

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bda  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203 496

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# **Bebauungsplan**

## **Nr. 35**

### **„Wohnen an der Granitz“**

als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnzwecke  
nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

**Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen**

**Satzungsfassung**

*Binz, 18.07.2018*



*Schmidler*

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

## I) Planungsrechtliche Festsetzungen

### I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

So: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO „Wohnen mit Beherbergung“

Das Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ dient der Errichtung von Wohngebäuden, für deren Eigentümer regionaltypische Erwerbsmöglichkeiten durch eine ergänzende touristische Vermietung eines Ferienzimmers oder einer Wohnung mit Fremdenbeherbergung gesichert werden sollen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- bis zu ein Fremdenzimmer oder bis zu eine Ferienwohnung / Wohnung mit Fremdenbeherbergung in Wohngebäuden.

### I.2) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, und Nebengebäude nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Überdachungen (überdachte Stellplätze / Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 2,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze eingehalten wird.

### I.3) Maßnahmen zur Grünordnung

#### I.3.1) Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Unbelastetes Niederschlagswasser ist, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse erlauben, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu verwerten.

#### I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§9 (1) 25a BauGB)

#### **A 2: Pflanzung Einzelbäume**

Pflanzung von 11 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm der Art *Carpinus betulus* (Hainbuche). Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2 m. Bestandteil der Maßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

## II) Nachrichtliche Übernahmen (II.1,-3) gem. §9 (6) BauGB und Hinweise

### II.1) Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen (Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung).

### II.2) Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung "Am alten Sportplatz" Binz. Das TWSG Binz wurde mit dem Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13.März 1974 festgelegt und hat gemäß § 136 Abs. 1 LWaG weiterhin Bestand, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen (Verbote und Beschränkungen von bestimmten Nutzungen sind zu beachten und ggf. die untere Wasserbehörde zu konsultieren!).

### II.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfäll- und -pflegearbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

#### II.4) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend u.a. folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen),
- Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz als örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung),
- Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Ostseebad Binz (Werbeanlagensatzung).

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) Ziele und Grundlagen der Planung</b>	<b>4</b>
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	4
1.2) Planungsziele	4
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen	5
1.4) Bestandsaufnahme	6
<b>2. Städtebauliche Planung</b>	<b>8</b>
2.1) Städtebauliches Konzept	8
2.2) Festsetzungen	9
2.3) Flächenbilanz	10
2.4) Erschließung	11
<b>3) Auswirkungen</b>	<b>13</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	13
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	14
Anlage 1: Natura 2000–Vorprüfung	17

## 1) Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Fläche des alten Sportplatzes nördlich des sogenannten Eigenheimkomplexes *Am Sportplatz* und ist Bestandteil des Geltungsbereichs des bestandskräftigen *Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“*.

Das Plangebiet, bestehend aus einer Teilfläche des Flurstücks 164/10 der Flur 7, Gemarkung Jagdschloss, umfasst knapp 1,3 ha und wird begrenzt

- ↗ im Norden und Westen durch Wald,
- ↗ im Süden durch den Geltungsbereich des *Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“*,
- ↗ im Osten durch die nicht ausgebaute Gemeindestraße zur Schützengilde.

Das bisherige Planungsrecht wird durch den *Bebauungsplan* verdrängt.

### 1.2) Planungsziele

#### 1.2.1) Planungsziele

Mit der Planung sollen neue Eigenheimbauplätze für den örtlichen Bedarf im Ostseebad Binz erschlossen werden.

Da das Plangebiet durch den bestehenden Sportplatz, der nach der Definition der LBauO M-V in Gänze als bauliche Anlage zu werten ist, geprägt wird und der Bereich zudem räumlich direkt an das bestehende Wohngebiet anschließt, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB aufgestellt werden. Mit der Planung soll die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Angesichts der geringen Größe des Plangebiets werden die Grenzwerte des § 13 b BauGB nicht erreicht. Insgesamt werden 8.134 qm Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 2.440 qm überplant, die zulässige Grundfläche ist damit weit entfernt von den einschlägigen Schwellenwerten des § 13b BauGB.

### 1.2.2) Plangrundlage

Die Planung beruht auf einer Vermessung durch das Büro Krawutschke Meißner Schönemann, Bergen vom Sommer 2013 mit Darstellung des aktuellen Katasters.

### 1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

#### 1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Südlich angrenzend sind Allgemeine Wohngebiete dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist jedoch gewährleistet. Der Bebauungsplan stärkt mit der Entwicklung von Eigenheimbauplätzen die für den Bereich an der Granitz allgemein angestrebte Wohnnutzung. Nutzungskonflikte sind nicht erkennbar. Bereits im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ sowie Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ wurde das allgemeine Wohngebiet als Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ umgesetzt, um der regionalen Besonderheit des Ostseebades gerecht zu werden (vgl. Abschnitt 1.3.3).

Mit dem Ausbau der Sportanlagen an der Proraer Chaussee (Stadion, Kunstrasenplatz) sowie dem Neubau der Sporthalle an der Poststraße ist die Versorgung der Bevölkerung mit Sportflächen auf einem hohen Niveau gesichert.

Da angesichts der Grünflächendarstellung die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss dieser im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

#### 1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

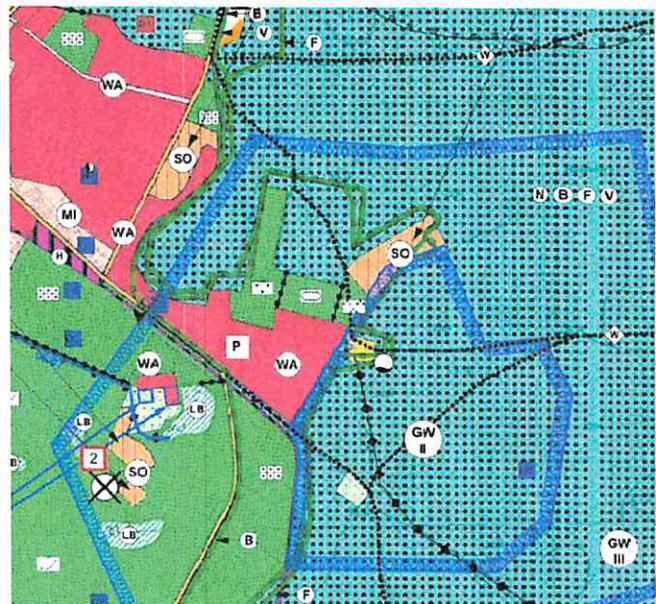


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Ausschnitt unmaßstäblich



Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 5, Planzeichnung ohne Maßstab

### 1.3.3) Sonstige Planungen der Gemeinde

Der Bebauungsplan grenzt in Süden Westen und Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“, an den sich südlich wiederum der Bebauungsplan Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ anschließt. Die Festlegungen betreffend die Art der baulichen Nutzung wurden für den gesamten Siedlungsbereich einheitlich als Sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ gestaltet. Mit der Sondergebietsausweisung soll den Eigentümern eine Teilhabe an den Einkommensmöglichkeiten des Fremdenverkehrs ermöglicht werden, indem eine touristische (d.h. gewerbliche) Nutzung in untergeordnetem Umfang regulär zulässig ist. Die touristisch vermietete Einliegerwohnung trägt häufig nicht unwesentlich zur Finanzierung der ansonsten eigengenutzten Immobilie bei und kompensiert damit teilweise die Belastung durch die hohen Bodenpreise.

## 1.4) Bestandsaufnahme

### 1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus dem alten Sportplatz, der nach dem Ausbau der gemeindlichen Sportanlagen an der *Proraer Chaussee* nicht mehr intensiv genutzt wurde. Der Bereich ist zum Schutz gegen Wild eingezäunt. Es findet keine regelmäßige Vereinsnutzung statt.

Westlich und nördlich schließt sich an das Plangebiet Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V an. Nordwestlich liegt innerhalb des Waldes der gemeindliche Friedhof.

Der Bereich ist Bestandteil des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen Am Sportplatz“. Für das Plangebiet ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen. Im Nordwesten ist im Waldabstand ein kleines Baufenster für ein Sanitär- und Umkleidegebäude vorgesehen. Stellplätze für die Sportplatznutzung sollten straßenbegleitend entlang *Am Sportplatz* entstehen.

Südlich der Straße *Am Sportplatz* schließt sich ein Siedlungsbereich mit vorwiegend in der Nachwendezeit errichteten Zweifamilienhäusern an. In der Mehrzahl der Fälle wird eine Wohneinheit eigengenutzt und die zweite als Einliegerwohnung touristisch an wechselnde Gäste vermietet (Wohnung mit Fremdenbeherbergung). Statt einer touristisch vermieteten Einliegerwohnung werden in einigen Fällen auch einzelne Fremdenzimmer angeboten.

Östlich des Geltungsreichs liegt die sog. Schützengilde, für die ein Bebauungsplan in Aufstellung ist. Derzeit liegt ein bestätigtes Konzept vor. Im Bereich der früheren Schützengilde findet derzeit kein aktiver Schießbetrieb statt.



Abbildung 4: Luftbild  
Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

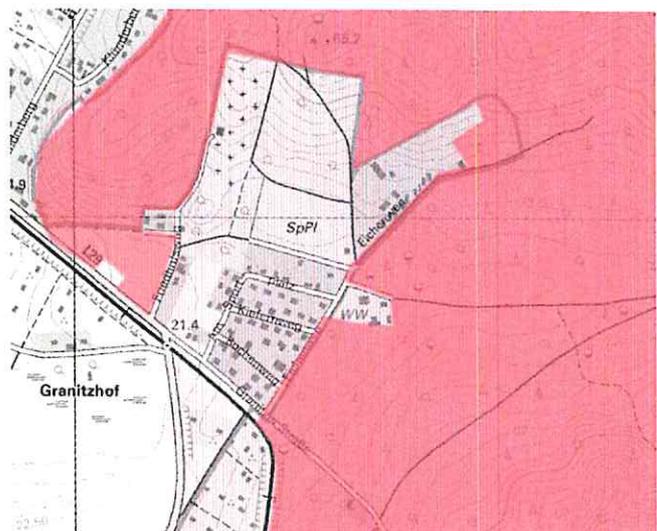


Abbildung 3: NSG (rot) und Biosphärenreservat (rot schraffiert)  
Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

## 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

### Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) des Biosphärenreservats Südost Rügen. Gemäß Verordnung vom 12. September 1990 wurden das *Biosphärenreservat Südost-Rügen* als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit ein- / angeschlossenen Naturschutzgebieten festgesetzt. Das Naturschutzgebiet „Granitz“ beginnt ca. 30 m südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35.

Durch den Bebauungsplan werden keine Flächen überplant, die innerhalb des NSG (Schutzzone II) liegen. In dem an die Ortslage angrenzenden Bereich stehen bereits heute ausgewiesene Wanderwege gezielt und uneingeschränkt der Erholungsnutzung zur Verfügung.

### Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt mit einem Abstand von 40 m östlich bzw. 60 m nördlich vergleichsweise nahe zum Flora-Fauna-Habitat (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung) DE 1647-303 „Granitz“ sowie zum 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 wie die angrenzende Ortslage innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der bestätigten Wasserfassung „Am alten Sportplatz“ Binz (1647-1). 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

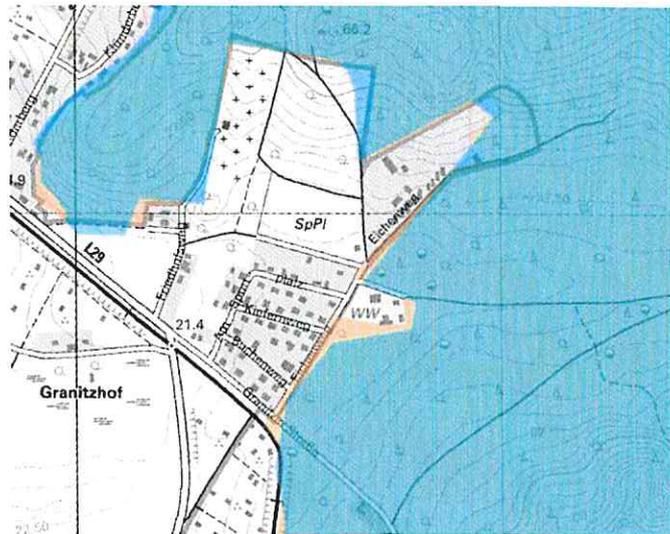


Abbildung 5: FFH (blau), EU-Vogelschutz (braun)  
Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

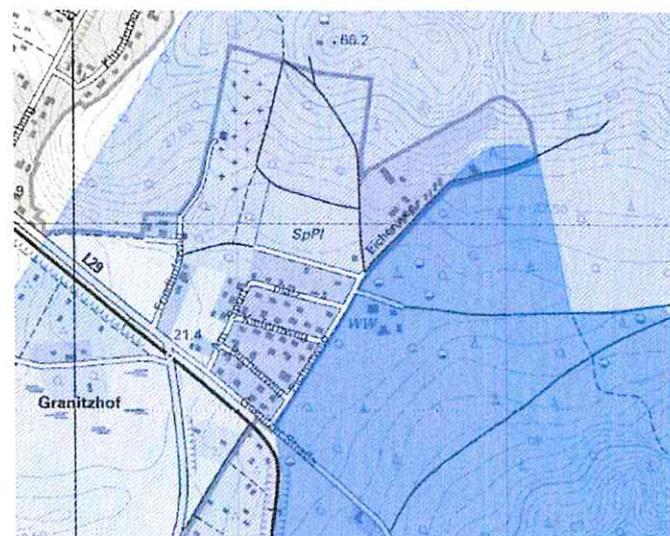


Abbildung 6: TWSZ  
Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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.

## 2. Städtebauliche Planung

### 2.1) Städtebauliches Konzept

#### 2.1.1) Art der baulichen Nutzung

Die Planung sieht die Schaffung von 14 Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zur Deckung der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung vor. Mit Grundstücksgrößen von rund 570 qm bei einer Grundstücksbreite von 17 m) können ortsüblich freistehende Einzelhäuser errichtet werden.

Die Eigenheime werden im Süden über die auszubauende Straße *Am Sportplatz* sowie im Norden durch eine neue Stichstraße erschlossen. Beide Straßen werden intern mit einem Wohnweg verbunden, so dass keine Sackgassen entstehen. Entlang der nördlichen Straße werden bis zu 28 öffentliche Parkplätze vorgesehen, die sowohl für Besucher des Wohngebiets als auch für Friedhofsbesucher zur Verfügung stehen. Im Gegenzug können die bisher entlang der Straße *Am Sportplatz* vorgesehenen Parkplätze entfallen.

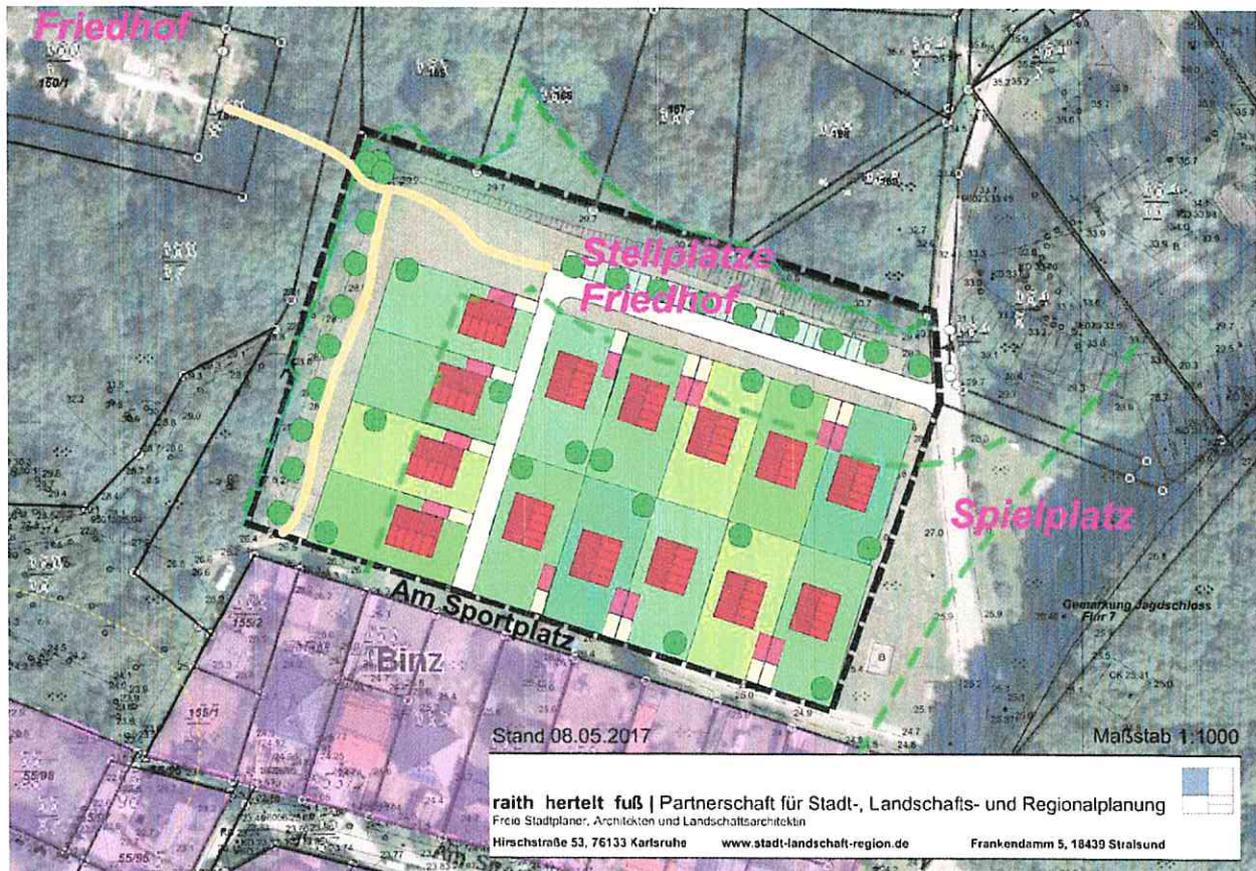


Abbildung 7: städtebaulicher Entwurf (Stand 05/2017)

## **2.2) Festsetzungen**

### **2.2.1) Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Wohnen mit Beherbergung“ gefasst. Der spezifische Charakter mit einer regulär zulässigen, jedoch kleinteilig in die Wohngebäude integrierten touristischen Nutzung entspricht keinem der typisierten Baugebiete der §§ 3 bis 9 BauNVO. Der eigenständige Gebietscharakter liegt schon darin begründet, dass die touristische Nutzung rechtlich gleichwertig neben der Wohnnutzung steht, auch wenn sich die Fremdenbeherbergung in Privatzimmern oder Einliegerwohnungen flächenmäßig und damit optisch der Prägung durch das Wohnen unterordnet. Um den zukünftigen Eigentümern gleichzeitig eine Teilhabe an den Einkommensmöglichkeiten des Fremdenverkehrs zu ermöglichen, soll - wie bereits bei den Bebauungsplänen Nr. 5 und Nr. 34 – eine untergeordnete touristische Nutzung regulär und nicht nur ausnahmsweise zugelassen werden. Es ist zu erwarten, dass die Wohnnutzung wie in den angrenzenden Gebieten in nahezu allen Fällen durch ein Fremdenzimmer oder eine Wohnung mit Fremdenbeherbergung ergänzt wird.

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. Aufgrund der Einbindung in Wohngebäude handelt es sich jedoch planungsrechtlich in der Diktion des § 13 a BauNVO um kleine Beherbergungsbetriebe. Angesichts der prägenden Wohnnutzung ist das Gebiet hinsichtlich der allgemeinen 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 ergänzende gewerbliche Nutzungsart. Die touristisch genutzte Einheit wird in direkter räumlicher Zuordnung zur Wohnung des (ortsansässigen) Vermieters stehen und damit einer intensiven sozialen Kontrolle unterliegen. Selbständige und damit evtl. auch größere Beherbergungseinrichtungen (wie z.B. Pensionen und Appartementshäuser mit ausschließlich touristischer Belegung) bleiben ausgeschlossen.

Besonderes Augenmerk muss auf die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber touristischen Nutzungen gerichtet werden. Angesichts der hohen ökonomischen Durchsetzungsfähigkeit würde ansonsten 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 nach Erreichen eines den Gebietscharakter gefährdenden Anteils keine weiteren Ausnahmen mehr genehmigt werden könnten.

Es ist im Sinne der sozialen Gerechtigkeit darauf zu achten, dass die private Fremdenbeherbergung in den Wohngebäuden für alle Grundstückseigentümer 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 mit bis zu zwei

Wohneinheiten beschränkt. Durch die Bindung an Wohngebäude (verstanden in einem planungsrechtlichen Sinne als Gebäude mit vorwiegender Wohnnutzung) sind implizit auch solche Fälle ausgeschlossen, bei denen z.B. ein größeres Ferienhaus durch eine räumlich untergeordnete, jedoch dauerhaft bewohnte Einliegerwohnung gerechtfertigt werden soll.

Ergänzt wird die Festlegung zur Nutzung um die Beschränkung auf Ein- oder Zweifamilienhäuser. Damit soll (unabhängig von einer eventuell touristischen Nutzung einer der beiden Wohnungen) der Charakter als ruhiges Ein- und Zweifamilienhausgebiet gesichert werden. 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. durch größere Stellplatzanlagen).

### **2.2.2) Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird abschnittsweise durch Baugrenzen angegeben. Dabei wird im gesamten Planungsgebiet eine einheitliche Vorgartentiefe von mind. 3,0 m zugrunde gelegt, was den Grundzügen der angrenzend bestehenden Bebauung entspricht.

Im Westen und Norden des Baugebiets war zudem der 30 m Waldabstand zu berücksichtigen, der nicht zuletzt zur Sicherung vor den Gefahren des Waldes (Windwurf, Astbruch) von Hauptanlagen freizuhalten ist.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen nach § 6 (6, 8) LBauO M-V zulässig. Nach § 4 WAbstVO M-V sind die sog. untergeordneten Bauteile nach § 6 (6) LBauO M-V von der Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes befreit. Nach § 2 WAbstVO M-V können Ausnahmen für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO genehmigt werden. Der Bebauungsplan muss hierzu eine abschließende Regelung treffen, da es nach § 62 LBauO M-V keine nachgeschalteten Genehmigungsverfahren mehr gibt.

### **2.2.3) Bauweise**

Das angrenzende Gebiet ist in offener Bauweise bebaut. Mit einer Ausnahme (Doppelhaus Buchenweg 9/11) handelt es sich um Einzelhäuser. Angesichts der vergleichsweise geringen Größe wird für das Plangebiet auf Doppelhäuser verzichtet.

### **2.2.4) Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung bestehen in der Ausweisung von Grünflächen sowie von Pflanzgebieten.

Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze wird ein Grünstreifen als Puffer zum angrenzenden Wald festgesetzt. Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage machen ein Viertel des gesamten Plangebiets aus.

Die in der von der Planung abgelösten Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ festgesetzten 11 Baumpflanzungen werden mit neuen Standorten in die zukünftigen Grünflächen übernommen. Die Bäume sind im Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ als Kompensation für die Nachverdichtung auf rückwärtigen Grundstücksteilen festgesetzt und den entsprechenden Maßnahmen zugeordnet.

## **2.3) Flächenbilanz**

Das Plangebiet ist vollständig durch den bestehenden eingezäunten Sportplatz bebaut.

Durch die Planung entsteht folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Größe Planung</i>	<i>Anteil</i>	<i>Zulässige Grundfläche</i>	<i>Zulässige Versiegelung</i>
Sondergebiet	8.134 qm	63%	2.440 qm	3.660 qm
Verkehrsflächen	1.554 qm	12%	--	ca. 1.430 qm
Grünflächen	3.138 qm	25%		
<b>Geltungsbereich</b>	<b>12.826 qm</b>	<b>100%</b>		<b>5.090 qm</b>

## 2.4) Erschließung

### 2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die anliegenden Gemeindestraßen erschlossen (*Am Sportplatz*, angeschlossen an das Hauptverkehrsnetz über *Eichenweg / Granitzer Straße*). Die Straßen haben alle den Charakter ruhiger Wohnstraßen, es gibt keinen Durchgangsverkehr. Angesichts der geringen Verkehrsbelastung sind die bestehenden Straßen als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet (Mischverkehrsfläche).

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Durch die Planung entstehen in vergleichsweise geringem Umfang zusätzliche Verkehre. Geht man von 28 Wohneinheiten mit durchschnittlich 2,5 Einwohner / Einheit aus, kann mit rund 70 Bewohnern / Nutzern gerechnet werden.

Nach den *Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen* (hrsg. von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2006) kann für das neue Wohngebiet damit zukünftig folgendes Verkehrsaufkommen erwartet werden.

Das Verkehrsaufkommen von Wohngebäuden ist im Wesentlichen Bewohnerverkehr. Die Wegezählung ergibt sich aus der Einwohnerzahl, multipliziert mit der mittleren Wegehäufigkeit, die in Neubaugebieten 3,5 bis 4 Wege pro Werktag beträgt. Bei einer mittleren Wegehäufigkeit von 3,7 Wegen pro Einwohner beträgt das werktägliche Verkehrsaufkommen bei 70 Einwohnern 259 Wege. Nach Abzug der bewohnerbezogenen Wege außerhalb des Gebiets (10%) verbleibt das Quell-/Zielverkehrsaufkommen der Einwohner mit rund 233 Wegen. Im bewohnerbezogenen Besucherverkehr (5%) werden 12 Wege zurückgelegt. Der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr ist mit 0,1 Kfz-Fahrten/ Einwohner zu addieren.

Unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse wird für die Verkehrsaufteilung trotz günstiger Lage zu einem Nahversorgungsstrandort der Anteil der nichtmotorisierten Wege konservativ mit 40%, der ÖPNV-Anteil mit 10% angesetzt, so dass für den motorisierten Individualverkehr (MIV) 50% der Wege verbleiben. Bei einem mittleren Pkw-Besetzungsgrad von 1,2 ergibt sich:

Einwohnerverkehr: $233 * 50\% / 1,2 =$	97 Kfz-Fahrten
Besucherverkehr: $12 * 50\% / 1,2 =$	5 Kfz-Fahrten
Wirtschaftsverkehr: $70 * 10\% =$	7 Kfz-Fahrten

Das durch das neue Wohngebiet zusätzlich zu erwartende tägliche Gesamtverkehrsaufkommen beträgt damit rund 109 Kfz/24 Stunden (bzw. nur unwesentlich über 15 Kfz/h in der morgentlichen sowie abendlichen Spitzenstunde) und liegt damit weiterhin in der für Wohnwege sehr niedrigen Größenordnung. In Wohnwegen mit sehr geringer Verkehrsbelastung und offener Wohnbebauung ist die Anlage von gesonderten Gehwegen nicht erforderlich, so dass sich die Planung nicht auf die Ausbauanforderungen auswirkt.

Gegenüber den bisherigen Planungen reduziert sich durch das neue Wohngebiete jedoch die Anzahl öffentlicher Stellplätze (28 statt 44). Bei öffentlichen Pkw – Stellplätzen, die von den Besuchern des Friedhofes und des Wohngebietes, von den Sportlern, von Wanderern und Ausflüglern, Anwohner usw. frequentiert werden, kann von folgender Bewegungsfrequenz je Stellplatz ausge-

gangen:

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

Demnach reduziert sich das Verkehrsaufkommen durch den Verzicht auf 16 öffentliche Stellplätze theoretisch um 4,8 Kfz-Bewegungen je Stunde bzw. täglich rund 80 Kfz-Bewegungen, so dass verglichen mit den im Bebauungsplan Nr. 5 vorgenommenen Ansätzen für die Straßen im Umfeld des Plangebiets insgesamt nur geringer Mehrverkehr entsteht.

#### **2.4.2) Ver- und Entsorgung**

Für das Plangebiet bestehen hinsichtlich Trinkwasser und Schmutzwasser Anschlussmöglichkeiten im benachbarten Wohngebiet.

Der ZWAR ist Träger der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Die Wasserversorgung kann unter bestimmten Voraussetzungen über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Die Löschwasserversorgung kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgen.

Die Schmutzwasserbeseitigung kann unter bestimmten Voraussetzungen über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden.

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. 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.

Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder versickert wird, entfällt die Pflicht zur Beseitigung durch den ZWAR. Zur Beseitigung dieses Abwassers ist derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt. (§ 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V). Ebenso entfällt für die Grundstückseigentümer das Erlaubniserfordernis für das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in das Grundwasser mittels Versickerungsanlagen gemäß dem Arbeitsblatt DWA A-138.

Da aber schon zur Ableitung des auf den Straßen anfallenden, leicht verschmutzten Regenwassers eine RW-Kanalisation erforderlich ist, wird wie im angrenzenden Wohngebiet ergänzend auch eine Anschlussmöglichkeit geschaffen werden. Anschlusspunkte und Einleitmengen, evtl. auch das Erfordernis einer Rückhaltung (z.B. Staukanal), ist in der Erschließungsplanung zu erarbeiten und abzustimmen.

Das Plangebiet kann gemäß Konzessionsvertrag durch Anlagen des Versorgungsunternehmens EWE AG (Energieversorgung Weser Ems AG) erschlossen werden.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis. Die Leitungsführungen sind als Erdkabel ausgeführt. Die nächste Trafostation befindet sich an der Zufahrtsstraße vom Wohngebiet *Am Sportplatz*. Eine ausreichende Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 17. Dezember 2015, in der aktuellen Fassung vom 19. Dezember 2016 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.

### 3) Auswirkungen

#### 3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

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 Wohngebiets an der Granitz vorbereitet werden. Dabei soll die Wohnfunktion im Gebiet durch der Angebot von 14 ergänzenden Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser gestärkt werden.
- ⤴ Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, auch unter dem Aspekt der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Anforderungen Kosten sparenden Bauens, ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Planungsziele eine hohe Stellung zuzumessen. Die Planung dient der Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Binz, so dass die Bauplätze zielgerichtet vergeben werden können. Das neue Wohngebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum geplanten Nahversorgungsstrandort in der *Bahnhofstraße*.
- ⤴ Der Planbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Binz. Dem Grundwasserschutz ist deshalb erhöhte Bedeutung zuzumessen.
- ⤴ Angesichts der Betroffenheit von Waldflächen ist den Belangen der Forst Rechnung zu tragen. Waldflächen werden nicht für andere Nutzungen umgewidmet, so dass dem Grundsatz des Walderhalts entsprochen wird (vgl. auch § 1a BauGB). Der gesetzliche Waldabstand von 30 m wird mit Hauptanlagen eingehalten. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Verkehrs- und Nebenanlagen wird auf die Regelungen der WAbstVO M-V als anerkanntem Ermessensleitfaden abgestellt. Durch die Ausweisung eines randlichen Grünstreifens (als öffentliche Grünfläche) wird ein Waldabstand von >10 m auch mit Straßen, Parkplätzen und Nebenanlagen eingehalten.
- ⤴ Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Der Planbereich liegt im Biosphärenreservat Südost-Rügen sowie in relativer Nähe zu Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht, ist jedoch bereits baulich verändert (Sportplatz, Fläche nach § 30 BauGB) und durch die angrenzende Wohngebiet geprägt. Durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebiets mit Anschluss an das Wohngebiet wird der Außenbereich geschont und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt [vgl. § 1a (2) BauGB: Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete].  
Lokal entsteht zusätzliche Versiegelung durch Bebauung und Erschließung und damit ein Verlust der derzeitigen Biotopausstattung. Bei Maßnahmen zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnzwecke gelten nach § 13 b BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Über das Maß derzeitiger Beeinträchtigungen hinausgehende Auswirkungen auf angrenzende Naturbereiche sind aufgrund der Vorprägung durch das bestehende Wohngebiet sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht zu erwarten.  
Die in der von der Planung abgelösten Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ festgesetzten 11 Baumpflanzungen werden mit neuen Standorten in die zukünftigen Grünflächen übernommen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Da bislang innerhalb des Plangebiets keine privaten Grundstücke bestehen, betrifft dies vor allem den Schutz der Nachbarschaft. Dabei sind die hohen Schutzanforderungen des angrenzenden Wohngebiets (als Abwehranspruch gegen gewerbliche Nutzungen) zu berücksichtigen. Mit der Ausweisung als Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ wird dem Anspruch der Nachbarschaft entsprochen. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten, da für die Umgebung bereits die gleichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert wurden. Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits für die Umgebung prägend vorhanden wären.

Durch die Bebauung auf dem bisherigen Sportplatz entstehen für die Besitzer der angrenzenden Waldflächen erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherung. Betroffen sind die Gemeinde, die Landesforst M-V sowie private Waldeigentümer Angesichts der bisherigen Sportplatznutzung ist die pauschale Forderung nach Übernahme aller Lasten der Verkehrssicherung jedoch unverhältnismäßig. Die Gemeinde strebt daher auf privatrechtlicher Basis mit den Betroffenen Vereinbarungen über eine anteilige Tragung von Kosten für die Verkehrssicherung an.

Durch die neue Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mehrfach erkannt, dass es in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe.

Die durch die neuen Anwohner erzeugte Verkehrszunahme erreicht keine kritische Größe. Das zusätzlich zu erwartende tägliche Gesamtverkehrsaufkommen beträgt voraussichtlich rund 109 Kfz/24 Stunden (bzw. nur unwesentlich über 15 Kfz/h in der morgentlichen sowie abendlichen Spitzenstunde) und liegt damit weiterhin in der für Wohnwege sehr niedrigen Größenordnung. Angesichts der weiterhin sehr geringen Verkehrsbelastung wirkt sich die Planung nicht auf die Ausbauanforderungen aus.

Gegenüber den bisherigen Planungen reduziert sich durch das neue Wohngebiete zudem die Anzahl öffentlicher Stellplätze (28 statt 44). Durch den Verzicht auf 16 öffentliche Stellplätze reduziert sich das Verkehrsaufkommen theoretisch um 4,8 Kfz-Bewegungen je Stunde und Parkplatz bzw. um täglich rund 80 Kfz-Bewegungen, so dass verglichen mit den im Bebauungsplan Nr. 5 vorgenommenen Ansätzen für die Straßen im Umfeld des Plangebiets insgesamt nur ein sehr geringer Mehrverkehr entsteht.

Die Straße *Am Sportplatz* ist im anliegenden Abschnitt bisher nicht endgültig hergestellt und abgerechnet; der Straßenausbau aber bereits auf der Grundlage des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen Am Sportplatz“ und damit unabhängig von der Planung für die nächste Zeit beabsichtigt.

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

#### **3.2.1) Allgemeines**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einer formalen Umweltprüfung. Im Folgenden soll daher im Sinne einer Vorprüfung des Einzelfalls übersichtlich geprüft werden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Dabei sind übersichtlich folgende mögliche umweltrelevante Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen.

- ⤴ Anlagebedingt wird sich die Versiegelung im Gebiet durch bis zu 2.440 qm Gebäudegrundfläche sowie zusätzliche Nebenanlagen und Verkehrsflächen auf bis zu 5.090 qm Gesamtversiegelung erhöhen; dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet vollständig um einen bestehenden Sportplatz und damit um einen baulich geprägten Bereich handelt. Ein weiterer Ausbau als Sportanlage wäre auch bisher schon nach § 30 BauGB zulässig.
- ⤴ Betriebsbedingte Auswirkungen sind schon angesichts der Planungsziele (Arrondierung

des bestehenden Wohngebiet) nicht in erheblichem Umfang zu erwarten. Die zugelassene Nutzung entspricht der Umgebungsbebauung. Mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bleibt die Nutzungsdichte insgesamt beschränkt. Durch den Wegfall der Sportplatznutzung werden im Gegenzug Emissionen durch Sportlärm und Verkehr verringert, so dass das planinduzierte Verkehrsaufkommen nur sehr geringfügig zunimmt.

- ⌘ 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. Angesichts des Abstands zu den angrenzenden Waldflächen (gesichert als öffentliche Grünflächen) ist eine Inanspruchnahme von Waldfläche für den Bauverehr sicher ausgeschlossen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit Umsetzung wird das Wohngebiet auf der Fläche des bestehenden Sportplatzes ergänzt. Dabei orientiert sich die Planung hinsichtlich des zukünftigen Zulässigen grundsätzlich an der in der Umgebung bestehenden Nutzung und Dichte. Entstehen soll eine aufgelockerte Bebauung aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit einer maßvollen baulichen Dichte mit GRZ 0,3. Die Randbereiche im Westen und Norden zum Wald hin bleiben als zukünftig öffentliche Grünfläche dauerhaft unbebaut.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung: Ohne Planung würde voraussichtlich kurzfristig keine Änderung des Status-Quo erfolgen. Das Plangebiet ist im bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen. Ein Ausbau des Sportplatzes ist zulässig.

Minderung und Vermeidung: Grundsätzlich stellt sich die Planung durch die Beschränkung auf bereits baulich geprägte Sportplatzflächen (mit Baurecht nach § 30 BauGB) als Vermeidungsmaßnahme dar. Durch die Innenentwicklung (Stärkung des vorhandenen Wohngebiets auf vorhandenen Siedlungsflächen) wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme in bislang nicht für Siedlungszwecke beanspruchten Landschaftsbereichen vermieden.

Bei Umsetzung der Planung wird die Versiegelung im Plangebiet zunehmen. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Wohngebiete werden jedoch nicht ausgeschöpft. Mit einer GRZ von 0,3 (bzw. insgesamt für die Gesamtversiegelung 0,45 nach § 19 (4) BauNVO) ist sichergestellt, dass gut die Hälfte der privaten Baugrundstücksflächen unversiegelt erhalten werden. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind nach § 8 (1) LBauO M-V zu begrünen. Zudem wird zum Wald hin ein breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche dauerhaft von einer Baugebietsnutzung freigehalten; insgesamt machen die öffentlichen Grünflächen ein Viertel der Plangebietsfläche aus.

Eingriffsermittlung: Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichspflicht sind geschützte Biotop- und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Von der Planung betroffen ist eine praktisch baumfreie Sportplatzfläche, die bereits im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 5 als Sportplatz (Code 13.9.1) angesprochen wurde. Randlich bestehen zwei Einzelbäume. Gemäß Bebauungsplan Nr. 5 soll der südliche im Zuge des geplanten Straßenausbaus gefällt werden.

Der Baumschutz ist konkurrierend durch NatSchAG M-V sowie die Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen) festgelegt.

- Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind bei gewissen Ausnahmen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Ausgenommen vom gesetzlichen Baumschutz sind Obstbäume, Pappeln im Innenbereich.
- Die gemeindliche Baumschutzsatzung regelt den Schutz des nicht gesetzlich geschützten Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Kompensation gem. gemeindliche Baumschutzsatzung bzw. Baumschutzkompensationserlass für den im Zuge des Straßenausbaus zu fällenden südlichen Einzelbaum ist in der Fällgenehmigung

festzulegen. Der Eingriff entsteht erst mit der tatsächlichen Fällung. Das Maß eines erforderlichen Ausgleichs wird durch die zuständige Behörde festgesetzt; die Ersatzpflanzungen als Auflage in der Fällgenehmigung rechtlich abgesichert. Standorte stehen im Geltungsbereich zur Verfügung (8 Einzelbaumpflanzungen entlang der nördlichen Erschließungsstraße).

Die in der von der Planung abgelösten Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ festgesetzten 11 Baumpflanzungen werden mit neuen Standorten in die zukünftigen Grünflächen übernommen. Die Bäume sind im Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ als Kompensation für die Nachverdichtung auf rückwärtigen Grundstücksteilen festgesetzt und den entsprechenden Maßnahmen zugeordnet.

### **3.2.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Das Plangebiet liegt in der Nähe zum Flora-Fauna-Habitat (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung) Nr. DE 1647-303 „Granitz“ sowie zum EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „Granitz“ (vgl. Abbildung 5). In Richtung Osten beginnen die Schutzgebiete in einem Abstand von rund 40 m unmittelbar an der Grenze des bestehenden Wohngebiets am Eichenweg; zwischen Plangebiet und den Schutzgebieten liegen die Zufahrtsstraße zur Schützengilde sowie ein Spielplatz. Die bestehende Bebauung am Eichenweg liegt hier in einem Abstand von <10 m zu den Schutzgebieten. Im Norden ragen die Schutzgebiete keilförmig bis auf rund 60 m an das Plangebiet heran, sind hier jedoch durch Wald abgeschirmt, so dass keine direkte Verbindung besteht. Im Westen ragen die Schutzgebiete bis auf rund 90 m heran, sind hier jedoch durch den Wald bzw. den gemeindlichen Friedhof ebenfalls abgeschirmt, so dass auch hier keine direkte Verbindung besteht.

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 gemäß § 18 LNatG M-V und § 34 Abs. 1 BNatSchG 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.

Angesichts der Abstände zu den Schutzgebieten sowie der Abschirmwirkung durch Wald bzw. Grünflächen (Spielplatz, Parkanlage, Friedhof) und Gemeindestraßen sind anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgebiete ausgeschlossen. Die Ergänzung des Wohngebiets durch 14 Eigenheime ist im Vergleich zum Bestand vergleichsweise gering, so dass sich die Auswirkungen auf die Schutzgebiete z.B. durch siedlungsnahen Erholungsnutzung nicht erheblich verändern. In der Granitz besteht ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz, das durch Bewohner sowie Urlauber des Ostseebades Binz intensiv genutzt wird. Die Zunahme der Wohnbevölkerung (einschließlich Fremdenbeherbergung) im fußläufigen Nahbereich des Schutzgebiets ist im Vergleich zum Bestand quantitativ gering, die geringfügige Zunahme der Nutzerfrequenz auf den ausgewiesenen Wander- und Radwegen ist hinsichtlich der Auswirkungen nicht erheblich. Auch unter Berücksichtigung der maßgeblichen Gebietsbestandteile sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erkennen (vgl. Anhang).

Ostseebad Binz  
August 2017

## Anlage 1: Natura 2000–Vorprüfung

<p><b>Natura 2000 – Vorprüfung</b></p> <p><b>Feststellung der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung</b>  <b>unter Anwendung der derzeit gültigen Fassungen des BNatSchG und des NatSchAG MV</b></p>
--

### 1. Allgemeine Angaben

1.1	Natura 2000-Gebiete	Entfernung zum Vorhaben	Gebietsname	Code
	EU-Vogelschutzgebiet	40 m östlich bzw. 60 m nördlich	Granitz	DE 1647-401
	FFH-Gebiet	40 m östlich bzw. 60 m nördlich	Granitz	DE 1647-303
1.2	Vorhabenträger	Gemeinde Ostseebad Binz		
1.3	Gemeinde	Ostseebad Binz		
1.4	Naturschutzbehörde	Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen, 18581 Putbus, Circus 1		
1.5	Bezeichnung des Vorhabens	Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“		
1.6	Beschreibung des Vorhabens	<p><b>Allgemein:</b> Mit der Planung sollen 14 neue Eigenheimbauplätze für den örtlichen Bedarf im Ostseebad Binz erschlossen werden.</p> <p>Das Plangebiet beschränkt sich auf den Bereich eines bestehenden Sportplatzes, der im Geltungsbereich eines Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen Am Sportplatz“ liegt. Für das Plangebiet ist bislang eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen. Im Nordwesten ist im Waldabstand ein kleines Baufenster für ein Sanitär—und Umkleidegebäude vorgesehen.</p> <p>Die Planung sieht die Ausweisung von 14 Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Grundstücksgrößen von rund 570 qm bei einer Grundstücksbreite von 17 m) vor. Es ist zu erwarten, dass die Wohnnutzung wie in den angrenzenden Gebieten auch in nahezu 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 stehen und damit einer intensiven sozialen Kontrolle unterliegen. Selbständige und damit evtl. auch größere Beherbergungseinrichtungen (wie z.B. Pensionen und Appartementshäuser mit ausschließlich touristischer Belegung) bleiben ausgeschlossen.</p> <p>Das Baugebiet wird zu den westlich und nördlich angrenzenden Waldflächen hin durch eine öffentliche Grünanlage eingefasst.</p>		

### 2. Zeichnerische und kartographische Darstellung

Das Vorhaben soll durch Zeichnung und Kartendarstellung in Dimensionierung und örtlicher Lage eindeutig beurteilbar sein. Es sind für Zeichnung und Karte entsprechende Maßstäbe auszuwählen.

- 2.1  Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügten Antragsformularen enthalten
- 2.2  Zeichnung und kartographische Darstellung in beigefügter Anlage enthalten

**3. Aufgestellt durch (Vorhabenträger bzw. Beauftragter):**

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
 Frankendamm 5, 18439 Stralsund  
 Tel. 03831 203496 / Fax 03831 203498  
 info@stadt-landschaft-region.de

**4. Feststellung der Verfahrenszuständigkeit**

(Ausgenommen sind Vorhaben, die unmittelbar der Verwaltung der Natura 2000-Gebiete dienen)

4.1 Liegt das Vorhaben

- in einem Natura 2000-Gebiet oder  
 außerhalb eines Natura 2000-Gebiets mit möglicher Wirkung auf ein oder ggfs. mehrere Gebiete oder auf maßgebliche Bestandteile eines Gebiets?  
 ⇒ weiter bei Ziffer 4.2

4.2 Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Entscheidung oder besteht eine sonstige Pflicht, das Vorhaben einer Behörde anzuzeigen?

- ja ⇒ weiter bei Ziffer 5  
 nein ⇒ weiter bei Ziffer 4.3

Vermerke der zuständigen Behörde
----------------------------------

**5. Darstellung der vom Vorhaben/Plan möglicherweise betroffenen Natura – 2000 Gebiete und der in den Gebieten vorkommenden Lebensraumtypen (LRT) und Arten**

Lebensraumtyp (einschließlich charakteristischer Arten) oder Lebensräume von Arten* (Code)	Lebensraumtyp oder Art * Lebensraumelemente: - Brutvogel: BV - Zug-, Rastvogel, Überwinterer: RV	Möglicherweise Beeinträchtigungen betroffene LRT und Arten	Vermerke der zuständigen Behörde
1210	Einjährige Spülsäume	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten mit Vegetation	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
3160	Dystrophe Seen und Teiche	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	
9110	Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt	

9130	Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
91D0	Moorwälder	Lebensraum wird durch Vorhaben nicht beeinträchtigt
1364	Kegelrobbe ( <i>Halichoerus grypus</i> )	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet
1014	Schmale Windelschnecke ( <i>Vertigo angustior</i> )	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet
1166	Kammolch ( <i>Triturus cristatus</i> )	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet
1355	Fischotter ( <i>Lutra lutra</i> )	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet
Mittelspecht ( <i>Dendrocopos medius</i> )	BV	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet
Neuntöter ( <i>Lanius collurio</i> )	BV	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet
Rotmilan ( <i>Milvus milvus</i> )	BV	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet
Schwarzspecht ( <i>Dryocopus martius</i> )	BV	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet
Seeadler ( <i>Haliaeetus albicilla</i> )	BV	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet
Sperbergrasmücke ( <i>Sylvia nisoria</i> )	BV	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet
Zwergschnäpper ( <i>Ficedula parva</i> )	BV	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet
Gartenrotschwanz ( <i>Phoenicurus phoenicurus</i> )	BV	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet
Turmfalke ( <i>Falco tinnunculus</i> )	BV	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet
Waldschnepfe ( <i>Scelopax rusticola</i> )	BV	kein geeigneter Lebensraum im Plange-

		biet
--	--	------

\*) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

weitere Ausführungen: siehe Anlage

## 6. **Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen**

	mögliche erhebliche Beeinträchtigungen	betroffene Lebensraumtypen oder Arten *)	Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung)	Vermerke der zuständigen Behörde
<b>6.1</b>	<b>anlagebedingt</b>			
6.1.1	Flächenverlust	-	Plangebiet liegt außerhalb des Schutzgebiets	
6.1.2	Flächenumwandlung	-	Plangebiet liegt außerhalb des Schutzgebiets	
6.1.3	Nutzungsänderung	-	-	
6.1.4	Zerschneidung, Fragmentierung von Natura 2000-Lebensräumen	-	-	
6.1.5	Veränderungen des (Grund-) Wasserregimes	-	-	
6.1.6	-	-	-	
<b>6.2</b>	<b>betriebsbedingt</b>			
6.2.1	stoffliche Emissionen	-	-	
6.2.2	akustische Veränderungen	-	Lärmbelastung durch Verkehrs- und Parkplatzgeräusche (An- und Abfahren, Türeenschlagen), die Wirkung auf die Schutzgebiete ist angesichts des vorhandenen Abstands nicht erheblich	
6.2.3	optische Wirkungen	-	Das Plangebiet ist durch Wald (nach Norden) und den bestehenden Spielplatz (nach Osten) vom Schutzgebiet getrennt. Im Osten grenzen die Schutzgebiete unmittelbar an den Siedlungsbereich (Eichenweg).	
6.2.4	Veränderungen des Mikro- und Mesoklimas	-	-	
6.2.5	Gewässerausbau	-	-	
6.2.6	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-	
6.2.7	Zerschneidung, Fragmentierung	-	-	

	tierung, Kollision		
6.2.8			Durch die Erweiterung des Wohngebiets nimmt der Nutzungsdruck (Erholung) auf umliegende Landschaftsflächen zu; die Zunahme ist jedoch bezogen auf die Vorbelastung nicht erheblich. In der Granitz besteht ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz.
<b>6.3</b>	<b>baubedingt</b>		
6.3.1	Flächeninanspruchnahme (Baustraßen, Lagerplätze etc.)	-	Plangebiet liegt außerhalb des Schutzgebiets
6.3.2	Emissionen	-	-
6.3.3	akustische Wirkungen	-	-
6.3.4	Einleitungen in Gewässer (stofflich, thermisch, hydraulischer Stress)	-	-

\*) Im Sinne der FFH-Richtlinie prioritäre Lebensraumtypen oder Arten bitte mit einem Sternchen kennzeichnen.

## 7. Summationswirkung

Besteht die Möglichkeit, dass durch das Vorhaben im Zusammenwirken mit anderen, bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen die Schutz- und Erhaltungsziele eines oder mehrerer Natura 2000-Gebiete erheblich beeinträchtigt werden?

ja       weitere Ausführungen: siehe Anlage

	betroffener Lebensraum-typ oder Art	mit welchen Planungen oder Maßnahmen kann das Vorhaben in der Summation zu erheblichen Beeinträchtigungen führen?	welche Wirkungen sind betroffen?	Vermerke der zuständigen Behörde
7.1				
7.2				
7.3				
7.4				
7.5				

Sofern durch das Vorhaben Lebensraumtypen oder Arten in mehreren Natura 2000-Gebieten betroffen sind, bitte auf einem separaten Blatt die jeweilige Gebietsnummer mit angeben.

nein, Summationswirkungen sind nicht gegeben

## 8. Anmerkungen

(z.B. mangelnde Unterlagen zur Beurteilung der Wirkungen oder Hinweise auf Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung von Arten, Lebensräumen, Erhaltungszielen vermeiden könnten)

Datenquellen:

weitere Ausführungen: siehe Anlage

---