungen zur Baugenehmigung	Art und Größe der Beherbergung (Internetrecherche)
Am Sportplatz	002	Eigenheim	1				
Am Sportplatz	003	Eigenheim	1				
Am Sportplatz	003.1	Garten-Laube	1				
Am Sportplatz	006	Eigenheim	1				
Am Sportplatz	006.1	Ferienwohnungen			15		
Am Sportplatz	006.2						
Am Sportplatz	014	Eigenheim	1		?????		
Am Sportplatz	015	Eigenheim	1				
Am Sportplatz	016	Eigenheim	1		?????		
Am Sportplatz	017	Eigenheim (vorher Bahnh. 53a)	1		4		
Am Sportplatz	018	Eigenheim	1				
Am Sportplatz	018.1	Garten-Laube					
Bahnhofstraße	051	Eigenheim	1				
Bahnhofstraße	051.1	Eigenheim					
Bahnhofstraße	051.2	Eigenheim	1				
Bahnhofstraße	051.3	Ferienhaus			8		
Friedhofsweg	001	Eigenheim	3				
Friedhofsweg	001.1	Eigenheim	1				
Friedhofsweg	002	Doppelhaushälfte	3		4		
Friedhofsweg	004	Doppelhaushälfte	2				
Friedhofsweg	004.1						
Am Sportplatz	002	Eigenheim	1				