



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 378564
Fax: 0721 56888881

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

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

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/Museumsdorf“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Ostseebad Binz

Satzungsexemplar



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze	3
1.1.) Geltungsbereich	3
1.2.) Ziele der Planung	4
1.3.) Übergeordnete Planungen	4
1.3.1.) Flächennutzungsplan	4
1.3.2.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
1.4.) Zustand des Plangebietes	5
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	5
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte	6
2.) Städtebauliche Planung	8
2.1.) Nutzungskonzept	8
2.2.) Immissionsschutz	10
2.3.) Flächenbilanz	13
2.4.) Erschließung	14
2.4.1.) Ver- und Entsorgung	14
2.4.2.) Bestehende Leitungen	15
2.4.3.) Verkehrliche Erschließung	16
2.5.) Bahnanlagen	16
3.) Auswirkungen	17
3.1.) Abwägungsrelevante Belange	17
3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	17
3.2.1.) Allgemeines	17
3.2.2.) Natur und Landschaft	18
3.2.3.) Kompensation / Einzelbaumschutz	26
3.2.4.) Schutzgut Mensch	28
3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter	29
3.2.6.) Zusammenfassung	30



1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich

Der Planbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 9a „Fischereimuseum/Museumsdorf“, bestehend aus den Flurstücken 7/3, 7/4, 12/1 der Gemarkung Prora, Flur 7 sowie die angrenzenden Verkehrsflächen (Flst. 14 teilw.) mit insgesamt gut 2,65 ha.

Die Planzeichnung beruht auf einer topographischen Vermessung des Plangebiets durch ÖbVI Mill im Höhensystem HN 76 mit Darstellung des aktuellen Katasterbestands (Stand 08/2013).

Angesichts der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der bestehenden Nutzung (Parkplatz, Wohngebäude) wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Das Plangebiet war bereits zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans mit einem alten, dem Verfall preisgegebenen Gebäude sowie mehreren Fundamentplatten bebaut, die noch von der zu DDR-Zeiten ausgeübten Erholungsnutzung herrührten (Zeltplatz / Bungalowsiedlung). Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung einer erschlossenen, als Baugebiet ausgewiesenen Fläche mit direkter Anbindung an den Siedlungsbereich. Im Plangebiet besteht gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans im Norden ein großer Parkplatz sowie im Süden ein einzelnes Wohnhaus. Entlang der Bahnlinie wurde auf ganzer Länge ein ca. 3,5 m hoher Lärmschutzwall errichtet.

Die mit der Siedlungstätigkeit einhergehenden Eingriffe, insb. die notwendige Umwandlung der früheren Waldfläche einschliesslich der erforderlichen Ersatzaufforstung zum Ausgleich der Waldbilanz, wurden im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

Angesichts der geringen Größe des Plangebiets werden die Grenzwerte des § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht erreicht. Es ist nicht absehbar, dass Anlagen errichtet werden können, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (vgl. § 59 LBauO M-V i.V.m. Landes-UVP-Gesetz).



Abbildung 1 Planzeichnung der Ursprungsfassung, ohne Maßstab

1.2.) Ziele der Planung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 9a „Fischereimuseum/Museumsdorf weist für die gesamte Fläche eine Sondergebietsnutzung als Gebiet für „Museum, Kunsthandwerk und –handel“ aus. Dabei sollte u. a. die Zulässigkeit für ein Museum mit Gastronomie, 7 Kunsthandwerkshäusern sowie einer Betreiberwohnung, Verwaltung, sowie die notwendigen Stellplätze, Befestigungen (Marktbereich/ Rondell) und Zuwegungen gesichert werden.

Nicht zuletzt angesichts einer geänderten Fördermittelkulisse ist eine Realisierung der seinerzeit beabsichtigten Gesamtplanung nicht mehr zu erwarten. Vielmehr wird eine Umsetzung des Vorhabens Fischereimuseum in reduziertem Umfang in der nördlichen Hälfte des Plangebiets angestrebt. Errichtet werden sollen der Hauptbaukörper der Museumsscheune sowie der ordnungsgemäße Ausbau des Parkplatzes, der gleichzeitig als Hotelparkplatz für das Seehotel BINZ-THERME dient. Ergänzt werden sollen die Nutzungen um ein Gebäude für Personalwohnungen für den Betrieb.

Die südliche Hälfte des Plangebiets (ca. 1,4 ha) steht damit für neue Nutzungsüberlegungen zur Verfügung. Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Bauplätzen für Eigenheime soll deshalb auf dieser durch angrenzende Siedlungs- und Verkehrsflächen vorgeprägten Fläche ein kleines Wohngebiet mit bis zu 14 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser auf ca. 500 bis 600 qm großen Parzellen erschlossen werden.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 9a „Fischereimuseum/Museumsdorf“ liegt gemäß wirksamen Flächennut-

zungsplan in einem Sonstigen Sondergebiet für Fremdenverkehr – Museum, Kunsthandwerk, - Handel. Im Süden schließt ein Allgemeines Wohngebiet an.

Der B-Plan entspricht mit der Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten und Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grundzügen der Bodennutzung, verändert jedoch die Abgrenzung zwischen den Nutzungen, was im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB nachgetragen wird.

1.3.2.) Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist das Ostseebad Binz aus Unterzentrum ausgewiesen. Das Gemeindegebiet ist mit Ausnahme der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (NSG / FFH-Gebiete) sowie für Trinkwasserschutz als Tourismusschwerpunktgebiet ausgewiesen.

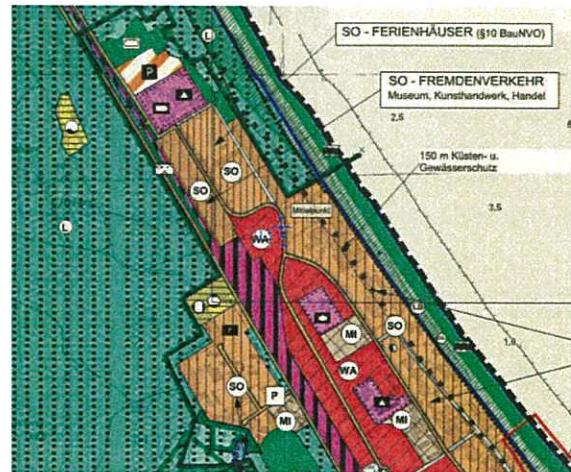


Abbildung 2 Flächennutzungsplan (Ausschnitt unmaßstäblich)

Grundzentren sollen nach 3.2.4(2) die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen. Dabei sind nach 4.1(3) die Zentralen Orte auch die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. Grundsätzlich hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.

Auch wenn im Jahrzehnt zwischen 2000 und 2010 das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde leicht zurückging, besteht weiterhin ein deutlich positiver Pendlersaldo. 2012 waren in Binz 3.240 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, gegenüber 2.140 sozialversicherungspflichtig beschäftigten mit Wohnort in Binz. Knapp 60% der in Binz Arbeitenden kommen weiterhin von außerhalb. Dabei ist das starke Pendlervolumen raumordnerisch negativ zu bewerten. Mit dem Bevölkerungsverlust an das Umland entsteht nicht nur zusätzliches Verkehrsaufkommen (Pendlerverkehr) in einer bereits stark verkehrsbelasteten Region, vielmehr wird das Ostseebad Binz auch hinsichtlich der Funktionen geschwächt (z.B. reduzierte Auslastung der sozialen Infrastruktur wie Kita, Schule) und verliert damit tendenziell an Attraktivität als Wohnstandort.

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans mit einem alten, dem Verfall preisgegebenen Gebäude sowie mehreren Fundamentplatten bebaut, die noch von der zu DDR-Zeiten ausgeübten Erholungsnutzung herrührten (Zeltplatz / Bungalowsiedlung). Im Zuge der Bauleitplanung wurde der Waldstatus der Fläche aufgehoben; hierzu wurde eine Ersatzaufforstung in einer Größe von 2,61 ha geleistet (gem. Bescheid von 02.05.2005). Für den gemäß Vorgaben des Bebauungsplans zu erhaltenden Gehölzbestand wurde ein Einzelbaumschutz festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist den gesamten Bereich mit Ausnahme der Anteile an der Gemeindestraße als Sondergebiet (24.487 qm) bzw. als private Verkehrsfläche (1.636 qm) und private Grünfläche (133 qm) aus. Angesichts einer festgesetzten GRZ von 0,15 können 3.673 qm

mit Gebäuden bzw. 5.510 qm insgesamt versiegelt werden.

Momentan wird das Plangebiet vorwiegend als Stellplatz für Pkw und Reisebusse genutzt. Dazu ist das Gebiet mit Zäunen und einer Schrankenanlage gesichert. Im südlichen Bereich wurde gemäß Vorgaben des Bebauungsplans ein Wohngebäude als Betriebsleiterwohnhaus errichtet.

Der schmale, langgestreckte Bereich wird durch die angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen vorgeprägt bzw. teilweise stark belastet. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Bahntrasse Binz – Bergen, die in diesem Bereich parallel zur stark befahrenen L 29 verläuft. Entlang der westlichen Plangeietsgrenze besteht zum Schutz vor Verkehrslärm ein ca. 3,5 m hoher Lärmschutzwall.

Nördlich und Nordöstlich wird das Gebiet durch die Dünenstraße begrenzt.

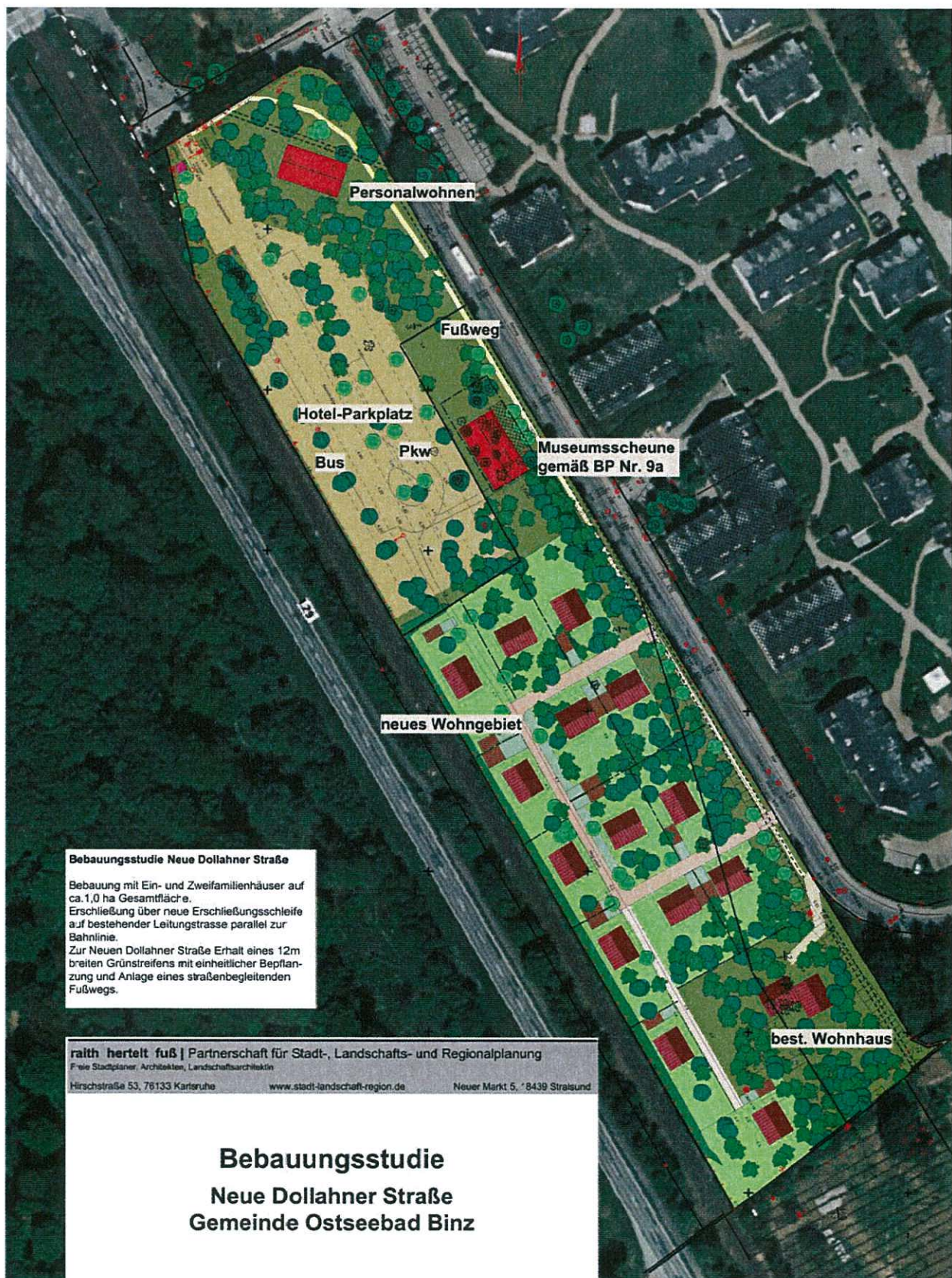
1.4.2.) Schutzgebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und beinhaltet keine Schutzobjekte nach Naturschutzrecht. Angrenzend befindet sich das 30.644 ha große Landschaftsschutzgebiet 'Ostrügen' ("Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ vom 18. 3. 1966).

Im Plangebiet besteht kein Wald nach § 2 LWaldG M-V mehr. Denkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für Erdarbeiten gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht.



Abbildung 3 LSG Ostrügen (grün)



Bebauungsstudie Neue Dollahner Straße
Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäuser auf ca. 1,0 ha Gesamtfläche.
Erschließung über neue Erschließungsschleife auf bestehender Leitungstrasse parallel zur Bahnlinie.
Zur Neuen Dollahner Straße Erhalt eines 12m breiten Grünstreifens mit einheitlicher Bepflanzung und Anlage eines straßenbegleitenden Fußwegs.

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, *8439 Straßburg

Bebauungsstudie Neue Dollahner Straße Gemeinde Ostseebad Binz

Fassung vom 27.04.2011, Stand 08.01.2013

Maßstab 1:1.000



2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Nutzungskonzept

Angesichts einer geänderten Fördermittelkulisse soll das Plangebiet nunmehr funktional in zwei Nutzungsarten aufgeteilt werden. Dabei wird die touristische Nutzung weiterhin den Ortseingang im Norden des Plangebiets prägen; die Wohnnutzung an die bestehenden Wohngebiete im Süden anschließen.

Sondergebiet Museum Kunsthandwerk und –handel

Im nördlichen Abschnitt soll das ursprüngliche Nutzungskonzept in abgespeckter Form verwirklicht werden. Beibehalten wird vor allem das Hauptgebäude (Museumsscheune) der geplanten Anlage. Hierzu hieß es in der Begründung des Ursprungsplans: „Das Museum selbst wird als „Scheune“ in einem traditionellen Baustil (Fachwerk) mit harter Bedachung errichtet werden. Die Einrichtung wird dem neusten technischen Standard (Küche, Technik, Sanitärbereiche) entsprechen, aber rustikal sein und maritimen Flair ausstrahlen. Der museale Teil in Form einer umlaufenden Galerie unter dem Dach wird mit Exponaten über die Vergangenheit, die Gegenwart und auch die Zukunft des Rügener Fischereiwesens bestückt sein. Die Speisekarte der Gastronomie soll vornehmlich Fischgerichte enthalten, den heutigen Essgewohnheiten gerecht werden sowie mit schonender und ernährungsbewusster Zubereitung aufwarten. Dazu kommen typische Gerichte aus der Zeit unser Vorväter, wie Labskaus und ähnlichem. Als besonderes Erlebnis sollen die Schauräucherei, Schaukochen, Fischverkostung etc. angeboten werden. Das gesamte Konzept lebt vom aktiven „Mitmachen“ der Besucher. Veranstaltungen mit kulturellem Hintergrund (z. B. Kapitänsstammisch, musikalische Darbietungen, Akkordeon-Abende, plattdeutsche Kabarettabende) sollen den gesamten Rahmen abrunden und einem umfangreichen Rahmen an „Beschäftigung“ anbieten. Die optische Dominanz der Museumsscheune wird durch die Ausrichtung der verkehrlichen Bereiche, mit Sicherung eines Rondells (gleichzeitig verkehrsbedingter Wendekreis) für die Möglichkeit von Markttagen, Festlichkeiten für Sport und Spiel, also aktiven Unterhaltungen, unterstrichen.“

Größeres Gewicht als bisher erhält jedoch die Nutzung als Parkplatz (nicht zuletzt als Hotelparkplatz für das Seehotel BINZ-THERME), so dass ergänzend Stellplätze als eigenständige Nutzungsart aufgenommen werden.

Angesichts des Wegfalls eines Großteils der unterschiedlichen Baufenster können die zulässigen Nutzungen einheitlich und undifferenziert für das gesamte Sondergebiet festgesetzt werden. Auch für die Festsetzung einer inneren Erschließung im Bereich des Sondergebiets besteht keine erkennbare Notwendigkeit. Allerdings sind die umfangreichen versiegelten Flächen (Stellplätze, innere Zufahrten) bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Während die GRZ unverändert bei 0,15 belassen wird, wird im Sinne des § 19(4) BauNVO eine höhere Überschreitung für flächige Versiegelungen bis zu einer GRZ von 0,5 zugelassen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Bebauungsdichte gegenüber der ursprünglichen Planung nicht zunimmt und mindestens die Hälfte des Baugebiets grün bleibt. Der Baumschutz (Verhinderung des flächigen Befahrens des Grundstücks) wird durch räumliche Ausweisung des Bereichs für Stellplätze gewährleistet. Die bestehenden Leitungstrassen werden mit den entsprechenden Schutzstreifen dargestellt und durch Leitungsrechte auch weiterhin gesichert.

Allgemeine Wohngebiete

In der südlichen Hälfte des Plangebiets soll ein Wohngebiet mit bis zu 14 Ein- bzw. Zweifamilienhäusern auf ca. 500 bis 600 qm großen Parzellen entstehen. Das im Süden des Plangebiets bestehende Betriebsleiter-Wohnhaus wird in das neue Wohngebiet einbezogen. Zur Dollahner Straße hin abgeschirmt durch einen breiten Gehölzstreifen wird das Baugebiet über eine neue ruhige



Wohnstraße erschlossen. Zur Bahn und vor allem zur westlich angrenzenden Landesstraße (L29) hin wird das Baugebiet durch einen ca. 3,5 m hohen Lärmschutzwall eingefasst, so dass die Lärmbelastung vor allem auch der gebäudenahen Freiflächen wirksam verringert wird.

Das neue Wohngebiet fügt sich in die städtebauliche Gesamtsituation von Binz ein, da die südlich angrenzende Wohnbebauung aufgenommen und zwischen Bahnlinie und Dollahner Straße nach Norden verlängert wird (vgl. Bebauungsplan Nr. 9). Die Stärkung der Wohnnutzung in Neubinz ist zudem auch vor dem Hintergrund des nahen Schulstandorts (ehem. MZO-Gelände) städtebaulich sinnvoll. Gerade in Neubinz wird das Wohnungsangebot bisher einseitig durch Geschosswohnungen geprägt, so dass das zusätzliche Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern zur Verbesserung der Durchmischung führen wird.

Mit Ausnahme von Tankstellen und Einrichtungen der Fremdenbeherbergung werden alle wohngebietstypischen Nutzungen entsprechend des Nutzungsartenkatalogs des § 4 BauNVO zugelassen. Für Tankstellen bestehen angesichts der kleinen Grundstücke sowie der Anbindung nur über einen verkehrsberuhigten Bereich keine geeigneten Standortvoraussetzungen. Fremdenbeherbergung bleibt weitgehend ausgeschlossen, da hierfür im Zentrum von Binz sowie in Gebieten ohne Bebauungspläne ausreichend Entwicklungsmöglichkeit besteht. Ausgenommen hiervon ist nur eine ergänzende, untergeordnete private Fremdenvermietung, die in der Küstenregion eine lange Tradition hat. 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 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, da der Begriff Ferienwohnung gemäß § 10 BauNVO über den Zweck Erholung („Freizeitwohnen“) definiert wird. Eine Erholungsnutzung kann in Wohngebieten nicht zugelassen werden, da das alltägliche Wohnen hinsichtlich der Zweckbestimmung der Erholung widerspricht.

Vorbildlich ist hierzu die Begrifflichkeit des § 22 BauGB, der klar zwischen Ferienhausgebieten einerseits und durch Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägten Gebieten andererseits unterscheidet.

Wohngebiete sind hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung nicht auf Erholung ausgerichtet, sie erlauben jedoch untergeordnet auch eine Beherbergungsnutzung als nicht beeinträchtigende, gewerbliche (da auf Gewinnerzielungsabsicht der Bewohner ausgerichtete) Nutzungsart.

Deshalb werden die in § 4(3) BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 1(9) BauNVO auf die Vermietung von einem Fremdenzimmer oder einer Einliegerwohnung (Wohnung mit Fremdenbeherbergung) in Wohngebäuden eingeschränkt, gleichzeitig werden diese aber regulär zugelassen. 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 auch die Bewohner des neuen Wohngebiets die in allen Wohngebieten praktizierte Privatvermietung ausüben.



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 Eigengestaltung 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 bauungsrechtlichen Sinne gehört i.d.R. die organisatorische Zusammenfassung von Betriebsanlagen und Betriebsmitteln zu einem bestimmten Betriebszweck (vgl. Fickert/Fieseler zu § 1 RNr. 80). Eine Mindestgröße ist hierbei nicht zu unterstellen. Auch die private Fremdenbeherbergung, da auf Gewinnerzielung abzielend, fällt daher unter die Nutzungsart der Betriebe. Auch die private Vermietung fällt damit (auch in Abgrenzung zu Wohnen, Heimunterbringung oder Formen der sozialen Betreuung und Pflege) unter den Begriff der Beherbergung.

Ergänzt wird die Festlegung zur Nutzung um die Beschränkung der Wohneinheiten in Wohngebäuden. Damit soll der Charakter als ruhiges Ein- und Zweifamilienhausgebiet gesichert werden.

2.2.) Immissionsschutz

Die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts, wobei der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gilt und der höhere Wert auf Verkehrsgeräusche anzuwenden ist.

Die schalltechnischen Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangige Bedeutung für die Planung. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen. Grundsätzlich soll die Lärmeinwirkung auf die Betroffenen soweit wie möglich vermieden werden. Die Immissionsrichtwerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen bezogen werden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des Baugebietes oder der Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen.

Die zu erwartende Lärmbelastung der Baugebiete wurde im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose gutachterlich durch Dipl.-Ing. Gunter Ehrke, Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik, Stralsund untersucht.

Die Geräuschbelastung des Gebietes ist gegenwärtig durch die Verkehrsgeräusche der L29 und der Dollahner Straße, in geringem Umfang auch der Bahnlinie, geprägt. Dabei kann von folgenden Verkehrsstärken auf den benachbarten öffentlichen Straßen ausgegangen werden:



Straße	öffentlicher Verkehr ohne Vorhaben [Kfz/h]		vorhabenbedingter Verkehr (50%) [Kfz/h]		Gesamtverkehr [Kfz/h]		LKW-Anteil p [%]	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
L29 (DTV ₂₀₁₀ = 7.663)	505,8	67,4	15,7	7,0	521,5	74,4	3,9	1,9
Dollahner Straße	379,6	64,7	15,7	7,0	395,3	71,7	3,6	4,5

Vorbelastungen aus Gewerbe- und Freizeitlärm sind zu vernachlässigen.

Straßenverkehrslärm

Die Geräuschimmissionsprognose weist für das Plangebiet unter Berücksichtigung des bestehenden ca. 3,5 m hohen Lärmschutzwalls entlang der westlichen Plangebietsgrenze folgende Belastungen durch Straßenverkehrslärm einschl. des vorhabenbedingten Straßenverkehrs aus (Überschreitungen nach Rundungsregel der 16. BImSchV **fett und kursiv**):

IO-Nr.	Lage	Orientierungswert [dB(A)]		Beurteilungspegel [dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
IO 7	Baufeld im B-Plangebiet (Nordost)	55	45	63,2	56,0
IO 8	Baufeld im B-Plangebiet (Südost)	55	45	62,4	55,0
IO 9	Baufeld im B-Plangebiet (Nordost)	55	45	60,5	52,8
IO 10	Baufeld im B-Plangebiet (Südost)	55	45	62,4	55,0
IO 11	Baufeld im B-Plangebiet (Nordost)	55	45	61,8	54,4
IO 12	Baufeld im B-Plangebiet (Nordost)	55	45	59,0	51,2
IO 13	Baufeld im B-Plangebiet (Südwest)	55	45	59,7	50,6
IO 14	Baufeld im B-Plangebiet (Südwest)	55	45	62,1	53,0
IO 15	Baufeld im B-Plangebiet (Südwest)	55	45	62,0	53,0
IO 16	Baufeld im B-Plangebiet (Nordwest)	55	45	61,1	52,2

Durch den Straßenverkehrslärm der benachbarten Straßen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an fast allen Immissionsorten überschritten. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV werden weitestgehend überschritten. Der Anteil des vorhabenbedingten Verkehrs daran ist vernachlässigbar. Die Überschreitungen werden durch den prognostizierten Verkehr auf den bestehenden Straßen verursacht.

Für die schutzbedürftigen Wohngebäude im B-Plan-Gebiet ist dies kein Problem. Die Baufenster liegen im Wesentlichen im Lärmpegelbereich III, nur die jeweils westliche (der Bahn zugewandte) bzw. östliche (der Dollahner Straße zugewandte) Fassade liegt in Lärmpegelbereich IV. Mit den üblichen Bauweisen sind hier keine besonderen Aufwendungen für den notwendigen baulichen Schallschutz erforderlich.

Schwieriger ist die Situation auf den gebäudenahen Freiflächen am Tage. Ohne Lärmschirm liegen die Beurteilungspegel unmittelbar an der Dollahner Straße bei über 60 dB(A), auf den ausgewiesenen Baugrundstücken jedoch unter 60 dB(A). In der Mitte des Baugebiets sind auch Bereiche unter 55 dB(A) vorhanden. Insgesamt sind die Freiflächen der Wohngebäude noch gut nutzbar, so dass aus gutachterlicher Sicht ein Lärmschirm an der Dollahner Straße für nicht unbedingt erforderlich gehalten wird.

Die Festsetzung eines Lärmschutzwalls entlang der Dollahner Straße wurde geprüft, musste aber verworfen werden, da im Bereich entlang der Straße Hauptabwasserleitungen (AZ 400, PVC 150) verlaufen, die gemäß der einschlägigen Regelwerke weder überbaut noch durch einen Lärmschutzwall überschüttet werden dürfen. Direkt entlang der Straße wäre eine Lärmschutzwand mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild verbunden. Die Dollahner Straße ist die zentrale Ortseinfahrt für die nördlichen Siedlungsbereiche, ihr grüner Charakter daher unbedingt zu erhalten. Eine



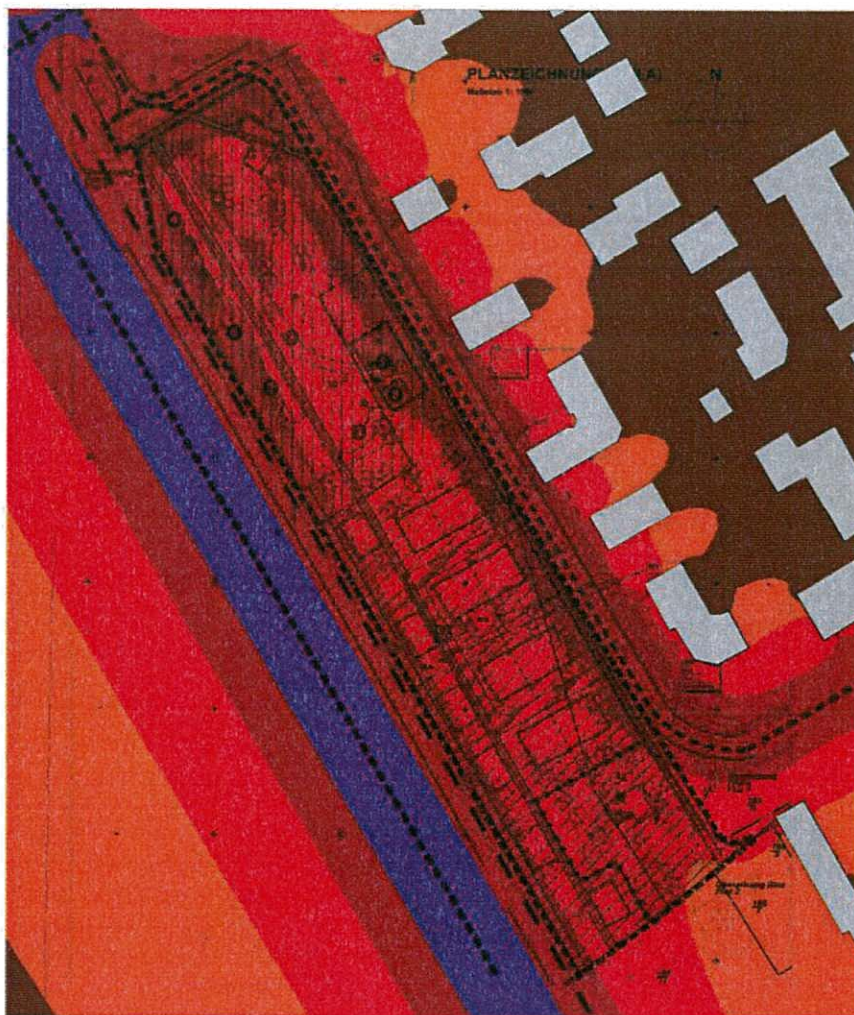
Anordnung rückwärtig hinter den bestehenden Leitungen (Abstand ca. 6,0 m zur Straßenkante) scheidet aufgrund der Geländebewegung aus; das Grundstück fällt hier um ca. 1,4 m ab, so dass der Lärmschutzwand / die Lärmschutzwand auf der Gartenseite den Wohngebäuden und Gärten zugewandt eine sichtbare Höhe von 3,4 m erhalten würde, wodurch die Wohnqualität der angrenzenden Gebäude und Freiflächen eher reduziert als gestärkt würde (erdrückende Wirkung).

Schienenverkehrslärm

Durch die Beurteilungspegel des Schienenverkehrslärms werden keine schalltechnischen Orientierungswerte der 16 BImSchV überschritten. Die höchsten Werte treten erwartungsgemäß an den der Schiene am nächsten gelegenen Immissionsorten IO 14 und IO 15 auf. Insgesamt wurden folgende Belastungen prognostiziert.

IO-Nr.	Lage	Orientierungswert [dB(A)]		Beurteilungspegel [dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
IO 7	Baufeld im B-Plangebiet (Nordost)	55	45	42,1	33,5
IO 8	Baufeld im B-Plangebiet (Südost)	55	45	42,3	33,7
IO 9	Baufeld im B-Plangebiet (Nordost)	55	45	43,1	34,5
IO 10	Baufeld im B-Plangebiet (Südost)	55	45	42,4	33,9
IO 11	Baufeld im B-Plangebiet (Nordost)	55	45	41,9	33,4
IO 12	Baufeld im B-Plangebiet (Nordost)	55	45	42,0	33,4
IO 13	Baufeld im B-Plangebiet (Südwest)	55	45	49,3	40,7
IO 14	Baufeld im B-Plangebiet (Südwest)	55	45	53,1	44,5
IO 15	Baufeld im B-Plangebiet (Südwest)	55	45	53,0	44,4
IO 16	Baufeld im B-Plangebiet (Nordwest)	55	45	51,2	42,6

Als Konsequenz aus der Geräuschimmissionsprognose wurde der bestehende Lärmschutzwand entlang der westlichen Plangebietsgrenze als Fläche für Anlagen zum Immissionsschutz ausgewiesen. Im Plangebiet selbst werden zudem die ermittelten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 dargestellt und die Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile festgesetzt.



Mögliche äußerer Lärmpegel / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
55 bis 60 dB(A) / (I)	
61 bis 65 dB(A) / (II)	
66 bis 70 dB(A) / (III)	
71 bis 75 dB(A) / (IV)	
76 bis 80 dB(A) / (V)	
> 80 dB(A) / (VI)	

Beurteilungszeitraum
06:00 - 22:00 Uhr
Berechnungshöhe: 5 m
Berechnungsraster: 5 m



Anlage 2
10.01.2014
M 1: 1500

Immissionsraster
Lärmpegelbereiche
nach DIN 4109

Auftraggeber
Wolfgang Möser
Strandpromenade 76
18609 Ostseebad Binz

Auftraggeber
Ingenieurbüro
Akustik und Bauphysik
Kosegartenweg 11a
18435 Stralsund

Abbildung 3 Lärmpegelbereiche

2.3.) Flächenbilanz

Im Rahmen der Ursprungsplanung konnten angesichts einer festgesetzten GRZ von 0,15 bei 24.487 qm Baugebiet 3.673 qm mit Gebäuden bzw. 5.510 qm insgesamt versiegelt werden.

Im Zuge der Planung musste funktionsbedingt die GRZ für den Bereich des SO-Gebiets bei 0,15 belassen und für das WA-Gebiets teilweise auf 0,25 ausgeweitet werden. Die Grundfläche der Gebäude nimmt dadurch im Plangebiet um rund ein Viertel (bzw. 965 qm) zu.

Durch die innere Erschließungsstraße sowie den höheren Anteil an notwendigen Nebenflächen nimmt jedoch die mögliche Gesamtversiegelung im Plangebiet um 3.905 qm zu.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende tabellarische Flächenbilanz:



Nutzung	Planung	Bestand	Zulässige Grundfläche Planung	Zulässige Grundflächen Bestand	Zulässige Versiegelung Planung	Zulässige Versiegelung Bestand
Sondergebiete	11.432 qm	24.516 qm	1.715 qm	3.673 qm	5.716 qm	5.510 qm
Wohngebiete	12.919 qm	---	2.923 qm	--	4.384 qm	--
Verkehrsflächen	951 qm	1.636 qm	--	--	951 qm	1.636 qm
Grünflächen	983 qm	133 qm	..	..	..	..
Dünenstraße (Bestand)	255 qm	255 qm	--	--	255 qm	255 qm
Gesamtgebiet	26.540 qm	26.540 qm	4.638 qm	3.673 qm	11.306 qm	7.401 qm

2.4.) Erschließung

2.4.1.) Ver- und Entsorgung

Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbusser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR). Die wassertechnische Erschließung ist mit ihm zu regeln und ggf. vertraglich zu vereinbaren. Die Abstimmungen mit dem ZWAR sind rechtzeitig vorzunehmen. Ein Erschließungsvertrag ist abzuschließen. Die Kosten für die Netzerweiterungen bzw. Erneuerungen incl. Planungsleistungen sind durch den Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu übernehmen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz des ZWAR zu realisieren. Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR mit Anschluss an die in der Neuen Dollahner vorhandene Versorgungsleitung gesichert werden. Nutzbare Leitungsführungen und Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es ist eine entsprechende innere Erschließung herzustellen. Diese Erschließungsleistungen sind durch den Erschließungsträger selbst zu tragen. Die technischen Fachplanungen sind mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abzustimmen.

Die Entsorgung des Plangebietes von Schmutzwasser kann grundsätzlich über die Leitungsführungen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) mit Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Neuen Dollahner Straße erfolgen. Hierzu ist das interne Netz incl. der Anschlussleitungen mit SW-Anschlussschacht im Zuge der Erschließung des Plangebietes neu aufzubauen. Mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen sind die entsprechenden Verträge hinsichtlich der Entsorgung des Plangebietes von Schmutzwasser abzuschließen.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als unverschmutzt bzw. nur geringfügig verschmutzt einzuschätzen. Es kann und sollte daher soweit möglich vor Ort dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde für den Plangelungsbereich durch ein Versickerungsgutachten nachgewiesen. Demnach ist aufgrund der anstehenden Böden im Plangebiet die Versickerung des Regenwassers der Dachflächen der Gebäude über Sickermulden als Flächenversickerung herzustellen. Die Muldenversickerung ist eine Form der Flächenversickerung, bei der eine zeitweise Speicherung möglich ist. Die Größe der Versickerungsmulde sollte derart gewählt werden, dass längeres Überstauen vermieden wird, weil ansonsten die Verschlickung und Verdichtung der Oberfläche erhöht wird. Deshalb müssen auch Sohlebene und Sohllinie möglichst horizontal liegen, um eine gleichmäßige Verteilung des zu versickernden Wassers zu ermöglichen. Dies ist im nur gering geneigten Gelände des Untersuchungs-



gebietes gut möglich. Neben den Gebäuden und befestigten Flächen sind auf den Grundstücken entsprechende Flächen für diese Sickermulden freizuhalten. Dabei kann das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über gepflasterte Regenrinnen zwischen Fallrohr und Versickerungsmulde geführt werden. Die Versickerungsmulde muss begrünt werden und kann in Rasen- und Grünflächen einbezogen werden. Das Niederschlagswasser sickert durch die humosen Erdstoffe, so dass diese belebte Bodenzone das Niederschlagswasser während des Sickervorganges gleich filtert und reinigt. Ein Teil des Regenwassers kommt damit dem Pflanzenwachstum zugute, ein anderer wird durch Verdunstung freigesetzt und wirkt sich dadurch günstig auf die Bodenvegetation und das Kleinklima aus. Mit dem Versickerungsgutachten wurde beispielhaft ein benötigter Platzbedarf für die Mulden berechnet. Als Bezugsgröße für die Berechnung der Mulden ist ein Speichervolumen von 8 l/m² vollversiegelter Flächen anzunehmen. (Baugrunduntersuchung Ingenieurbüro Weiße, Kaiseritz, Projekt Nummer 02/05/04).

Mit Inkrafttreten des B-Planes entfiel für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG sowie das Erfordernis der Erteilung von wasserrechtlichen Erlaubnissen an die jeweiligen Grundstückseigentümer.

Der Standort ist bislang nicht zentral mit Erdgas erschlossen. Es befinden sich jedoch Leitungen und Anlagen des Versorgungsträgers Energieversorgung Weser – Ems – AG in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Leitungsführungen der EWE befinden sich im öffentlichen Straßenraum, eine Erweiterung des vorhandenen öffentlichen Systems und damit die Erschließung des Plangebietes/ Versorgung der Haushalte mit Erdgas ist möglich. Für den Betrieb und Ausbau des Erdgasversorgungsnetzes gilt der Konzessionsvertrag.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der deutschen Telekom AG. Die Versorgung des Plangebietes kann über angrenzend vorhandene Anlagen gewährleistet werden. Die Leitungsführungen sind vornehmlich als Erdkabel auszuführen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h (800 l/min) für mindestens 2 Stunden erforderlich. Gemäß Hydrantenplan des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen befinden sich in direkter Nähe, um das Plangebiet herum, mehrere nutzbare Löschwasserhydranten, die in der Lage sind den o. a. Grundschutz abzusichern. Es ist zu berücksichtigen, dass von der Löschwasserentnahmestelle bis hin zum entferntesten Gebäude die Entfernung nicht größer als 300 m sein sollte. Durch die Vielzahl der umgebenden Entnahmestellen sowie angesichts der Tatsache, dass bei der internen Erschließungsplanung ein weiterer Hydrant eingeordnet werden kann, ist davon auszugehen, dass der Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser nichts entgegensteht.

2.4.2.) Bestehende Leitungen

Trinkwasserleitung Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich parallel zu den Bahngleisen und direkt unter den derzeit unbefestigten Verkehrsflächen eine Haupttrinkwasserleitung DN 200 AZ. Da mit der Umsetzung des B-Planes eine Umnutzung des Plangebietes vorgesehen ist, die einen Ausbau einschließlich der Befestigung/ Versiegelung der Verkehrserschließung und der angrenzenden Stellplätze nach sich ziehen kann, ist davon auszugehen, dass aufgrund des Alters und des verwendeten Leitungsmaterials, diese Trinkwasserleitung des geplanten Ausbaumaßnahmen der Verkehrsanlagen nicht standhalten wird. Deshalb ist diese Leitung vor Beginn der Baumaßnahmen zu erneuern. Die dazu notwendigen Planungsunterlagen sowie die technischen Details der Ausführung sind mit dem ZWAR abzustimmen. Die entsprechenden Geh-, Fahr- und



Leitungsrechte sind für den ZWAR festzusetzen. Da es sich um Hauptleitungen handelt, die für die Ver- und Entsorgung von Binz von enormer Bedeutung sind, ist eine Bepflanzung in dem Trassenbereich nicht möglich.

Auf dem Gelände befinden sich zudem Abwasserdruckleitungen, die weder überbaut noch beschädigt werden dürfen. Die derzeit das Baufeld 2 berührende Leitungsführung der Abwasserdruckleitung DN 400 AZ ist auf Kosten des Vorhabenträgers umzuverlegen. Die dazu notwendigen Planungsunterlagen und technischen Details der Ausführung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Da es sich um Hauptleitungen handelt, die für die Ver- und Entsorgung von Binz von enormer Bedeutung sind, ist eine Bepflanzung in dem Trassenbereich nicht möglich.

2.4.3.) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die das Plangebiet im Norden und Osten begrenzende Dünenstraße.

Das Wohngebiet wird über einen neuen Wohnweg erschlossen, der hinsichtlich Ausbaustandard den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung August 2006 entsprechen muss. Die innere Straße verbleibt als Privatstraße im Eigentum der Nutzer.

Die inneren Verkehrsflächen sollten aus Gründen der Verkehrsberuhigung als Mischfläche für Fahrzeuge und Fußgänger ausgebildet werden. Auf gesonderte Fußwege kann verzichtet werden. Die Straßenverkehrsbehörde sollte in die weitere Planung (Straßenausführungsplanung, Beschilderung des gesamten Bereiches, einschließlich Parkplätze und Zufahrt) einbezogen werden. Beschilderungspläne sind in mindestens zweifacher Ausfertigung zur Genehmigung einzureichen.

2.5.) Bahnanlagen

An der westlichen Plangeietsgrenze verlaufen die Gleisanlagen der Bahnstrecke Binz – Lietzow – Bergen. Durch den B-Plan werden keine Flächen der Bahn- oder Gleisanlagen in Anspruch genommen. Die Entwicklung im Plangebiet erfolgt auf der den Gleisen abgewandten Grundstücksseite. Folgende Hinweise bei der weiteren Beplanung des Gebietes zu beachten:

- Abstandforderungen gem. §§ 6 und 7 LBauO M-V sind zu gewährleisten. Die deutsche Bahn AG übernimmt grundsätzlich keine Baulasten.
- Werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, sind diese nicht auf dem Gelände der Deutschen Bahn AG und baulastenfrem für die Deutsche Bahn AG zu planen.
- Haftungsansprüche aus Emissionen, Lärm und Bodenvibrationen gegenüber der Deutschen Bahn AG können nicht geltend gemacht werden.
- Ist im Bebauungsplan die Begrünung bzw. die Parallelverlegung von Straßen entlang der Eisenbahnstrecken vorgesehen, so sind die Bestimmungen der DS 800 01, Anlage 10 + 11, die u. a. Mindestabstände zur Gleismitte festlegt bzw. Gehölzarten für die Bepflanzung vorgibt, einzuhalten.
- Auch außerhalb des Eigentumsgrenzen der Deutschen Bahn AG können bahneigene Kabel und Leitungen vorhanden sein, die nicht überbaut werden dürfen. Für Baumaßnahmen, die im Zuge der Realisierung des B-Planes erforderlich werden, müssen gesonderte Anträge mit entsprechenden Ausführungsplanungen an die Deutsche Bahn Services Immobilien AG NL Berlin gestellt werden, sofern nachbarliche Belange betroffen sind. Dies gilt sowohl für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen Dritter mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken als auch für Bauanträge Dritter.
- Die Sicht auf Signalanlagen, Bahnübergänge sowie die Profelfreiheit dürfen nicht beeinträchtigt werden.



3.) Auswirkungen

3.1.) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Die Belange der Wohnraumversorgung der Ortsansässigen Bevölkerung. Durch die Entwicklung von Bauplätzen für eine Wohnnutzung wird die Wohnungsverorgung in der Gemeinde verbessert.
- Die Belange des Schallschutzes (gesunde Wohnverhältnisse): Angesichts der anliegenden Verkehrsstrassen und der dadurch entstehenden Lärmbelastung mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 ist den Belangen des Schallschutzes hohe Bedeutung zuzumessen. Zur Minderung der Belastung muss der bestehende Lärmschutzwall erhalten werden; zudem sind bauliche Maßnahmen erforderlich.
- Die Belange des Tourismus: Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Förderung des Fremdenverkehrs bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen zentralen Stellenwert. Die Ansiedlung einer Infrastruktureinrichtung (Kunsthandwerk, Museum, Erlebnisgastronomie) dient der Verbesserung des touristischen Angebots.
- Die Belange von Natur- und Umweltschutz sind angesichts der Vorprägung durch die bestehende Nutzung sowie den angrenzenden Siedlungsbereich nur nachrangig zu berücksichtigen. Durch eine zeitgemäße Neubebauung können bestehende Flächenbedarfe an zentraler Stelle innerhalb der Ortslage sparsam und schonend realisiert werden. Allerdings sind die gemäß den Vorgaben der Ursprungsplanung als zum Erhalt festgesetzten Gehölze zu berücksichtigen. Bei den Bäumen handelt es sich jedoch um einen als Wald entstandenen Bestand, so dass eine Bewertung als Einzelbäume nicht gerechtfertigt ist. Im Zuge der Ursprungsplanung wurde für die Flächen mit zum Erhalt festgesetzten Gehölzen aber ein geringerer Ausgleichsfaktor angesetzt, so dass die ursprüngliche Bilanz zu überarbeiten ist.

Die Belange der Forst sind angesichts der bereits erfolgten Waldumwandlung nicht betroffen. Innerhalb des Plangebiets bzw. direkt angrenzend befinden sich keine Waldflächen.

Die privaten Rechte (bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB) sind entsprechend zu berücksichtigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Planung auf Veranlassung des Grundstückseigentümers/Vorhabenträgers vorgenommen wurde, der nach Änderung der Fördermittelkulisse die ursprüngliche Planung nicht mehr in der der Ursprungsfassung zugrunde liegenden Form umsetzen kann bzw. will.

3.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1.) Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt 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), das Schutzgut Mensch



sowie deren Wechselwirkungen.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- Anlagebedingt wird durch Nachverdichtung die Versiegelung im Plangebiet zunehmen. Während die Grundfläche der Gebäude im Plangebiet nur vergleichsweise gering um rund 10% (bzw. 393 qm) zunimmt, erhöht sich durch die zusätzliche innere Erschließungsstraße sowie den höheren Anteil an notwendigen Nebenflächen die mögliche Gesamtversiegelung im Plangebiet um 3.905 qm.
Im Bereich der zukünftigen Gebäude ist zudem die weitgehende Rodung (Nadelgehölze, zum Teil erntereif) des umfangreichen Baumbestands zu erwarten.
- Betriebsbedingt werden durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen verursacht. Die zusätzlichen Bauplätze für Wohnnutzung bleiben im Vergleich der Nutzungsdichte angrenzender Siedlungsflächen gering. Die Verkehrszunahme durch die wenigen Wohneinheiten ist nicht relevant. Gleichzeitig werden durch die Reduzierung des SO-Gebiets die vom Vorhaben selbst verursachten gewerbeähnlichen Geräuschemissionen vermindert.
- 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. Bei den neu zugelassenen Wohngebäuden handelt es sich um einfache Bauvorhaben, die im Wege der Genehmigungsfreistellung errichtet werden können.

Angesichts der bestehenden Bebauung und Nutzung (Parkplatz) wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Nach § 13a BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.2.2.) Natur und Landschaft

Klima

Bestand/ Bewertung: Die Insel Rügen liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas, d.h. sie wird dem ozeanisch geprägten, subatlantischen „Ostdeutschen Küstenklima“ zugerechnet, welches noch in einem 10 bis 30 km breiten Streifen landeinwärts der deutschen Ostseeküste wirkt. Es zeichnet sich gegenüber dem Klima des Binnenlandes durch stärkere Winde, einen gleichmäßigeren Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahresschwankung aus.

Das spät einsetzende Frühjahr ist zumeist recht kühl und führt zu einer späten Entfaltung der Vegetation. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 8,2°C und 8,4°C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 560-570mm. Es überwiegen Winde aus westlicher Richtung, aber auch Ostwinde sind noch relativ häufig. Meistens treten Windgeschwindigkeiten von 4-6m/s auf (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1996).

Im Plangebiet bestehen ein Wohngebäude mit entsprechenden Nebenanlagen sowie eine größere durchlässig befestigte Fläche, die als Parkplatz eines nahe gelegenen Hotels dient. Früher war die stark mit Bäumen bestandene Fläche zu Erholungszwecken genutzt worden (Zeltplatz-/ Bungalowsiedlung). Angrenzend befindet sich eine dichte Ferienhausanlage (Dünenpark) sowie verschiedene teilweise stark befahrene Verkehrsanlagen (Landesstraße, Bahntrasse, Gemeindestraße). Angesichts des Küsteneinflusses kann das Klima des Plangebietes aber dennoch weitgehend als ungestört, d.h. weitgehend frei von stofflichen bzw. thermischen Belastungen angesprochen werden.

Minimierung und Vermeidung: Der Erhalt von Teilen des Gehölzbestands und damit unversiegelter Bereiche minimiert den Eingriff in das Schutzgut Klima.



Zustand nach Durchführung: Durch den Eingriff sind keine Veränderungen des Großklimas hinsichtlich Temperatur und Niederschlag bzw. der Luftqualität zu erwarten. In Bezug auf das Mikroklima des direkten Standortes sind geringe Verschiebungen zu erwarten. Der Anteil versiegelter und teilversiegelter Flächen wird erhöht, so dass sich das Plangebiet bei Sonneneinstrahlung gegenüber dem derzeitigen Stand etwas stärker als bisher erwärmen wird. Diese Einflüsse entfalten aber schlussendlich gesehen auf das Großklima keine Relevanz.

Wasser

Bestand / Bewertung: Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Ostsee wird das Plangebiet nur gering beeinflusst. Grundwasser wurde gem. Baugrundgutachten (IB Weisse, Kaiseritz) zwischen 1,5 und 2,5 m Tiefe festgestellt. Auf absolute Höhen bezogen lag der Grundwasserspiegel zum Untersuchungszeitpunkt zwischen +2,3 und +2,9 m HN, wobei ein eindeutiges Gefälle und damit eine Grundwasserfließrichtung in südöstliche Richtung zur Ostsee hin existieren. In Abhängigkeit von der Niederschlags- und Verdunstungsintensität ist mit jahreszeitlichen bedingten Schwankungen des Grundwasserspiegels von etwa ± 30 cm zu rechnen. Dadurch sind innerhalb des Untersuchungsgebietes höchste Wasserstände bei +1,2 m Tiefe bzw. bei +3,2 m HN möglich.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen könnten. Die geplante Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers minimiert den Eingriff in das Schutzgut Wasser. Durch Überleitung der Abwässer in das öffentliche Kanalnetz zur Kläranlage werden Stoffeinträge in den Naturhaushalt ausgeschlossen.

Zustand nach Durchführung: Die Voll- bzw. Teilversiegelung zur Anlage von Gebäuden und Wirtschaftsflächen wird das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigen. Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt im Naturraum. Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt. Die allgemein zulässigen Flächennutzungen bergen im Normalfall keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser.

Boden / Geologie:

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet im Norden von Binz befindet sich im Übergang der Bebauung in die Schmale Heide. Das Plangebiet liegt als Restfläche zwischen dem Dünenpark und der Gleis- sowie Straßentrasse nach Prora. Die Flächen wurden in der Vergangenheit als Zeltplatz-/Bungalowsiedlung genutzt, sind momentan durch weiträumige Stellplätze für Pkw und Busse sowie südlich ein einzelnes Einfamilienwohnhaus geprägt. Die Entfernung bis zum Hangfuß der Dollahner Berge beträgt hinter der Landesstraße noch etwa 70 m. Bis zur Küstenlinie der Ostsee sind es etwa 350 m. Die Höhen im Untersuchungsgebiet liegen zwischen 4 und 5 m über Meeresspiegelniveau.

Die Schmale Heide ist die holozäne Nehrung zwischen dem pleistozänem Inselkern Jasmund und der Granitz. Nach Aussagen geologischer Karten liegt das Untersuchungsgebiet demzufolge im Bereich von Dünenstränden über See-/ Strandwandsanden als Bildungen des Postglazials. Die Sondierungen der Baugrunduntersuchung ergaben bis zu einer Tiefe von 4 m einheitliche Dünenstrände. Eine Deckschicht von 0,3 bis 0,8 m Stärke ist humos oder teils als Auffüllung anthropogen geprägt. Die angetroffenen Dünenstrände wurden als feinsandige Mittelsande angesprochen. Sie sind sehr gleichkörnig und werden deshalb ausnahmslos als eng gestufte Sande klassifiziert. Oberflächennah existiert teilweise ein rostfarbener Bodenhorizont. Dabei handelt es sich um Eisenanreicherungen, die typisch für sandige, heideartige Standorte im humiden Klima sind. Extremfälle von verkitteten Horizonten sind nicht vorhanden.



Besondere und schützenswerte Bodenarten sind nicht bekannt. Angesichts verschiedener langjähriger Vornutzungen handelt es sich um keinen unbeeinträchtigten Standort.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben wird auf einer bereits vorbeeinträchtigten Fläche realisiert, wodurch Eingriffe in bisher unveränderte Bodenbildungen vermieden werden. Die Nachverdichtung bereits erschlossener Flächen entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben verursacht lokal unvermeidbare Eingriffe in bereits vorbeeinträchtigte Bodenbildungen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht absehbar. Das Bodeninventar bleibt in seiner Zusammensetzung erhalten. Es werden keine besonderen oder geschützten Bodenarten beeinträchtigt.

Flora und Fauna:

Flora Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet die Vegetationsmosaikgruppe Drahtschmielen-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Schattenblumen-Buchenwald sowie Weißmoos-Krähenbeer-Kiefern-Küstendünenwald aus. Ein Mosaik dieser Vegetationsgruppen würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde. Im Drahtschmielen-Buchenwald herrschen abhängig von den jeweiligen Standortverhältnissen Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Gewöhnliche Kiefer (*Pinus sylvestris*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*) und Traubeneiche (*Quercus petraea* vor. Im Bereich von Jungdünen dominieren die Gewöhnliche Kiefer (*Pinus sylvestris*) begleitet von einzelnen Stämmen Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) bzw. Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) als typische Arten des Weißmoos-Krähenbeer-Kiefern-Küstendünenwaldes.

Die vorgefundenen Biotoptypen weisen größtenteils keine besonders wertvollen Strukturen auf. Das Quartier ist durch seine konsequente Nutzung als touristischer Parkplatz in Strandnähe mit umgebendem touristischem Siedlungsgebiet nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen.

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.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben wird auf einer durch Bebauung sowie die angrenzenden Verkehrstrassen vom umgebenden Naturraum vollständig abgeschnittenen und durch langjährige Vornutzung geprägten Fläche geplant. Das Vorhaben beansprucht somit keinen unberührten Naturraum.

Zustand nach Durchführung: Für die südliche Hälfte des Plangebiets ist eine lockere Einzelhausbebauung mit angemessenen Gartenflächen geplant. Ein Teil des Baumbestands wird zum Erhalt festgesetzt und ist dauerhaft zu sichern. Im Norden werden, wie auch in der Ursprungsfassung Stellplatzflächen geschaffen sowie ein Baufenster für Gastronomie geschaffen.

Im Zuge der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans wurden drei Biotoptypen kartiert:

- Nadelholzbestand mit Anteil aus heimischen Laubhölzern (1.13.2) mit insg. 23.234,1 m²,
- Wirtschaftswege, nicht oder teilversiegelt (14.7.3) mit insg. 2.881,4 m²,

- Straße unter Einbeziehung der Bauruinen als Vollversiegelung (14.7.5) mit insg. 433,9 m².



Abbildung 4 und 5 Baumbestand mit Standpunkt Dollahner Straße und innerhalb des Parkplatzes

Bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans wurde davon ausgegangen, dass der Nadelholzbestand auf einer Fläche von 2.697,4 m² verloren gehen wird; die Restfläche von 20.536,7 m² jedoch keine Veränderungen erfährt. Dazu wurde die GRZ gering gehalten, Nebenanlagen außerhalb von Baufenstern ausgeschlossen, der Wald für die gesamte Fläche umgewandelt und die Bäume als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Die Flächen besitzen auch heute noch zum Teil waldartigen Charakter, so dass diese im Sinne des kartierten Biotoptyps als Nadelholzbestand mit Anteil aus heimischen Laubhölzern (1.13.2) angesprochen werden.

Wenige Bäume haben einen Habitus entwickelt, der dem eines Einzelbaumes entspricht. Dieser ortsbildprägende Baumbestand im Plangebiet stellt sich aktuell wie folgt dar:

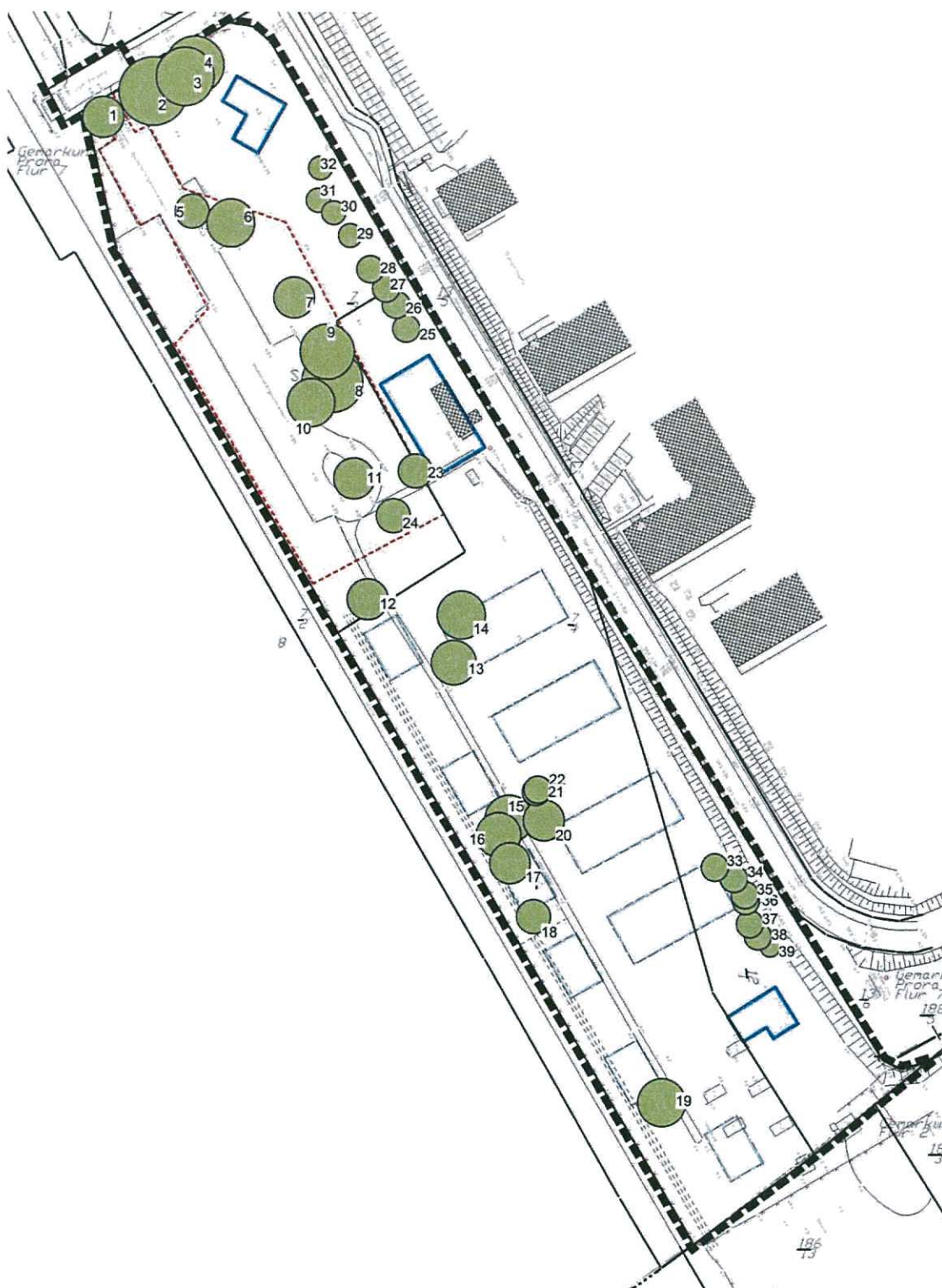


Abbildung 6 ortsbildprägender Einzelbaumbestand



Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Geplanter Umgang
1	Quercus robur	1,18, 1,12	12	steht am Eingang	E
2	Fagus sylvatica	3,00	20	sehr schöner Habitus	E
3	Quercus robur	2,42	17	schöner Habitus jedoch mit etwas Totholz	E
4	Quercus robur	2,30	17	(4,70 vom Zaun entfernt)	E
5	Quercus robur	1,79	10	einseitig aber entwicklungsfähig	E
6	Betula pendula	1,46	14	mit Zwiesel	E
7	Pinus nigra	1,80	12	mit Totholz	E
8	Quercus robur	2,37	18		E
9	Pinus nigra	3,04	16		E
10	Betula pendula	1,43	14	am Baumfuß Astabschnitt	E
11	Quercus robur	1,57	12		E
12	Quercus robur	1,20, 1,04	12	zweistämmig mit Zwiesel	E
13	Pinus nigra	1,55	13	etwas einseitig	F
14	Pinus nigra	1,70	13	schöner Habitus	F
15	Pinus nigra	2,60	14	dreistämmig mit Zwiesel, Stammverletzung	F
16	Pinus nigra	2,40	13	dreistämmig mit Zwiesel und Efeu bewachsen	E
17	Pinus nigra	1,70	12	gerade gewachsen mit Efeu	E
18	Pinus nigra	1,75	10	Stamm unzugänglich	F
19	Pinus nigra	2,00	14	Stamm unzugänglich (Zaun)	F
20	Pinus nigra	1,33	12	schön gerade gewachsen	F
21	Pinus nigra	1,32	8	schön gerade gewachsen	E
22	Pinus nigra	1,35	8	schön gerade gewachsen	E
23	Pinus nigra	2,04	10	einseitig	F
24	Pinus nigra	2,30	10	Stamm unzugänglich	E
25	Pinus nigra	2,00	8	Stamm unzugänglich	E – 25 Gehölzfläche bis 32
26	Pinus nigra	2,00	8	Stamm unzugänglich	E
27	Pinus nigra	2,00	8	Stamm unzugänglich	E
28	Pinus nigra	2,3	8	Stamm unzugänglich	E
29	Pinus nigra	1,70	7	Stamm unzugänglich	E
30	Pinus nigra	1,70	7	Stamm unzugänglich	E
31	Pinus nigra	1,70	7	Stamm unzugänglich	E
32	Pinus nigra	1,70	7	Stamm unzugänglich	E - Gehölzfläche
33	Pinus nigra	1,90	8	Stamm unzugänglich	F
34	Pinus nigra	1,90	8	Stamm unzugänglich	F
35	Pinus nigra	1,90	8	Stamm unzugänglich	F
36	Pinus nigra	1,90	8	Stamm unzugänglich	F



37	Pinus nigra	2,10	8	Stamm unzugänglich	E
38	Pinus nigra	2,10	8	Stamm unzugänglich	E
39	Quercus robur	1,50	6	Stamm unzugänglich	E

Kartiert: Kirsten Böttcher und Andrea Stahr am 25.11.2013

E = Erhaltung, F = Fällung

Fauna /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend §44 eintreten können.

Der Altbaumbestand wurde auf vorhandene Nester und Höhlen hin untersucht. Es wurden keine herausragenden Lebensraumeigenschaften festgestellt, die das Vorhandensein besonders geschützter Arten (insbesondere Vögel und Fledermäuse) vermuten ließen.

Im derzeitigen Planungsstand ist nicht erkennbar, dass Belange des Besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG betroffen sein könnten.

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Das Plangebiet bietet den vorgefundenen Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände und die vorhanden Gebäude für Fledermäuse und Brutvögel. Amphibien und Reptilien können aufgrund fehlender Habitate (keine geeigneten Gewässer, keine störungsfreien Sonnenplätze/ Rückzugsräume) im Plangebiet ausgeschlossen werden. Ebenfalls können Bodenbrüter und Fischotter aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche durch den Menschen und der fehlenden Rückzugsmöglichkeiten ausgeschlossen werden.

Vögel: Der Baumbestand im Gelände wurde, soweit von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar, im unbelaubten sowie im belaubten Zustand auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin untersucht. Dabei wurden einige Nester in den Bäumen gefunden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

Fledermäuse: Der alte Baumbestand mit den gegebenen Spalten und Höhlen würden sich grundsätzlich für manche Fledermausarten als Tagesquartiernutzung eignen. Aufgrund der intensiven Beanspruchung des Geländes durch den Menschen (Parkplatz, Wohnen) und des damit verbundenen hohen Störfaktors, wird jedoch davon ausgegangen, dass ein besonderes Potenzial als Teillebensraum für Fledermäuse nicht gegeben ist. Eine Nutzung von Einzelexemplaren als temporäres Sommerquartier kann aber nicht ausgeschlossen werden. In der Umgebung sind mit den ausgedehnten Wäldern geeignete Jagdreviere vorhanden.

Hinsichtlich des Potenzials als Lebensraum für Fledermäuse als Winterquartier sowie für die Nutzung als Wochenstuben kann das Gebäude (Wohnhaus) wegen fehlender Zugänglichkeit nicht eingeschätzt werden. Der Baumbestand wird in dieser Beziehung als nicht geeignet eingestuft.

Tiere / Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauungen, liegt also in-



nerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen.

Das im Süden des Plangebietes bestehende Wohngebäude wurde erst vor wenigen Jahren auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes errichtet. Es besteht aktuell kein Bedarf der Änderung. Im Falle von Umbauarbeiten ist der besondere Artenschutz angemessen zu berücksichtigen.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern das Vorhaben nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre realisiert wird. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist in der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Durch diese sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Zustand nach Durchführung: Der Baumbestand wird deutlich aufgelockert. Eine Belebung der Fläche mit höherer Geräuschkulisse wird sich einstellen. Im Wohnquartier werden Gartenflächen entwickelt.

Zusammenfassung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar. Teile der Lebensraumfunktionen werden durch Erhalt flächiger Gehölzbestände, insbesondere aber durch Erhalt der prägenden Altbäume gewährleistet.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG können bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (Beachtung der vorgegebenen Zeitfenster für Baumfällungen und Gebäudeabrisse) ausgeschlossen werden.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Gebiet um Binz in das Nord- und Ostrügense Hügelland und Boddenland als Landschaftseinheit des Nördlichen Insel- und Boddenlands eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Schmale Heide mit Prora und Binz) der Stufe 2 (mittel bis hoch) zugeordnet (LAUN 1996). Süd-westlich des Plangebietes auf der anderen Seite der Schienen- sowie Straßentrasse beginnt der Landschaftsbildraum „Forst Prora westlich von Binz“ dieser erhielt mit der Stufe 4 (sehr hoch) eine deutlich höhere Bewertung.

Das Plangebiet wird den Siedlungsflächen von Binz zugeordnet. Das betonen vor allem die angrenzende Bahntrasse sowie die nach Prora führende L29 (Proraer Chaussee). Der lockere Baumbestand vermittelt zwischen der dichten Bebauung im Nordosten sowie dem Wald im Südwesten, jenseits der Erschließungsstraßen. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume, es liegt angrenzend an eine Ferienanlage.

Im Hinblick auf die Vorbelastung ist die vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gering. Der Parkplatz innerhalb des Plangebietes wird bereits von Tagesgästen genutzt. Eine Anbindung für den KFZ-Verkehr von der L29 (Proraer Chaussee) bzw. Dollahner Straße ist vorhanden, sowie die fußläufige Anbindung vom Parkplatz zur Strandpromenade.

Minimierung und Vermeidung: Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Die städtebaulichen Festsetzungen berücksichtigen Aspekte des Ortsbilds als Minimierungsmaßnahme (Firsthöhe nicht über Bestandsbebauung). Besondere ortsbildprägende Bäume auf dem Grundstück werden erhalten.



Zustand nach Durchführung: Die geplante Bebauung fügt sich in das bestehende Siedlungsband ein. Einzelne ortsbildprägende Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Der Siedlungscharakter des Grundstücks wird mit der geplanten Gestaltung gestärkt. Da das Quartier durch die deutliche Abgrenzung nach Südwest dem Siedlungsbereich zugeordnet wird, ist die geplante Nutzung als positive Entwicklung des Landschaftsbildes zu betrachten.

3.2.3.) Kompensation / Einzelbaumschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB 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 Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Der Baumbestand des Plangebietes wurde mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 9a vom Wald in einen Einzelbaumbestand überführt. Es wurden die erforderlichen Verfahren mit Nachweis der festgesetzten Ersatzaufforstung geführt. Der Gehölzbestand hat noch immer zum Teil waldartigen Charakter mit einer Vielzahl an im dichten Bestand herangewachsenen Bäumen, die sich als Einzel-exemplare, verglichen mit freiwachsenden Bäumen, nicht arttypisch entwickeln konnten. Zumeist ist durch die Dichte des Bestandes keine charakteristische Krone ausgebildet. Die Schäfte sind dünn und bei Einzelstellung bruchgefährdet. Der Erhalt einzelner Bäume ist oft nicht möglich, da diese nur im Bestand der umgebenden Bäume existieren können.

Eine pauschale stammweise Bewertung der Bäume als Einzelbäume scheint daher nicht gerechtfertigt, daher wird im Umgang mit dem Gehölzbestand sowie zur Bewertung des Eingriffs folgende Vorgehensweise gewählt:

- In einer aktuellen Erfassung des Bestandes wurden prägende Bäume im Sinne von Einzelbäumen kartiert (vgl. Abbildung 6). Diese wurden, soweit möglich, auch als solche zum Erhalt festgesetzt. Einzelbäume, die nicht festgesetzt werden können, sind gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz innerhalb des Plangebietes zu kompensieren.
- Zu erhaltende Gehölzbestände werden flächig festgesetzt. Darüber hinausgehende Gehölzverluste werden flächig erfasst, dem ursprünglich kartierten Biotoptyp entsprechend bilanziert und durch externe Maßnahmen ausgeglichen. Im Umfeld vorhandener Leitungen werden zu dicht am Leitungsbestand stehende Bäume nicht zum Erhalt festgesetzt. Dadurch wird die Gehölzkulisse gegenüber der Dollahner Straße teilweise reduziert.

Kompensation gemäß „Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz“ vom 3.7.2008

Der Bebauungsplan in seiner Ursprungsfassung beinhaltete umfangreiche Vorgaben zur Erhaltung von Bäumen: Die mit dem Planzeichen 13.2 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind demnach dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einheimischen standortgerechten Arten (siehe Pflanzliste) zu ersetzen.

Bei Ersatz ist folgendes zu beachten:

- Stammumfang 50 - 80 cm: 1 Ersatzbaum mit Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe
- Stammumfang 80 - 110 cm: 2 Ersatzbäume mit Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe
- Stammumfang über 110 cm: für jeweils weitere 30 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,00 m Höhe

Pflanzliste für Erhaltungsfestsetzung Bäume

Schwarzkiefer (*Pinus nigra*) Spitzahorn (*Acer platanoides*), Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*). Diese Liste wird um vier weitere, den sandigen Standort tolerierende Baumarten ergänzt: Lärche (*Larix kaempferi*), Grau-Erle (*Alnus incana*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*).



Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan entsprechen der „Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz“ vom 3.7.2008. Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzsatzung Binz vom 3.7.2008 wie folgt bewertet:

Nr.	Baumart	StU in cm	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
13	Pinus nigra	1,55	4
14	Pinus nigra	1,70	4
15	Pinus nigra	2,60	7
18	Pinus nigra	1,75	5
19	Pinus nigra	2,00	5
20	Pinus nigra	1,33	3
Gesamt:			28

Die Ersatzpflanzungen sind vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Arten (gemäß Pflanzliste für Erhaltungsfestsetzung) auszuführen. Ersatzpflanzungen auf fremden Grundstücken setzen die schriftliche Zustimmung des Eigentümers und Nutzungsberechtigten zur Pflanzung und Pflege voraus.

Flächiger Baumverlust

Der Baumbestand wurde in der Ursprungsplanung als Biototyp 1.13.2* Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubhölzer kartiert. Der Verlust des Waldcharakters wurde bereits durch einen forstlichen Ausgleich kompensiert.

Zur Kompensation des nicht zu erhaltenden Bestandes wird der ursprünglich kartierte Biototyp herangezogen. Im Gehölzbestand konnte kein besonderer Wert der Biotopausprägung festgestellt werden, so dass das Kompensationserfordernis im unteren Bereich angeordnet wird.

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Nadelholzbestand mit Anteil heimischer Laubhölzer	1.13.2*	9.510,00	1	1,0 x 0,75	7.133
Gesamt:					7.133

* gem. rechtskräftigem Bebauungsplan nach Kartieranleitung von 1998

Eine Kompensation innerhalb des Vorhabengrundstücks ist nicht möglich. Daher wird auf eine externe Maßnahme zurückgegriffen.

Externe Kompensationsmaßnahme Ökokonto Boldevitz

Zur Kompensation des verbleibenden rechnerisch ermittelten Eingriffes im Umfang von 7.133 Kompensationsflächenpunkten wird die Zahlung von 13.196,05 € (Netto) in die Sammelkompensationsmaßnahme Ökokonto Boldevitz festgesetzt (1,85 € netto pro Kompensationsflächenpunkt). Das Ökokonto Boldevitz ist eine anerkannte Sammelkompensationsmaßnahme.

Bilanz: Mit Zahlung in das Ökokonto Boldevitz gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft aus ausgeglichen.

Der Verlust an Einzelbäumen im Plangebiet wird gemäß Baumschutzsatzung Binz vom 03.07.2008 durch Pflanzung von voraussichtlich 28 neuen Einzelbäumen ausgeglichen. Die Ersatzpflanzungen sind im Zuge der erforderlichen Fällanträge im Einzelnen nachzuweisen.



3.2.4.) Schutzgut Mensch

Im Rahmen des Schutzguts Mensch sind vor allem Lärmemissionen der Gewerbeansiedlung auf die umliegenden Wohngebäude (Ferienwohnungen) zu betrachten. Die Belastung durch die vom Plangebiet induzierte Verkehrszunahme ist angesichts der bestehenden Verkehrsbelastung der öffentlichen Straßen demgegenüber zu vernachlässigen (vgl. 2.2). Von dem neu festgesetzten WA-Gebiet gehen keine störenden Geräuschemissionen aus.

Bereits im Rahmen der Ursprungsplanung wurde für die geplante Gewerbeansiedlung (Gastronomie/ Biergarten) eine Immissionsprognose durch das Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik, Stralsund, 25.05.2004 erarbeitet, die für die Änderung aktuell durch Dipl.-Ing. Gunter Ehrke, Ingenieurbüro Akustik und Bauphysik, Stralsund 17.01.2014 mit dem Ziel erneuert wurde, die festzusetzenden Emissionskontingente zu überprüfen.

Das Plangebiet liegt relativ nahe an der Wohnbebauung des Ferienhausgebietes "Dünenpark". In der Prognose wurden an die nahegelegenen Wohnhäuser jeweils Immissionsorte an die zum B-Plan-Gebiet gerichteten Fassaden gelegt. Die immissionsrechtliche Einstufung der in der folgenden Tabelle dargestellten Immissionsorte in der Umgebung des Vorhabens wurde mit dem Bauamt der Gemeinde Binz und dem Umweltamt des Kreises Rügen abgestimmt.

Immissionsort Nr.	Lage und Bezeichnung	Immissionsrichtwert [dB]	
		tags	nachts
IO 1 bis 4	Ferienhaus im Dünenpark	55	45 (40)
IO 5	Schule (Fassade Südwest)	45	-
IO 6	Sport-/Freizeitzentrum	55	45 (40)
IO 7 bis 16	Wohnhaus im B-Plangebiet	55	45 (40)

Zur Einhaltung der Orientierungswerte waren folgende Emissionskontingente nach DIN 45691 zu sichern:

Teilfläche	Emissionskontingent L _{WA} [dB(A)]	
	tags	nachts
Baufeld 1 im SO	60,0	47,5
Freifläche 100 m ² innerhalb des Baufeld 1 im SO,	62,0	50,0

Bei der Freifläche der Gaststätte wird von einem "Biergarten"-ähnlichen Betrieb ausgegangen. Hierfür wurde am Tag zusätzlich ein Emissionskontingent von 62 dB(A)/m² für eine Fläche von 100 m² festgesetzt. Nach 22 Uhr ist ein Betrieb auf der Freifläche nicht mehr möglich, da dadurch der Immissionsrichtwert nachts an der nächstgelegenen Wohnbebauung des Dünenparks überschritten würde. Für die Nacht wurde deshalb für den "Biergarten" nur ein Flächenpegel von 50 dB(A)/m² vergeben. Mit diesem Pegel ist kein Bewirtungsbetrieb mehr möglich. Allerdings können z.B. noch Aufräumarbeiten nach dem Ende des Bewirtungsbetriebes um 22:00 Uhr durchgeführt werden.

In diesem Fall werden durch den vorhabenbedingten Gewerbelärm keine Immissionsrichtwerte in der Umgebung des Vorhabens und im B-Plan-Gebiet überschritten. (Die wenigen Zehntel über 40,0 dB an den Immissionsorten IO2 und IO16 sind nach der LAI-Rundungsregel für Gewerbelärm keine Überschreitungen). Die berechnete Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben beträgt nach TA Lärm:

IO-Nr.	Lage	Immissionsrichtwert [dB(A)]		Beurteilungspegel [dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
IO 1	Ferienhaus im Dünenpark (Südwest)	55	40	42,6	34,6
IO 2	Ferienhaus im Dünenpark (Südwest)	55	40	51,1	40,4
IO 3	Ferienhaus im Dünenpark (Südwest)	55	40	44,3	37,4



IO 4	Ferienhaus im Dünenpark (Südwest)	55	40	37,3	32,1
IO 5	Schule (Südwest)	45	-	31,3	26,8
IO 6	Sport-/Freizeitzentrum	55	40	32,5	26,8
IO 7	Baufeld im B-Plangebiet (Nordost)	55	40	42,0	36,8
IO 8	Baufeld im B-Plangebiet (Südost)	55	40	43,4	38,3
IO 9	Baufeld im B-Plangebiet (Nordost)	55	40	46,1	38,6
IO 10	Baufeld im B-Plangebiet (Südost)	55	40	43,9	36,3
IO 11	Baufeld im B-Plangebiet (Nordost)	55	40	36,8	30,1
IO 12	Baufeld im B-Plangebiet (Nordost)	55	40	32,8	26,4
IO 13	Baufeld im B-Plangebiet (Südwest)	55	40	31,6	25,4
IO 14	Baufeld im B-Plangebiet (Südwest)	55	40	34,7	28,5
IO 15	Baufeld im B-Plangebiet (Südwest)	55	40	38,8	32,6
IO 16	Baufeld im B-Plangebiet (Nordwest)	55	40	45,4	40,3

Da im Einflussbereich des Vorhabens keine Vorbelastung von vergleichbaren Geräuschen vorliegt, ist die vorhabenbedingte Zusatzbelastung auch die Gesamtbelastung nach TA Lärm.

Voraussetzung für diese Situation ist die Berücksichtigung folgender Minderungsmaßnahmen:

- Das Gebäude des Fischräuchereimuseums ist auf der zur Dollahner Straße gerichteten Baulinie anzuordnen. Falls vom Gebäude nicht die gesamte Länge der Baulinie eingenommen wird, ist der verbleibende Rest mit einer 3 Meter hohen Lärmschutzwand, beidseitig absorbierend, zu versehen.

Die Freifläche der Gaststätte ist westlich des Gebäudes anzuordnen, z.B. wie im Lageplan an Pos 2 dargestellt.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen, die Lärmemissionen der Gewerbeansiedlung auf die umliegenden Wohngebäude ausgenommen, keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Die Bauplätze für die Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäuser bieten den Einwohnern der Gemeinde Binz die Möglichkeit zur Wohneigentumsbildung in guter Lage. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

3.2.5.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale oder Denkmale bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V)



3.2.6.) Zusammenfassung

Das Vorhaben B- Plan Nr. 9a 1. Änderung „Fischräuchereimuseum/Museumsdorf“ der Gemeinde Binz ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen mit Voll- und Teilversiegelungen (bestehender Parkplatz, angrenzende Grundschule) wird das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das benachbarte Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ L 81) ausüben.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Mensch	positive Entwicklung
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Binz, Juni 2014