3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz

– SATZUNGSFASSUNG–

Datum: 01.05.2025

&EP
Stadtplanung

Planverfasser:
E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Telefon: 040 - 257 767 37-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen 1

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen 1

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen 3

2. Anlass und Ziel der Planung, Geltungsbereich, Lage und Bestand 3

2.1 Anlass und Ziel der Planung / Änderungsumfang 3

2.2 Lage und Geltungsbereich 5

2.3 Bestand des Plangebietes 5

3. Übergeordnete Planungsvorgaben 6

3.1 Raumordnung und Landesplanung 6

3.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Fortschreibung 2016 6

3.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010 7

3.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Fortschreibung 2009 9

3.5 Landschaftsplan Binz 11

3.6 Flächennutzungsplan 12

3.7 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände 13

3.7.1 Bestehende Bebauungspläne 13

3.7.2 Angrenzende Bebauungspläne 17

3.7.3 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet 17

4. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen 18

4.1 Bebauungskonzept 18

4.2 Art der baulichen Nutzung 18

4.3 Maß der baulichen Nutzung 21

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) 22

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen 23

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise 25

4.5 Fläche für den Gemeinbedarf 28

4.6 Verkehrliche Erschließung 28

4.6.1 Erschließung 28

4.6.2 Ruhender Verkehr 31

4.7 Grünflächen und Flächen für Wald 31

4.8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 32

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 34

4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 35

4.11 Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter 39

4.12 Örtliche Bauvorschriften 46

4.13 Ver- und Entsorgung 48

5. Hinweise 49

6. Inhalt der Planung 51

6.1 Flächenangaben 51

6.2 Kostenangaben 51

6.3 Aufhebung bestehender Pläne 51

7. Umweltbericht 51

7.1 Einleitung 51

7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung 51

7.1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (Abwägungsrelevante Belange) 52

7.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes 52

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands 58

7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale 58

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 68

7.2.3 Eingriffsermittlung 74

7.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung 77

7.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich 77

7.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 79

7.3 Zusätzliche Angaben 79

7.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und verwendete Quellen 79

7.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung 80

7.4 Zusammenfassung des Umweltberichts 80

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) 4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP M-V, Fortschreibung 2016 (ohne Maßstab) 7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RREP VR, 2010 (ohne Maßstab) 8
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte I des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab) 9
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Karte II des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab) 9
Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte III des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab) 10
Abbildung 7: Ausschnitt aus der Karte IV des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab) 10
Abbildung 8: Ausschnitt aus der Karte V des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab) 11
Abbildung 9: Ausschnitt aus der Karte VI des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab) 11
Abbildung 10: Ausschnitt aus der 3. Änderung des FNP der Gemeinde Binz (ohne Maßstab) 12
Abbildung 11: Ausschnitt aus dem BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Binz (ohne Maßstab) 14
Abbildung 12: Ausschnitt aus der 1. Änderung des BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Binz (ohne Maßstab) 16
Abbildung 13: Ausschnitt aus der 2. Änderung des BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Binz (ohne Maßstab) 16
Abbildung 14: Schutzgebiete im Bereich des Plangebiets 17
Abbildung 15: GLRP, Karte IV, Ausschnitt ohne Maßstab 57
Abbildung 16: Biotoptypenkartierung (Quelle: Umweltbericht zur 1. Änderung) 65

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bestand Gehölze, 26. Mai 2011 (Quelle Umweltbericht zur 1. Änderung), aktualisiert am 19.10.2018 61
Tabelle 2: Auswirkungen der Planung 81

1. Grundlagen

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Ostseebad Binz hat in ihrer Sitzung am 28.09.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch den Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 27.10.2017.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 10.01.2018.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 02.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.12.2019 bis zum 13.01.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.11.2019 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 29.09.2020 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.10.2020 bis zum 12.11.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.10.2020 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 04.02.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 04.02.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Im Anschluss an den Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ wurde ein Normenkontrollantrag gegen die Satzung eingereicht. Am 27. Februar 02 2024 hat der 3. Senat des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern die Satzung für unwirksam erklärt (3 K 543/21 OVG). Daraufhin wurde entschieden, ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ durchzuführen.

Im Rahmen dessen haben der neue Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die neue Begründung in der Zeit vom 21.01.2025 bis zum 19.02.2025 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.01.2025 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 21.01.2025 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 03.04.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB am 03.04.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am 11.03.2025 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert am 24. März 2010 (GVOBl. M-V S. 546)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg – Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 27. Juli 2011 (GS Meckl. - Vorp. Gl. Nr. 790-2), zuletzt geändert am 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient ein Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000.

Als fachplanerische Grundlage für die ergänzende Erarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ wurden folgende Grundlagen / Fachgutachten herangezogen:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Fortschreibung 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Fortschreibung 2008
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz, 3. Änderung 2020
- Artenschutzfachbeitrag, Dezember 2020
- Kartierbericht zu Brutvögeln und Reptilien, September 2020
- Umweltbericht, September 2020
- Baugrunduntersuchung, Dezember 2019
- Verkehrstechnische Untersuchung, Dezember 2024
- Schalltechnische Immissionsprognose Parkhaus, November 2024
- Schalltechnische Untersuchung, Januar 2025

2. Anlass und Ziel der Planung, Geltungsbereich, Lage und Bestand

2.1 Anlass und Ziel der Planung / Änderungsumfang

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.07.2016 die Entwicklung gemeindlicher Flächen beschlossen.

Mit der Gesamtentwicklung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung, dabei sollen die Bedarfe verschiedenster Gesellschaftsgruppen, besonders jedoch die Belange älterer Menschen durch die Ansiedlung entsprechender Einrichtungen, ebenso berücksichtigt werden wie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- Ausbau der Infrastruktur, die unter anderem auch touristischen Zwecken dient; insbesondere in Form des vorgesehenen Parkhauses, das Auffangparkraum für Tagesgäste des Ostseebades bietet und zur Reduzierung der Verkehrsbelastung im Ort beiträgt
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Innenentwicklung (Nutzung und Verdichtung vorgenutzter Siedlungsbereiche)

Ferner hat sich die Gemeindevertretung für die Entwicklung der gemeindlichen Flächen in den bestehenden Grünflächen, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ sowie der Fläche für Gemeinbedarf entschieden. Auf Grundlage dessen werden die bisherigen Festsetzungen vollständig ersetzt. Auf den Flächen im Geltungsbereich der 3. Planänderung soll ein neues Wohnquartier entwickelt werden. Die Vielfalt der diversen vorgesehenen Wohnformen und ergänzenden Nutzungen soll dabei durch die Grundstücksvergabe

gesteuert werden, was durch den vollständigen Besitz der Flächen durch die Gemeinde Ostseebad Binz möglich wird. Während die Planzeichnung der 3. Änderung auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ und den vorhergehenden Änderungen basiert, werden folgende umfassende Änderungen vorgenommen:

- Änderung der privaten Grünflächen „Sportplatz“ und „Parkanlage“ zugunsten der Festsetzung eines WA sowie eines SO „Ferienhausgebiet“
- Änderung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ zugunsten der Festsetzung eines WA sowie eines SO „Ferienhausgebiet“
- Änderung der Fläche für den Gemeinbedarf „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zugunsten der Festsetzung eines WA sowie eines Sonstigen Sondergebiets „Parkhaus“
- Ergänzung von Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“ zur Erschließung des Plangebiets
- Anpassungen der Straßenverkehrsfläche der Proraer Allee und der Dollahner Straße
- Anpassung der Stellplatzlösung (Wegnahme des Parkplatzes, Ergänzung eines Parkhauses)
- Ergänzung der Waldflächen
- Weitere Anpassungen / Ergänzungen der planungsrechtlichen Feinsteuerung

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Der größtenteils bislang noch unbebaute Gesamtbereich soll durch die Änderungen nicht mehr der Entwicklung des Schulgrundstücks oder als oberirdischer Parkplatz dienen. Vielmehr ist

die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit einem facettenreichen Wohnungsangebot vorgesehen, dass sich durch seine Nähe zu Wald und Küste als qualitätvolle Naturräume auszeichnet. Hierfür wurden auch umfassende Änderungen des Planstempels – etwa hinsichtlich der GRZ, der zulässigen Gebäudehöhen oder auch den Geschossigkeiten sowie der Bauweise – und auch der Baufelder vorgenommen.

2.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Abschnitt des bestandskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO", der vorwiegend als Großparkplatz genutzt wurde, während sich im südlichen Teil des Plangebiets ein im Betrieb befindliches öffentliches Parkhaus befindet, welches nunmehr planungsrechtlich im Rahmen der Bebauungsplanänderung gesichert werden soll. Insgesamt misst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 5,6 ha. Dabei umfasst dieser die Flurstücke 5/78, 5/325, 5/326, 5/327, 5/328, 5/330, 5/331, 5/332, 5/333, 5/334, 5/335, 5/336, 5/338, 5/339, 5/340, 5/341, 5/342 sowie 14/1 und 14/2. Weiterhin einbezogen sind Teile der Prorarer Allee.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO" wird damit wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Osten durch einen Wald im Landschaftsschutzgebiet Ostrügen sowie entlang des Küstenbereichs
- Im Süden durch die Grundschule Ostseebad Binz
- Im Westen durch die Prorarer Allee

2.3 Bestand des Plangebietes

Umgebung

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Innenstadt der Ostseegemeinde Binz, womit es den Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils markiert. Nördlich und östlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen mit Waldflächen. Darüber hinaus befindet sich östlich die ausschließlich für den nicht-motorisierten Verkehr zugängliche Strandpromenade in unmittelbarer Nähe zur Ostsee. In südlicher Richtung grenzen die Grundschule Ostseebad Binz sowie eine durch die Grundschule genutzte Sporthalle an das Plangebiet an. Darüber hinaus wird die südliche Umgebung durch touristische Beherbergungsangebote in Form von Ferienwohnen sowie Hotelgewerbe genutzt. Gebäudetypologisch schließen somit zum einen ein Ferienwohnpark samt einer Vielzahl an Apartmenthäusern von etwa zwei bis drei Vollgeschossen im Stile der Bäderarchitektur, zum anderen ein Hotelkomplex in Form eines dreigeschossigen und tiefen Hauptgebäudes sowie zweigeschossigen Solitären an die Grundschule sowie Sporthalle an. In südlicher wie westlicher Richtung befinden sich abseits der Landesstraße L29 weitere Waldflächen.

Plangebiet

Das Plangebiet wird gegenwärtig vorwiegend als Großparkplatz genutzt, während im südlichen Bereich ein sich im Betrieb befindliches öffentliches Parkhaus befindet, welches parallel zur Aufstellung der 3. Bebauungsplanänderung erbaut wurde. Die Zuwegungen im Zentrum des Plangebietes, die ebenfalls ausschließlich als Stellplatzflächen dienen, sind weitestgehend unbefestigt. Der nördliche Bereich wiederum liegt weitestgehend brach, dieser wird auch nicht durch den ruhenden Verkehr genutzt. Innerhalb des Plangebiets lässt sich vereinzelter Bewuchs in Form von Wiesen, Hecken und Sträuchern, einzelner Bäume sowie weiterer Ruderalvegetation vorfinden.

Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich über die Proraer Allee erschlossen, die im Süden an die Dollahner Straße sowie den Bahnübergang an der Landesstraße L29 anschließt. Insbesondere in Folge des Verkehrsflusses entlang der L29, welche die Haupterschließungsstraße des Rügener Ostens markiert, ist das nähere Umfeld des Plangebiets verkehrlich stark belastet.

Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich im Binzer Zentrum (ca. 20 Gehminuten). Die nächste Bahnstation stellt der Binzer Hauptbahnhof dar, von wo aus die Regionalbahn R9 im Stundentakt zwischen Rostock bzw. Stralsund und Binz verkehrt. Weiterhin verbinden verschiedene ICE-Verbindungen das Ostseebad mit Berlin, München, Frankfurt (Main) sowie Köln. Zudem liegen innerhalb des Binzer Zentrums einige Busstationen, von welchen mehrmals in der Stunde verschiedene Busverbindungen innerhalb des Ortes Binz sowie die umliegenden Gemeinden erschließen.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gemeindlichen Abwägung, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten. Sie sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

3.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Fortschreibung 2016

Die Gemeinde Binz wird im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 1993, zuletzt fortgeschrieben im Juni 2016, zum Mittelbereich (zusammengesetzt aus dem eigenen Nahbereich und den Nahbereichen der Grundzentren: Garz / Rügen, Putbus, Sagard, Samtens, Sassnitz, Sellin / Baabe) gezählt, der zum Mittelzentrum Bergen

auf Rügen gehört. Grundzentren sind laut LEP M-V als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu sichern (vgl. LEP M-V 2016, S. 26) und in ihrer Funktion als räumliche Versorgungs- und örtliche Wirtschaftsschwerpunkte zu stärken (vgl. ebd., S. 30).

Die Gemeinde Binz wird im LEP M-V als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Des Weiteren durchläuft ein überregionales Eisenbahnnetz die Gemeinde.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP M-V, Fortschreibung 2016 (ohne Maßstab)

Der Sicherung der Funktionen für Tourismus und Erholung soll in den entsprechenden Vorbehaltsgebieten besonderes Gewicht beigemessen werden (LEP M-V 2016, S. 61). Naturbetonte Räume sollen der Erholung dienen sowie für Gäste zugänglich sein. Schutzgebiete sollen der Allgemeinheit ebenfalls zugänglich sein, um naturkundliche Informationszwecken zu dienen. In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist diesen beiden Faktoren besonderes Gewicht in Abwägungsprozessen beizumessen (vgl. LEP M-V 2016, S. 80).

Südlich des Plangebiets endet eine aus Bergen kommende Achse des überregionalen Straßennetzes. Weiterhin liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Vorrangraums für die Speicherung von Wärmeenergie. Alle raumbedeutsamen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Nutzung des tieferen Untergrundes dürfen die Wasserdargebote nicht beeinflussen (vgl. LEP M-V 2016, S. 89-90).

3.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010

Im Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) wird die Gemeinde Binz als Grundzentrum eingestuft (vgl. RREP VP 2010, S. 33). Für das Plangebiet sind sowohl

die 1. Änderung des RREP (2013) als auch die 2. Änderung des RREP (2023) nicht von Relevanz. Grundzentren haben gemäß RREP VP die Aufgabe, die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu versorgen. Sie sollen außerdem als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze bereitstellen.

Das Plangebiet ist als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Binz als Tourismusschwerpunkt ausgewiesen. Im Süden und Osten grenzt zudem ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege an, dass sich zwischen der Bundesstraße B 106, der Ostseeküste sowie dem Siedlungsbereich des Ostseebades Sellin erstreckt. Zudem besteht Anschluss an das regionale Straßen-, das überregionale Schienen- und an das überregional bedeutsame Radroutennetz, da der Radweg eine für den Alltag wichtige Verbindung zwischen Binz und Sassnitz darstellt und gleichzeitig Teil des touristisch relevanten „Ostseeküstenradwegs" und des „Rügenradwegs" ist. Das regionale Straßennetz verläuft in der südwestlichen Umgebung des Plangebiets. Auch im RREP VP wird im Osten des Geltungsbereichs ein Vorranggebiet Trinkwasser dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RREP VR, 2010 (ohne Maßstab)

Nach 4.1(3) RREP VP sollen zentrale Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenversorgung bilden und sich funktionsgerecht entwickeln. Binz als Grundzentrum ist ein regionaler Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung, was sich auch an den hohen Einpendler:innenzahlen ablesen lässt.

Mit der Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau wird das Grundzentrum Ostseebad Binz seiner regionalen Funktion als Grundzentrum gerecht. Die Forderung nach einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft (vgl. 4.1(7) RREP) wird durch eine verdichtete Bauweise (hoher Anteil Geschosswohnungsbau) sowie die Nachnutzung vorgenutzter Flächen (Parkplatz) erfüllt.

Gemäß der Zielsetzung 4.1(4) RREP hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Nach 4.1(2) RREP soll allgemein die Siedlungsentwicklung eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern. Zudem ist nach Programmpunkt 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Mit der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets auf einer großflächigen Parkplatzfläche entspricht die Gemeinde den regionalplanerischen Vorgaben. Der neue Wohnbaustandort liegt nah zu Angeboten der Nahversorgung (E-aktiv Markt in der Dünenstraße). Zudem beträgt die Entfernung zum Zentrum des Ostseebades lediglich 1,6 km, was rund 20 Gehminuten oder rund 6 Fahrtminuten mit dem PKW entspricht.

3.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Fortschreibung 2009

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan (GRLP) weist für die Planungsregion 3 Vorpommern (VP) insgesamt sechs Fachkarten aus.

Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte I des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

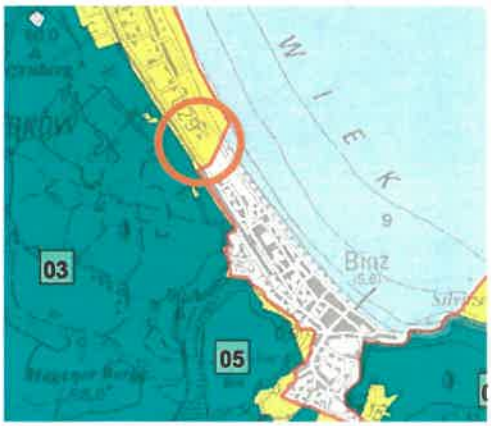


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Karte II des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

Die Karte I „Analyse der Arten und Lebensräume" stellt für die westliche, nördliche sowie südliche Umgebung des Plangebiets naturnahe Wälder sowie vereinzelt Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen und im Norden Wälder mit deutlichen strukturellen Problemen dar.

Die westlichen und nördlichen Wälder stellen größtenteils gleichwohl Schwerpunktvorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung dar. Im Osten des Gebiets ist ein naturnaher Küstenlebensraum mit einer natürlichen Küstendynamik und natürlichen Sukzessionsprozessen dar.

Gemäß der Karte II „Biotopverbundplanung" liegt das Plangebiet in keinem Biotopverbundsystem. Es grenzt jedoch im Westen an einen Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend §3 BNatSchG und im Norden an einen Biotopverbund im weiteren Sinne.

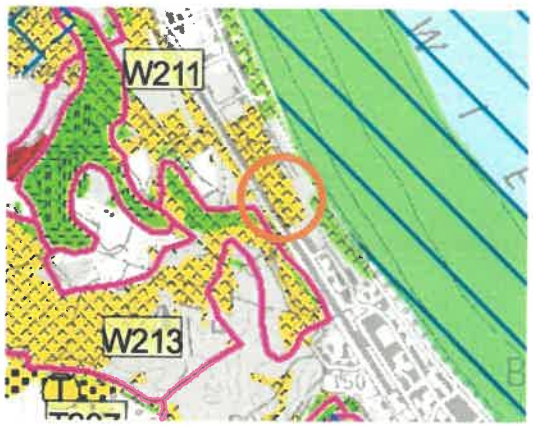


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte III des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

Abbildung 7: Ausschnitt aus der Karte IV des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

Während die Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen" keine Inhalte für das Plangebiet aufweist, befindet sich in der Umgebung des Plangebiets eine erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit überwiegend naturnahen Wäldern mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit. Nordwestlich des Geltungsbereichs ist zudem eine ungestörte Naturentwicklung naturnaher Wälder ohne Nutzung vorzufinden.

In der Karte IV „Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumordnung" grenzt das Plangebiet im Westen an einen Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und einem Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Freiraumstruktur mit hoher Funktionsbewertung. Im Norden des Gebiets, sowie in der unmittelbaren östlichen Umgebung schließt sich ein Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung

ökologischer Funktionen an.

Abbildung 8: Ausschnitt aus der Karte V des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

Abbildung 9: Ausschnitt aus der Karte VI des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

Während die Karte V „Anforderungen an die Landwirtschaft" keine Inhalte für das Plangebiet selbst darstellt, sind jedoch in der direkten Umgebung gemeldete FHH-Gebiete sowie Europäische Vogelschutzgebiete dargestellt.

In Karte VI „Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung" wird schließlich erkennbar, dass das Plangebiet in keinem potenziellen Wassererosionsgefährdungsgebiet im Offenland liegt.

3.5 Landschaftsplan Binz

Für die Gemeinde Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

3.6 Flächennutzungsplan

Die wirksame 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Ostseebad Binz mit Stand vom 17.05.2019 stellt für das Plangebiet entlang der Proraer Allee gemischte Bauflächen, östlich angrenzend ein allgemeines Wohngebiet sowie weiter in Richtung Osten ein Sondergebiet „Ferienhäuser" gemäß § 10 BauNVO dar. Weiter in Richtung Ostsee ist zudem eine Waldfläche dargestellt.

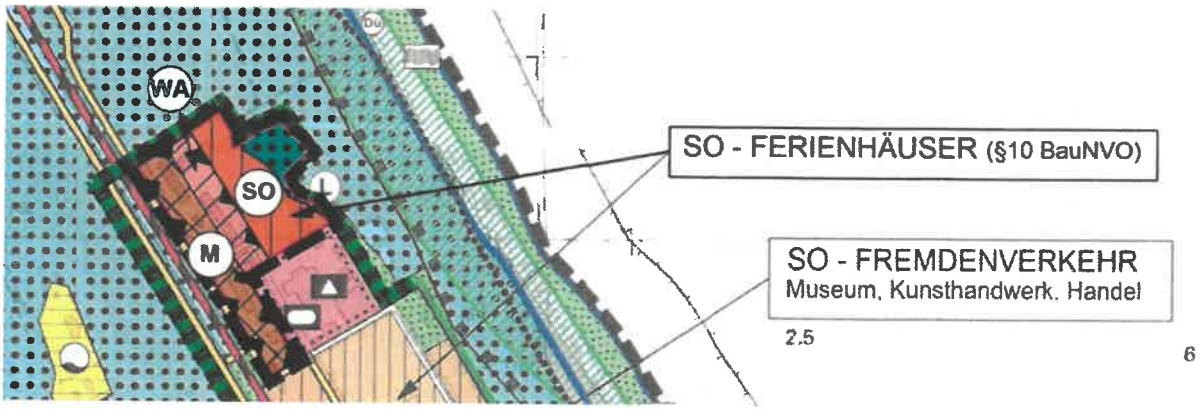


Abbildung 10: Ausschnitt aus der 3. Änderung des FNP der Gemeinde Binz (ohne Maßstab)

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplans hat sich dabei bereits derselbe planerische Wille der Gemeinde Ostseebad Binz niedergeschlagen, der nunmehr durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 deutlich wird. Das ursprünglich in der 3. Änderung vorgesehene straßenseitige Urbane Gebiet wurde mittels der Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan gesichert. Ein Urbanes Gebiet weist häufig einen Wohnnutzungsanteil von rund 80 % auf, wird jedoch vor allem in urbanen Lagen aufgrund von Lärmkonflikten angewandt, sodass eine gewollte Nutzungsmischung planungsrechtlich ermöglicht wird. Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets wurde für die vorliegende Bebauungsplanänderung jedoch zurecht durch das OVG beanstandet und aufgehoben. Weiterhin hat das Gericht im Normenkontrollverfahren festgehalten, dass der planerische Wille der Gemeinde vornehmlich die Schaffung eines Wohnquartiers ist. Das Planungsziel der Gemeinde bleibt jedoch weiterhin bestehen, weshalb aus Sicht der Plangeberin eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht zwingend notwendig ist. Da auch die Zulässigkeit von nicht störendem Gewerbe, mit Ausnahme von Ferienwohnungen, auch in dem straßenseitigen WA erhalten bleibt, wird weiterhin die geplante und von vornherein angestrebte Nutzungsmischung planungsrechtlich ermöglicht. Somit ist eine Differenz zwischen Darstellung im Flächennutzungsplan und Festsetzung im Bebauungsplan erkennbar, diese führt jedoch nicht zu einem Zielkonflikt.

Das Planvorhaben entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes in Form der 3. Änderung, sodass die Vorgaben des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten werden. Aus diesem Grunde ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

3.7 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.7.1 Bestehende Bebauungspläne

Nachfolgend soll eine chronologische Aufführung der zugrundeliegenden Bebauungsplanänderungen dargelegt werden, die für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO" von Relevanz sind. Somit werden zunächst die wesentlichen Inhalte des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 9 von Mai 2006, dessen 1. Änderung von Mai 2011 sowie die 2. Änderung von Dezember 2016 erörtert. Letztere grenzt dabei jedoch lediglich an das Plangebiet an. Die 2. Änderung entwickelt damit keinen unmittelbaren Einfluss für die planungsrechtliche Situation des Plangebiets im Zuge der 3. Änderung.

Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO" (Ursprüngliches Planrecht)

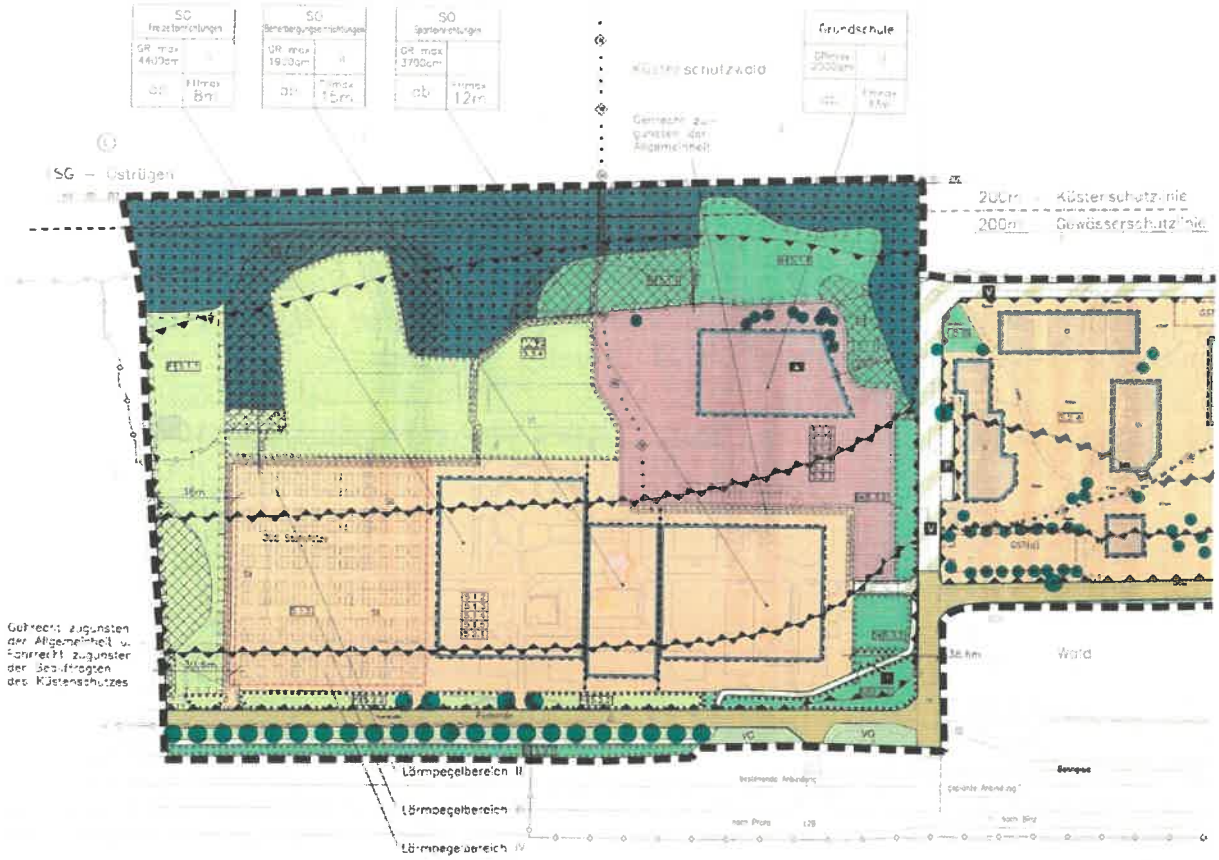
Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO" sah für den Geltungsbereich des aktuellen Plangebiets insbesondere die Planrechtschaffung von Freizeit-, Beherbergungs- und Sporteinrichtungen sowie den Schutz der vorhandenen Grün- und Waldflächen vor (vgl. Abbildung 11).

Im Wesentlichen setzte der westliche Teilbereich des Bebauungsplans die drei folgenden Sondergebiete fest:

- Ein Sondergebiet „Freizeiteinrichtungen" (Gebäudegrundfläche von maximal 4.400 m²; zwei Vollgeschosse; maximal zulässige Firsthöhe von 8 m) und eine Fläche für 302 Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Ein Sondergebiet „Beherbergungseinrichtungen" (Gebäudegrundfläche von maximal 1.900 m²; drei Vollgeschosse; maximal zulässige Firsthöhe von 15 m)
- Ein Sondergebiet „Sporteinrichtungen" (Gebäudegrundfläche von maximal 3.700 m²; ein Vollgeschoss; maximal zulässige Firsthöhe von 12 m)

Die öffentliche Zugänglichkeit einzelner Teilbereiche wurde über zusätzlich festgesetzte Gehrechte gesichert. Gemäß dem Schutz bestehender Grün- und Waldflächen setzte der nördliche Teilbereich öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. Nr. 1 BauGB mit zusätzlichen Anpflanzgeboten sowie „Flächen für Wald" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB fest. Teilbereiche der Waldflächen wurden hierbei jedoch als „zur Umwidmung in Grünflächen vorgesehene Bereiche" ausgewiesen.

Darüber hinaus erstreckt sich über den gesamten Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB eine „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes". Diese Umgrenzung behält ebenso für die 1. und 2. Änderung ihre Rechtskraft.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Abbildung 11: Ausschnitt aus dem BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Binz (ohne Maßstab)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ (zuletzt geltendes Planrecht)

Der bis zuletzt rechtlich verbindliche Bebauungsplan für das Plangebiet entspricht der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ von Mai 2011. Mit der 1. Änderung gingen folgende Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan einher (vgl. Abbildung 12):

Der größte Teil des nördlichen Plangebiets ist als private Grünanlage mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ sowie „Parkanlage“ ausgewiesen. Damit wurden die zuvor an dieser Stelle festgesetzten Stellplätze im Wesentlichen aufgehoben. Darüber hinaus liegen im Norden sowie Nordosten des Bebauungsplans Teile des Landschaftsschutzgebiets Östrügen.

Hieraus ergibt sich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ein einzuhaltender Waldabstand von 30 m. Die Grenze zwischen dem nördlichen zum zentralen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans markiert insbesondere eine zu erhaltende Baumreihe. Darüber hinaus wird mit der 1. Änderung wiederum der zentrale Bereich des Bebauungsplans als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche" festgesetzt. Südlich an diese Verkehrsfläche grenzt eine kleinere öffentliche Grünfläche an.

Der südliche Bereich des Bebauungsplans ist gegenwärtig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Sporteinrichtung" festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudegrundfläche ist hier auf 4.000 m² sowie die zulässige Gebäudehöhe auf 13 m begrenzt. Darüber hinaus eröffnet eine mit Gehrechten versehene Wegeverbindung von der westlich gelegenen Straßenseite aus einen Strandzugang. Zudem ist im südwestlichen Teilbereich eine weitere Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich festgesetzt. Diese führt durch einen Teil der westlich gelegenen öffentlichen Grünflächen.

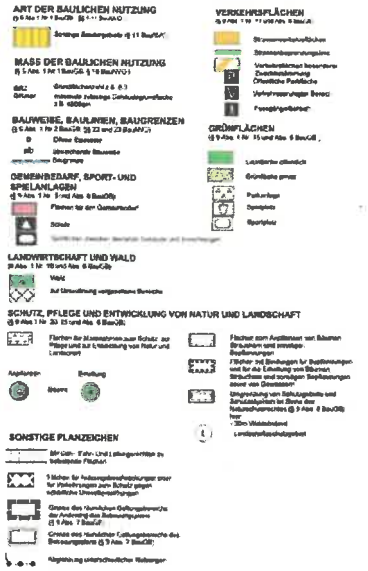


Abbildung 12: Ausschnitt aus der 1. Änderung des BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO" der Gemeinde Binz (ohne Maßstab)

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO" (angrenzendes, geltendes Planrecht)

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO" von Dezember 2016 grenzt südöstlich an das Plangebiet an (vgl. Abbildung 13). Mit der 2. Änderung wurde die funktionale Trennung der Gemeinbedarfsflächen bestehend aus den Teilbereichen „Grundschule" und „Sporteinrichtungen" aufgehoben. Diese sind folglich als Gemeinbedarfsfläche „Bildung" zusammengefasst. Darüber hinaus wurden bestehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche ersatzlos gestrichen. Nachdem die Sporthalle infolge dieser 2. Änderung des Bebauungsplans wiederum weiter östlich auf dem Gelände der Grundschule errichten worden ist, wurde die ursprüngliche Festsetzung aus Änderung Nr. 1 letztlich obsolet.

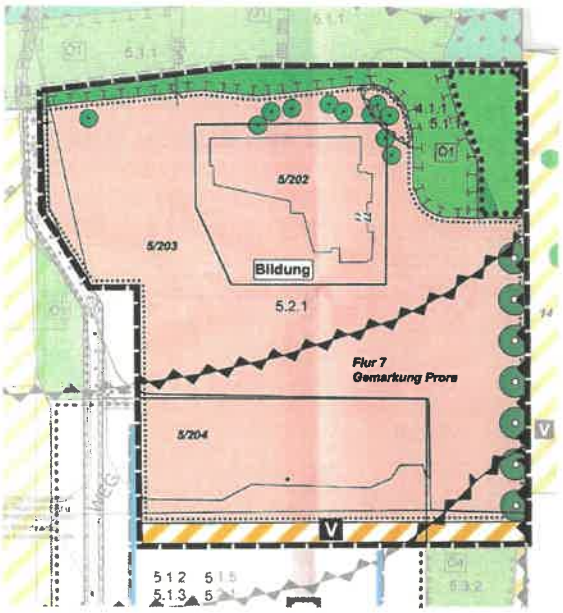


Abbildung 13: Ausschnitt aus der 2. Änderung des BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO" der Gemeinde Binz (ohne Maßstab)

3.7.2 Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Alte Gärtnerei/MZO" wird nicht von weiteren Bebauungsplänen tangiert, mit Ausnahme der oben aufgeführten 2. Änderung. Weitere Bebauungspläne grenzen ausschließlich an den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 9 "Alte Gärtnerei/MZO" an.

Somit befindet sich im Südwesten zwischen Dollahner Straße und L29 der Bebauungsplan Nr. 9a „Fischräucherei/ Museumsdorf". Der Bebauungsplan setzt nach § 11 BauNVO das Sondergebiet „Museum, Kunsthandwerk und -handel" fest. Darüber hinaus erstrecken sich über das gesamte Plangebiet Festsetzungen für die „Erhaltung von Bäumen". Des Weiteren ist eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" „verkehrsberuhigter Bereich" in Richtung Proraer Allee sowie eine „private Grünfläche" als „Rondell" festgesetzt.

Südöstlich grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schwimmhalle Thermalhotel" an. Für die Teilfläche A im Westen ist ein sonstiges Sondergebiet „Hotel" mit einer Gebäudegrundfläche von maximal 3.550 m² ausgewiesen. Für die Teilfläche B im Osten ist im Wesentlichen eine Fläche für den „Erhalt von Bäumen" festgesetzt. Diese schließt Anpflanzungs-, Bindungs- sowie Erhaltungsgebote von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit ein.

3.7.3 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Nördlich sowie östlich des Plangebiets befindet sich das LSG Ostrügen, welches geringfügig ebenso im Bereich von Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Darüberhinausgehend grenzen weitere Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V entweder an das Plangebiet an oder liegen ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs. Im Zuge des Ursprungsplans wurde für die Bebauung im Plangebiet eine Verringerung des Waldabstandes auf 25 m genehmigt. Diese Genehmigung wurde vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten ebenfalls für die 3. Änderung des Bebauungsplans bestätigt.

Des Weiteren befinden sich östlich des Geltungsbereichs Teile des Biotops Nr. 5925 „Küstendüne zwischen Binz und Prora" nach § 20 LNatSchG M-V mit einer Fläche von insgesamt 158.681 m². Vorhabenbedingt sind jedoch keine Beeinträchtigungen des Biotops absehbar. Bodendenkmäler oder anderweitige Denkmäler sind nicht bekannt.

Abbildung 14: Schutzgebiete im Bereich des Plangebiets

4. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

4.1 Bebauungskonzept

Im Plangebiet soll am nördlichen Siedlungsbereichsrand der Gemeinde Ostseebad Binz ein neues Quartier entstehen, welches sich neben der Vielfalt an Wohnnutzungen auch durch ein Großparkhaus für Tagesgäste sowie Pendler:innen auszeichnet. Mittels des Angebots verschiedener Wohnformen sollen unterschiedliche Bewohnergruppen angesprochen und eine sozial gemischte Bewohnerschaft gefördert werden. Entlang der Proraer Allee werden Mehrfamilienhäuser vorgesehen, in denen unter anderem auch altersgerechtes Wohnen angeboten werden soll. Mittig zwischen den Gebäuden wird ein kleiner Quartiersplatz vorgesehen, der von der Proraer Allee kommend als Eingang zum Quartier dienen und entsprechend auch kleine gewerbliche Einheiten in der Erdgeschosszone aufweisen soll, die zur Belebung des Platzes beitragen. Ergänzt wird die Wohnbebauung entlang der Proraer Allee durch ein Großparkhaus im Süden des Plangebiets. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird zudem die Verkehrsführung angepasst, indem nun mehr die Dollahner Straße besagtes Parkhaus umschließt und nördlich von diesem an die Proraer Allee anschließt. Östlich der Bebauung in der „ersten Reihe" führt zudem eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße von der Dollahner Straße kommend in das Quartier. In zweiter Reihe werden Townhouses vorgesehen, die eine Möglichkeit zur Eigentumsbildung bieten sollen. In Richtung Ostseeküste wird die Bebauung schließlich kleinteiliger, die verdichteten Strukturen lösen sich zugunsten freistehender Einzelhäuser auf, die als Villengebäude geplant werden. Durch die unregelmäßige Anordnung der fünf vorgesehenen Gebäude werden vielfältige Sichtachsen in Richtung des angrenzenden Küstenwalds ermöglicht. Ergänzend wird im Geltungsbereich eine Fläche des angrenzenden Schulstandorts vorgesehen, welcher vorwiegend aufgrund bestehender Flurstücksgrenzen in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung integriert wird und weitestgehend unabhängig von der weiteren baulichen Entwicklung besteht.

Der neue bauliche Entwicklungsstandort des Ostseebades Binz liegt angrenzend an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschule, Sporthalle mit Vereinsnutzung) und ist bereits an das Verkehrsnetz und die Versorgungsinfrastruktur angeschlossen. Durch die Entwicklung des neuen Quartiers auf dem Gelände des ehemaligen Armeeferienlagers wird der bisher peripher gelegene Schulstandort städtebaulich integriert und der Siedlungskörper des Ostseebades durch dringend benötigten Wohnraum in unterschiedlichen Formen städtebaulich ergänzt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung des Wohnens zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan auf einer Fläche von insgesamt rund 2,8 ha und somit im Großteil des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet (1,7 ha) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet" (1,1 ha) gemäß § 10 BauNVO fest.

Durch die Schaffung zusätzlicher baulicher Potenziale für Mehrfamilienhäuser mit Angeboten des altersgerechten Wohnens, Townhouses sowie Villen kann ein Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes geleistet werden. Die geplante Nutzung trägt zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Ostseebad Binz und damit zur Umsetzung der gemeindlichen Ziele bei. Ziel ist unter anderem die Realisierung von Wohnungen in nachgefragten, bereits erschlossenen

Lagen. Hierfür soll das Flächenpotenzial für den Wohnungsbau erweitert und etwa durch die Schaffung von neuem Planrecht mobilisiert werden. Dem wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ gefolgt. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und eines SO „Ferienhausgebiet“ soll darüber hinaus der Nachfrage nach naturbezogenem Wohnraum in qualitätvollen Lagen in Ostseeküstennähe entsprochen werden. Anstelle von Neubauten in dispersen Lagen soll durch die Aktivierung der bestehenden Brach- und Stellplatzfläche am Rand des Siedlungskörpers des Ostseebades benötigter Wohnraum entstehen. Hierbei wird auch den Bedarfen spezieller Nachfragegruppen entsprochen, indem Angebote des altersgerechten Wohnens in gut erschlossenen Lagen vorgesehen werden.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet. Zugleich verbleiben Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung. Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete schließt nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar. Somit kann der gewachsenen Bedeutung von Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können, sowie von Telearbeitsplätzen, mit denen Unternehmen es ihren Mitarbeitern ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Zudem kann dadurch, dass untergeordnete gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen in Wohnungen zulässig sind, eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt. Innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets sind planungsrechtlich zudem kleinere Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, nicht störende Handwerksbetriebe und Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, zulässig. Mit der Festsetzung wird daher auch der gesamtgemeindlichen Zielsetzung einer engen Verzahnung von Wohnen und Arbeiten entsprochen. Ausnahmsweise können auch Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, sofern von diesen keine negativen Auswirkungen auf Wohnungen zu erwarten sind.

Planerisches Ziel ist, die Wohnnutzung im Quartier zu stärken und vor Verdrängung durch gewerbliche Nutzungen zu schützen. Hotels und Pensionen bieten nur temporäre Formen der Unterbringung an, tragen allerdings nicht zu einer stabilen und weitgehend konstanten Bewohnerschaft des Quartiers bei. Die Entstehung von Nachbarschaften und die Identifikation mit dem Wohnumfeld sind aber insbesondere für in relativ kurzen Zeiträumen entstehende und nicht über Jahrzehnte langsam wachsende Quartiere wichtig. Weiterhin soll die ermöglichte Wohnbauentwicklung der Bewohnerschaft des Ostseebades dienen. Aufgrund der prädestinierten Lage des Plangebiets in direkter Nähe der Ostseeküste besteht eine erhöhte Gefahr der umfassenden Zweckentfremdung des vorgesehenen Wohnraums durch Ferienwohnungen, welcher jedoch langfristig zur Deckung des Wohnraumbedarfs gesichert werden soll. Mit der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, sofern die Ferienwohnungen sind, können auch erhebliche Störungen verbunden sein, die in aller Regel mit der Größe des Betriebs zunehmen. Zum Beispiel lassen Betriebe des Beherbergungsgewerbes eine spürbare Zunahme des nächtlichen Verkehrs durch spät anreisende Gäste erwarten. Aus den genannten nutzungsstrukturellen und umweltrelevanten Gründen wird daher diese Nutzung im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Auch die sonst in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten. Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung erfolgen, die sich in ihrer Dichte und Struktur in die bestehende, angrenzende Bebauung einfügt. Folglich sind an

diesem Standort flächenintensive Betriebe städtebaulich nicht erwünscht. Insbesondere Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet aufgrund ihrer nichtbaulichen Typik bei gleichzeitig hohen Flächenbedarfen nicht vertretbar und sollen deshalb unzulässig sein. Gartenbaubetriebe werden auch ausgeschlossen, weil sie in der Regel größere Flächen benötigen, um effizient wirtschaften zu können. Die damit einhergehenden Emissionen durch nächtliche Beleuchtung, den Betrieb von Bewässerungsanlagen und An- sowie Abfahrten können zu Störungen des Umfeldes führen und damit zu einer Einschränkung der betrieblichen Abläufe. Weiterhin sind die Flächen aufgrund ihrer qualitätvollen Lage (Nähe zu Waldflächen und zur Ostseeküste) für eine Wohnbauentwicklung prädestiniert.

Schließlich werden ergänzend Tankstellen ausgeschlossen, da ihr häufig 24-stündiger Betrieb ebenfalls ein erhebliches Störpotenzial für die Wohnnutzung mit sich bringt. Ihr Ausschluss beugt möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs vor. Tankstellen sind zudem unerwünscht, weil sie sich nicht in die beabsichtigte Bebauung integrieren lassen und das Ortsbild – auch durch ihre Werbeanlagen – deutlich entwerten würden. Der Ausschluss ist von besonderer Bedeutung, dass die Hauptverkehrsstraße der Proraer Allee einen potenziell interessanten Standort für diese Nutzung darstellt.

Um die grundlegende planerische Zielsetzung planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu verhindern, werden aus dem im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

> *Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, sofern sie Ferienwohnungen sind, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 1.1)

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und der diesbezüglich getroffenen Festsetzung werden zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzungsmischung am Quartiersplatz – der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich" an der Proraer Allee – geschaffen. Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im WA ausnahmsweise zulässig. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 werden hierbei lediglich Ferienwohnungen ausgeschlossen. Demzufolge können auch im Bereich des Quartiersplatzes die erwünschten öffentlichkeitswirksamen Gewerbenutzungen, beispielsweise ein Bäcker, in der Erdgeschosszone realisiert werden. Diese sollen zur Belebung des Quartierseingangs beitragen und eine sinnvolle nutzungsstrukturelle Ergänzung der vielfältigen Wohnformen im Plangebiet darstellen.

Im Rahmen des ergänzenden Heilungsverfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB ist eine Anpassung des östlichen Sondergebiets „Ferienhausgebiet" zu einem Allgemeinen Wohngebiet nicht möglich. Daher wird das SO aus dem bisherigen Unterlagenstand der Bebauungsplanänderung übernommen. Dieses Baugebiet in Richtung der nahegelegenen Ostseeküste ermöglicht ergänzend zum Wohnraum für die Lokalbevölkerung der Errichtung von Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet sind. Hierbei werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes bewusst nicht als zulässig erklärt, um die bereits beschriebenen Auswirkungen dieser Nutzungen auf das gesamte Plangebiet zu verhindern. Vielmehr

soll durch den Nutzungskatalog sichergestellt werden, dass eine wohn- und umweltverträgliche Nutzung für einen wechselnden Personenkreis ermöglicht wird. Daher wird für das Sondergebiet „Ferienhausgebiet" festgesetzt:

> *Das Sondergebiet (SO) „Ferienhausgebiet" dient der Errichtung von Ferienhäusern, bzw. Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Zulässig sind:*
>
> - *Ferienhäuser und Ferienwohnungen,*
> - *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
> - *Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 1.2)

Ein weiteres Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Großparkhauses. Dieses wird am Standort als sinnvoll erachtet, da dieser aufgrund der Lage an der Proraer Allee eine gute Erreichbarkeit aufweist und im Gemeindegebiet eine große Nachfrage nach Stellplätzen für (Tages-)Besucher:innen sowie Pendler:innen besteht. Zudem kann so der Pkw-Verkehr bereits am Gemeindeeingang in direkter Nähe zur Ostseeküste als beliebtes Besucherziel abgefangen und so zu einer Reduzierung der Verkehrsbelastung im Kernort des Ostseebades beigetragen werden.

Die geplante Nutzung des Parkhauses lässt sich nicht in den Baugebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO abbilden. Keines der Baugebiete der BauNVO dient hauptsächlich dem Zweck, Stellplatzanlagen wie eben ein Großparkhaus unterzubringen, gleichwohl diese in verschiedenen Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären. Da aber die geplante Nutzung des Parkhauses die alleinige Nutzung des Teilbereichs im Plangebiet darstellt, käme es bei der Ausweisung eines der in der BauNVO aufgeführten Baugebiete zu einem sogenannten Etikettenschwindel, da die Zweckbestimmung des Baugebiets zwangsläufig nicht gewahrt wäre. Aus diesem Grund bleibt nur die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit entsprechender Zweckbestimmung, weshalb für die entsprechenden Flächen ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Parkhaus" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt wird.

Sämtliche andere Nutzungen, die dem geplanten Parkhaus entgegenstehen, sollen darüber hinaus verhindert werden, damit das Planungsziel sicher erreicht werden kann. Dementsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt:

> *Das Sonstige Sondergebiet (SO) „Parkhaus" dient der Erhaltung eines Parkhauses einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 1.3)

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse sowie Gebäudehöhen getroffen. Zusammen mit den Regelungen zur überbaubaren

Grundstücksfläche wird so das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert. Diese Festsetzungen gewährleisten, dass sich die Bebauung ortsbildverträglich einfügt bzw. das Plangebiet in einer behutsamen Weise entwickelt. Diese Festsetzungen bilden den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet werden entsprechend der vorgesehenen Bebauung differenzierte Grundflächenzahlen festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten ist jeweils auskömmlich, um das beabsichtigte städtebauliche Konzept zu realisieren. Im WA 1 entlang der Proraer Allee wird eine GRZ von 0,6, im mittigen WA 2 von 0,4 sowie in Richtung des Küstenwaldes im SO „Ferienhausgebiet" eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Schließlich wird im SO „Parkhaus" eine GRZ von 0,8 planungsrechtlich gesichert. Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen werden – mit Ausnahme des WA 1 – die Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten und in Sonstigen Sondergebieten zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Im WA 1 wird durch die GRZ der Orientierungswert von 0,4 überschritten. Dies ist städtebaulich gerechtfertigt, um durch eine Konzentration der Baukörper entlang der Proraer Allee eine möglichst flächensparende Entwicklung des neuen Quartiers in dem straßenseitigen Bereich zu bewirken, die auch hinsichtlich des Ortsbildes erstrebenswert ist. Zudem ermöglicht die verdichtete Bebauung, entlang der viel befahrenen Proraer Allee straßenbegleitende Gebäudekörper als Schallbarriere gegen den Verkehrslärm auszubilden. Durch die verdichtete Bebauung kann die östlich anschließende Bebauung im Plangebiet von Schallimmissionen abgeschirmt werden, was die Entwicklung qualitätvoller Wohnformen ermöglicht. Die in Teilen verhältnismäßig hohe bauliche Dichte ist somit im Sinne einer qualitätvollen Quartiersentwicklung städtebaulich gerechtfertigt.

Trotz der Überschreitung des Orientierungswertes verbleibt bei gesamtheitlicher Betrachtung des Plangebiets ein angemessener oberirdischer Flächenanteil für die Gartennutzung, sodass auch der Nähe zum Küstenwald und der Ostsee entsprechend ein durchgrüntes und naturnahes Quartier ermöglicht wird. So wird auch nicht davon ausgegangen, dass es durch die größere Beanspruchung von Fläche zu maßgeblich größeren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter kommt. Weiterhin sind auch Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die über den Orientierungswerten des § 17 BauNVO liegende GRZ im WA 1 aus vorgenannten Gründen nicht zu befürchten.

In die Berechnung der überbaubaren Grundfläche sind alle baulichen Anlagen einzubeziehen. Dabei darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für die Hauptnutzung durch die Grundflächen von Nebenanlagen um bis zu 50 v. Hundert überschritten werden. Nach aktuellem Planungsstand wird diese jedoch in Teilbereichen des Plangebiets überschritten, was aber für die Umsetzung des konkret beabsichtigten städtebaulichen Konzepts erforderlich ist. Der Bebauungsplan kann gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO abweichende Bestimmungen treffen, wie im Folgenden festgesetzt wird:

> *Im WA 2 und im SO „Ferienhausgebiet" ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,3 für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie erforderliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 2.1)

Die Erforderlichkeit der ermöglichten Überschreitungen der festgesetzten GRZ von 0,4 bzw. 0,3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 resultiert im Wesentlichen aus den vorgesehenen Tiefgaragen. Diese ermöglichen eine städtebaulich vorteilhafte Unterbringung der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze. Es wird nicht davon ausgegangen, dass es durch die größere Beanspruchung von Fläche zu maßgeblich größeren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter kommt, da beispielsweise die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen zu begrünen sind (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 8.2) und somit ein reduzierter Grünflächenanteil vermieden wird. Weiterhin dient die höchstzulässige Versiegelung der Realisierung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts. So ermöglicht diese die Herstellung von Erschließungswegen, Fahrradabstellflächen, Standflächen für Abfallbehälter oder auch Stützmauern, auch wenn die hierfür erforderliche Versiegelung die festgesetzte GRZ im WA 2 und im SO „Ferienhausgebiet" um mehr als 50 v. Hundert überschritten wird.

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Um auch langfristig städtebauliche Missstände auszuschließen, werden nachfolgend die entsprechenden Festsetzungen zur Höhengestaltung der Neubauten getroffen. Für die Gebäude werden eine Anzahl der Vollgeschosse beziehungsweise die Gebäudehöhe in Metern über dem Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzten Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, mit denen Regelgeschosse von meist drei Metern Höhe gemeint sind, und die Gebäudehöhen ermöglichen in Verbindung mit den getroffenen Baugrenzen die Umsetzung des planerisch gewünschten, architektonischen und städtebaulichen Konzepts. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets und des SO „Ferienhausgebiet" wird von der Festsetzung von Gebäudehöhen im Sinne der Flexibilität des Angebotsbebauungsplans abgesehen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die hier zulässigen Nutzungen, vornehmlich die Wohnnutzung, in marktüblichen und nutzungsverträglichen Grundrissen und Geschosshöhen umgesetzt werden. Planungsziel ist auch die Möglichkeit zur Unterbringung nicht störender Gewerbebetriebe, wofür sich mitunter auch die Erdgeschosszonen eignen. Hierfür können sich je nach Nutzung auch andere Bedarfe für die Geschosshöhen ergeben. Der planungsrechtlich ermöglichte Spielraum zur Ausnutzung der Gebäudehöhe steht dem Planungsziel demnach nicht entgegen.

Im Bebauungsplan wird folgende Festsetzung zur Überschreitung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse getroffen:

> *Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse darf um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn dieses Geschoss auf mindestens 90% der Außenwandlänge des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,2 m eingerückt ist und maximal 66% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 2.2)

Ziel der Festsetzung ist die Sicherung von zurückgesetzten, obersten Geschossen, die üblicherweise als Staffelgeschosse bezeichnet werden. Diese Geschosse gelten in der Regel

nicht als Vollgeschosse und sind in den meisten Bundesländern regelhaft oberhalb des letzten regulär zulässigen Geschosses zulässig. Sie nehmen dabei, je nach Landesbauordnung, üblicherweise zwischen 66 % und 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses ein und entfalten so eine untergeordnete städtebauliche und nachbarschaftsrechtlich häufig verträgliche Wirkung. Diese Ausnutzung des städtebaulichen Spielraums in der Höhenentwicklung stellt ein Planungsziel in der baulichen Entwicklung des Plangebietes dar.

Allerdings trifft die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern hier eine abweichende Regelung, die eine regelhaft zulässige Errichtung dieser Geschosse nicht ermöglicht. Bei exakter Auslegung des Verordnungstextes können zwar oberhalb des letzten regulären Geschosses weitere Geschosse zugelassen werden, allerdings entfällt der anteilige Bezug zur Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses. In der Konsequenz lassen sich so, durch eine ebenfalls gängige Beschränkung der lichten Höhe, lediglich zusätzliche Geschosse mit beispielsweise Pult- oder Satteldach (o.ä. Dachformen) realisieren, die wiederum die gesamte Fläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen würden. Um dieser Ausgangslage zu begegnen, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung, die die Ausformulierung eines zusätzlichen obersten Geschosses – entsprechend der eingangs getroffenen Definition eines Staffelgeschosses – ermöglicht. Dabei leiten sich die maßgebundenen Einschränkungen (90 % der Außenwandlänge, 1,2 m eingerückt und 66 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses) aus den in anderen Bundesländern gängigen Handhabungen ab.

Für die Bebauung im WA 1 und WA 2 werden drei Vollgeschosse, im SO „Ferienhausgebiet" wiederum vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Im Bereich des SO „Parkhaus" wird auf die Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet. Stattdessen wird eine Gebäudehöhe von 17 m über dem definierten Bezugspunkt als Höchstmaß planungsrechtlich gesichert. Der Bezugspunkt wird entsprechend in der Planzeichnung zeichnerisch verortet und zusätzlich textlich festgesetzt:

> *Der Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (GH) im SO „Parkhaus" wird mit 5,30 m über Normalhöhennull (NHN) bestimmt.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 2.4)

Mit diesem Maß der baulichen Nutzung wird im Hinblick auf das Ortsbild in etwa der südlich angrenzenden benachbarten Bebauung entsprochen, sodass sich die Gebäude trotz ihrer teils flächenmäßig größeren Bebauung in das bauliche Umfeld einfügen. Somit kann durch die Festsetzung der höchstzulässigen Vollgeschosse und der Gebäudehöhen verträgliche Gebäudekubaturen ermöglicht werden.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten hervorgerufen werden. Dachaufbauten sind jedoch für die Haustechnik sowie für Fahrstuhlüberfahrten erforderlich. Des Weiteren sind Überschreitungen der Gebäudehöhe zur Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen notwendig. Die tatsächlichen Gebäudehöhen können daher für Dachzugänge, sonstige Dachaufbauten, technische Anlagen (wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten) sowie Geländer um bis zu 2 m

überschritten werden. Zudem sind freistehende Antennenanlagen unzulässig. Um eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch unmaßstäbliche Dachaufbauten zu vermeiden, wird folgende Festsetzung getroffen:

> *Eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe ist durch technische Aufbauten wie z.B. Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 2.3)

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb derer die Hauptanlagen errichtet werden dürfen, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Im WA 1 werden mittels Baugrenzen entlang der Proraer Allee drei rechteckige Baufelder ausgewiesen. Das nördlichste weist hierbei eine Tiefe von 41 m sowie eine Länge von 65 m auf. Das mittlere Baufeld erstreckt sich bei einer Tiefe von 33,6 m über eine Länge von 92 m entlang der Proraer Allee. Schließlich misst das südlichste Baufeld eine Tiefe von 35,1 sowie eine Länge von 55,9 m. In einigen Bereichen des Plangebiets wird die Regelungswirkung von Baugrenzen aus städtebaulichen Gründen nicht für ausreichend erachtet, um den gewünschten Städtebau zweifelsfrei zu erreichen. Es handelt sich dabei um jene Bereiche, in denen eine besondere architektonische Fassung des vorgesehenen Quartiersplatzes erreicht werden soll. Es werden in diesen Bereichen daher auf der Grundlage von § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO Baulinien festgesetzt, diese sicherstellen sollen, dass unabhängig von den späteren Eigentumsverhältnissen und etwaigen nachbarschaftlichen Regelungen die städtebaulich gewünschten Strukturen realisiert werden. Ein Zurückweichen der Bebauung ist hier nicht gewünscht. Das mittlere Baufeld des WA 1 wird im Süden durch eine Baulinie begrenzt, mithilfe derer der vorgesehene verkehrsberuhigte Bereich als eine Art Quartiersplatz städtebaulich gefasst werden soll. Auch im WA 2 wird der Fußgängerbereich mittels einer Baulinie städtebaulich gefasst. Ansonsten werden im WA 2 die beiden Baufelder ebenfalls mittels der zeichnerischen Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für die Errichtung der vorgesehenen Townhouses werden hier ein nördliches, 13 m tiefes und 66,6 m langes Baufeld sowie ein südliches Baufeld mit einer Tiefe von 20 m sowie einer Länge von 92 m ausgewiesen. Im SO „Ferienhausgebiet“ werden entsprechend der angestrebten kleinteiligeren Bebauung mit Villengebäuden fünf deutlich kleinere, unregelmäßig angeordnete Baufelder mit einer quadratischen Grundfläche von 20 x 20 m festgesetzt. In Richtung Ostseeküste wird die Bebauung somit kleinteiliger, die verdichteten Strukturen lösen sich zugunsten freistehender Einzelhäuser auf. Durch die unregelmäßige Anordnung der fünf vorgesehenen Gebäude werden vielfältige Sichtachsen in Richtung des angrenzenden Küstenwalds ermöglicht. Im Bereich des SO „Parkhaus“ wird ein Baufeld für das bestehende Großparkhaus planungsrechtlich gesichert. Dieses weist eine Ausdehnung von 51,3 x 41,6 m auf.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Hauptanlagen innerhalb der in den einzelnen Baugebieten festgesetzten Baugrenzen liegen. Zulässig sind lediglich geringfügige Unter- und/oder Überschreitungen. Dies gilt auch für Balkone und Terrassen, da diese in der Regel als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO anzusehen sind. Die genannten Elemente sind jedoch

in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht berücksichtigt und werden im Bebauungsplan auch nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung gesichert, da dies erst auf der Grundlage von durchgearbeiteten architektonischen Konzepten möglich wäre.

Dennoch soll die Realisierung von Balkonen und Terrassen planungsrechtlich ermöglicht werden, da sie zur Schaffung von Wohnungen nach heutigem Standard erforderlich sind. Die auf der Grundlage von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO mögliche geringfügige Überschreitungsmöglichkeit von Baugrenzen um 1,5 m ist dabei für Balkone und insbesondere für Terrassen knapp bemessen. Der Bebauungsplan setzt daher auf Grundlage von § 23 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO dort, wo es städtebaulich verträglich ist, weitere nach Art und Maß bestimmte Ausnahmen fest, die über die geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten hinausgehen:

> *Im SO „Ferienhaus*gebiet*" können, außer an den mit (A) gekennzeichneten Fassaden, ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m auf höchstens einem Drittel der Länge der Fassade jeden Geschosses sowie in den Erdgeschossen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 3.1)

Die in der Festsetzung genannten Bereiche sind städtebaulich vergleichsweise unempfindlich in Bezug auf eine variable Fassadengestaltung. Im Bereich des WA 1 und 2 werden durch die Ausweisung der Baugrenzen die zur Verfügung stehenden Flächen bereits großzügig ausgereizt, weshalb hier auf die planungsrechtliche Sicherung weiterer Überschreitungsmöglichkeiten verzichtet wird. Die Bereiche des SO „Ferienhausgebiet" zeichnen sich hingegen durch ihre großzügige Dimensionierung aus, sodass die positiven Auswirkungen einer durch vortretende Bauteile gegliederten Fassade nicht durch eine zugleich hervorgerufene Beengung öffentlich wahrnehmbarer Räume konterkariert werden. Durch die festgesetzten maximalen Überschreitungen wird die Regelungswirkung der festgesetzten Baugrenzen im Hinblick auf die Schaffung einheitlicher Baufluchten nicht untergraben und die Gebäudefassaden können optisch nicht übermäßig von Balkonen dominiert werden. Da ein wesentliches Zurückbleiben des Hauptbaukörpers hinter der Baugrenze aufgrund der baukörperbezogenen Festsetzung der Baufelder, die nur kleine Spielräume lässt, insgesamt unwahrscheinlich ist, stellt das festgesetzte Maß von 2 m das Höchstmaß für Balkone und Terrassen dar. Die festgelegte Größenbeschränkung stellt somit sicher, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Balkonen beziehungsweise Terrassen in den Proportionen angemessen ist und ermöglicht gleichzeitig für die Bewohner gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessener Größe. Auch wenn vereinzelt größere Balkone und Terrassen entstehen sollten, weil Gebäude hinter der Baugrenze zurückbleiben, werden die Regelungsziele der Festsetzung nicht in Frage gestellt, da es sich wie beschrieben um die städtebaulich eher robusten Teilbereiche des Plangebiets handelt. Aufgrund der prominenten Lage der Bebauung im SO „Ferienhausgebiet" entlang des Uferweges am Küstenwald soll durch eine Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen auch in der Erdgeschosszone die Außenwirkung von möglichen Vorbauten begrenzt werden. Daher werden auch Terrassen in ihrem Ausmaß beschränkt, während für sie sonst häufig ein größeres Maß hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt wird. Trotzdem wird auf eine Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge verzichtet, da Terrassen städtebaulich weniger wirksam werden als Balkone.

Durch die festgesetzten Ausnahmebedingungen ist sichergestellt, dass durch die Überschreitung die städtebauliche Grundordnung des Funktionsplans in ihrer Gesamtwirkung und insbesondere in ihrer hochbaulichen Raumwirkung nicht gefährdet wird. Zudem werden negative Auswirkungen von außerhalb der Baugrenzen gelegenen Balkonen und Terrassen im Hinblick auf die Belichtung angrenzender Nutzungen gemindert. Weiterhin wird mithilfe des Ausschlusses der mit „(A)" gekennzeichneten Fassaden ein Hineinragen von Balkonen oder Terrassen in den Waldabstand vermieden. Sofern die in der Festsetzung genannten Voraussetzungen erfüllt sind, sollen die Balkone und Terrassen genehmigt werden. Im Zusammenhang mit der Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen sind dabei in Einzelfällen auch Belange des Baumschutzes zu beachten (Straßenbäume und Privatbaumbestand).

Neben der planungsrechtlichen Steuerung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen und -linien wird ergänzend eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan zur Zulässigkeit von oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen getroffen, die verhindern soll, dass eine ortsbildunverträgliche Entwicklung stattfindet.

> *Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 3.2)

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass eine einheitliche Raumkante ausgebildet wird und eine schluchtartige Bebauung durch Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) verhindert wird. Mithilfe der textlichen Festsetzung sollen die unbebauten und naturbelassenen Bereiche im Plangebiet weitestgehend vor einer baulichen Beeinträchtigung geschützt werden. Diese ausschließend wirkende Regelung kommt dabei auch dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen und dem schonenden Umgang mit Boden und Fläche zugute.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird das Abstandsflächenrecht gemäß § 6 LBauO M-V nicht außer Kraft gesetzt. Durch die Ausweisung der Baufelder wird der Mindestabstand von 3 m gemäß § 6 Abs. 5 LBauO M-V zu den Grundstücksgrenzen eingehalten. Mit der Festlegung der o.a. Baugrenzen können somit ausreichend Abstandsflächen eingehalten sowie ein Mindestmaß an Eingrünung des Grundstücks ermöglicht werden.

Für die Baufelder im Bereich des WA 2 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung von 50 m gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO aufgehoben und eine Gebäudelänge von maximal 92 m zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass parallel zur Proraer Allee ein durchgängiger Gebäuderiegel mit einer entsprechenden Länge entstehen kann, welcher hinsichtlich des Verkehrslärms ausgehend von der Proraer Allee als Lärmbarriere für die östlich angrenzenden Baufelder sowie den Küstenwaldbereich fungiert. Dementsprechend wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

> *Im WA 1 gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben und eine Gebäudelänge von maximal 92 m zulässig.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 4.1)

4.5 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildung" festgesetzt. Diese liegt am Geltungsbereichsrand und gehört nutzungsstrukturell zum angrenzenden Schulstandort außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist keine weitere bauliche Entwicklung des Schulstandorts vorgesehen. Vielmehr resultiert die Berücksichtigung der Fläche im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans ausschließlich aus den bestehenden Flurstückszuschnitten, die eine Integration dieser Fläche in das Plangebiet erforderlich machen.

4.6 Verkehrliche Erschließung

4.6.1 Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Proraer Allee und der Dollahner Straße, worüber die Erschließung sowie die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgen. Beide Straßen werden als Straßenverkehrsflächen zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Hierbei werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anpassung des Straßenverlaufs der Dollahner Straße geschaffen. Diese führt nunmehr östlich und nördlich des SO „Parkhaus" entlang und schließt erst nach „Umfahrung" des Parkhauses an die Proraer Allee und den benachbarten Bahnübergang an. Westlich der Proraer Allee verläuft zu dieser parallel zunächst eine Schienenachse, weiter westlich schließt die Proraer Chaussee (L 29) an. Beide Verkehrsachsen liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Direkt westlich des SO „Parkhaus" ist zudem ein Bahnübergang verortet, der die Proraer Chaussee mit der Proraer Allee sowie der Dollahner Straße verbindet.

Zur Beurteilung der Erschließung des Plangebiets und der mit der Umsetzung des Planvorhabens zusammenhängende Verkehrsentwicklung wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Grundlage der Berechnungen waren prognostisch maßgebende Verkehrsbelastungen inklusive der induzierten Verkehre durch das Planvorhaben. Zur Ermittlung des Analyseverkehrs wurden im Sommer 2024 an allen zu untersuchenden Knotenpunkten 24-stündige Videodatenerfassungen durchgeführt und auswertet. Die relevanten Knotenpunkte stellen folgende dar:

- Knotenpunkt 1 (KN1): Proraer Chaussee und Proraer Allee (westlich des Bahnübergangs)
- Knotenpunkt 2 (KN2): Proraer Allee und Dollahner Straße (östlich des Bahnübergangs)

Die maßgebenden Spitzenstunden stellen hierbei die Zeitraume 10 Uhr bis 11 Uhr sowie an KN1 14 Uhr bis 15 Uhr und für KN2 16.45 bis 17.45 dar. Die Spitzenstunden dienten als Grundlage zur Berechnung der maßgebenden Verkehrsbelastungen und für Leistungsfähigkeitsberechnungen gemäß HBS-S 2015. Für die Hochrechnungen auf den Prognosehorizont 2035 (ohne Induzierung durch das Planvorhaben) wurde ein jährlicher Faktor von 0,225 % angesetzt. Schließlich wurden anhand der Inhalte der Bebauungsplanänderung die zu induzierenden maßgebenden Verkehrsmengen errechnet, um Leistungsfähigkeitsberechnungen für die untersuchten Knotenpunkte erstellen zu können.

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte werden Qualitätsstufen zur Bewertung des Verkehrsablaufes (QSV) nach HBS 2015 herangezogen. QSV D stellt hierbei die Mindestanforderung dar. Gemäß den Berechnungen zur maßgebenden Früh- und Spätspitze ist der Vorfahrtknoten KN1 im Bestand mit der Qualitätsstufe QSV B in der Analyse gut leistungsfähig. Der Vorfahrtknoten KN2 ist in der maßgebenden Früh- und Spätspitze im Bestand mit der Qualitätsstufe QSV A sehr gut leistungsfähig. Auch in der Prognose der Leistungsfähigkeitsberechnung ist der KN1 in der maßgebenden Frühspitze mit der Qualitätsstufe QSV C leistungsfähig. In der Spätspitze ist er mit QSV B sogar gut leistungsfähig. KN2 erreicht in der Prognose in der maßgebenden Frühspitze mit QSV A und in der Spätspitze mit QSV B eine sehr gute bzw. gute Leistungsfähigkeit.

Abschließend hat die verkehrstechnische Untersuchung gezeigt, dass die untersuchten Knotenpunkte im bzw. im Umfeld des Plangebiets gemäß den Berechnungen grundsätzlich sowohl analytisch als auch prognostisch leistungsfähig abzuwickeln sind. Aufgrund der ungünstigen Vor-Ort-Bedingungen beider Knotenpunkte mit der dazwischenliegenden Gleisanlage ist jedoch das Risiko einer Verschlechterung der Situation durch die weitere Verkehrserzeugung zu berücksichtigen. Hierbei sind auch Defizite in der Führung des Radverkehrs zu beachten. Im Zuge der Realisierung der geplanten Bauvorhaben sollte daher ein zusätzlicher Fokus auf der Wegeführung für Radfahrende liegen. Aus Leistungsfähigkeitsgründen ist eine Abwicklung der durch das Planvorhaben induzierten Verkehre möglich.

Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt über mehrere Verkehrsachsen. Zunächst wird im nördlichen Bereich eine Stichstraße mit Wendehammer als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die von der Proraer Allee bis zur Waldfläche und somit in West-Ost-Richtung vom WA 1 bis zum SO „Ferienhausgebiet“ führt. Zudem werden mehrere Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets führt ein Fuß- und Radweg entlang der Proraer Allee. Weiterhin erstreckt sich ein verkehrsberuhigter Bereich zwischen WA 1 und WA 2, der als Weiterführung der Dollahner Straße in das Zentrum des Geltungsbereichs bis zur Planstraße führt. Senkrecht hierzu durchzieht eine weitere Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ das Plangebiet in West-Ost-Richtung. Zwischen beiden südlichen Baufeldern des WA 1 bildet diese am Quartierseingang einen Quartiersplatz aus, der sich in östlicher Richtung, nachdem er den verkehrsberuhigten Bereich gekreuzt hat, bis zum Strandzugang am östlichen Geltungsbereichsrand fortsetzt. Die Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ legt zwar nahe, dass die Nutzung ausschließlich für Fußgänger zugänglich gemacht wird, schließt allerdings eine Überfahrbarkeit nicht aus. Die tatsächlichen Befugnisse zur Straßennutzung werden allerdings nicht im Bebauungsplan, sondern über Beschilderungen und das Straßenrecht geregelt.

Auch im Rahmen der erforderlichen Erschließung soll dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB entsprochen werden. Daher werden die Zufahrtsbreiten der Baugrundstücke auf vier Meter begrenzt. Sofern für Grundstücke zu Erschließungszwecken mehrere Zufahrten vorgesehen sind, müssen diese mindestens einen Abstand von zehn Metern zueinander aufweisen. Ergänzend zur Reduzierung von Versiegelung dient diese Festsetzung darüber hinaus der Verkehrssicherheit, indem Einfahrts- und Kreuzungsbereiche im Quartier reduziert und so auch der Verkehrsfluss optimiert werden kann. Entsprechend wird in den Bebauungsplan folgende Festsetzung aufgenommen:

Je Baugrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4 m zulässig (gemessen an der Grundstücksgrenze zur erschließenden Verkehrsfläche). Ausnahmsweise können für ein Baugrundstück mehrere Zufahrten angelegt werden, sofern diese einen Abstand von 10 m zueinander aufweisen. Die Zufahrten sind zu beantragen.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 5.1)

Die vorgesehene Bebauung im Plangebiet umfasst auch die Zielsetzung, entlang der bestehenden Waldflächen eine Fuß- und Radwegeverbindung zu schaffen, um den Naturraum entlang des Küstenwaldes für die Öffentlichkeit erfahrbar zu machen. Das hierfür festgesetzte Gehrecht kreuzt die Waldflächen jedoch nicht. Weiterhin ist vorgesehen, den verkehrsberuhigten Bereich im Osten an den Strandzugang anzuschließen und im Bereich der Fläche für Wald ebenfalls eine Fuß- und Radwegeverbindung für die Öffentlichkeit zu schaffen. So soll eine Durchwegung des Quartiers in Kombination mit einer Erschließung des qualitätvollen Naturraums des Landschaftsschutzgebiets Ostrügen mit den Waldflächen sowie der Ostseeküste ermöglicht werden. Ergänzend wird in diesem Bereich auch ein Fahrrecht vorgesehen, mit dem dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU) die Befahrbarkeit ermöglicht werden soll. Die textliche Festsetzung sichert dem StALU die Begeh- und Befahrbarkeit zu, ohne eine Umwidmung von Wald- zu Straßenverkehrsfläche notwendig zu machen. Beide Wegeverbindungen werden zeichnerisch in der Planzeichnung über ein Geh- und teilweise Fahrrecht festgesetzt sowie durch ergänzende textliche Festsetzungen gesichert:

Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Ostseebad Binz, zu verlangen, dass ein allgemein zugänglicher Weg angelegt und unterhalten wird. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 5.2)

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Ostseebad Binz, zu verlangen, dass ein allgemein zugänglicher Fußweg sowie ein Fahrweg zugunsten des STALU angelegt und unterhalten wird. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 5.3)

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Rahmen des Bebauungsplans mithilfe der genannten Festsetzungen lediglich zur Flächenvorsorge beigetragen werden kann. Die Geh- und Fahrrechte sind mittels einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch noch näher zu bestimmen und zu sichern.

4.6.2 Ruhender Verkehr

Mit der zulässigen Bebauung und den vorgesehenen Wohnnutzungen geht ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf einher. Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitätvollen Wohnumfeldes mit Zugang zu naturnahen Erholungsflächen. Maßgebend für die Qualität des öffentlichen Raums ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Um einen möglichst hohen Freiraumanteil im Plangebiet zu erreichen und das Zustellen der Freiräume durch Kraftfahrzeuge zu reduzieren, ist vorgesehen, den Großteil des Quell- und Zielverkehrs im motorisierten Individualverkehr über Tiefgaragen abzuwickeln. Diese werden hauptsächlich unter den Hauptgebäuden angeordnet. Weiterhin wird in diesem Zusammenhang erneut auf die Textliche Festsetzung Nr. 3.2 verwiesen, die planungsrechtlich sichert, dass überdachte Stellplätze sowie oberirdische Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden können. Auch diese Regelung soll dazu beitragen, die unbebauten und naturbelassenen Bereiche im Plangebiet zu schützen, den ruhenden Verkehr entsprechend unterzubringen und so zu einer qualitätvollen Freiraumgestaltung beizutragen.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze die Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz als örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung) zu berücksichtigen. Die konkrete Ausgestaltung der Tiefgaragen sowie von Fahrradstellplätzen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümer:innen, sodass hierfür keine weitergehenden Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans getroffen werden. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Im Südwesten des Plangebiets ist weiterhin ein Großparkhaus mit rund 300 Stellplätzen vorgesehen, welches gewerblich betrieben und somit vorwiegend (Tages-)Besucher:innen sowie Pendler:innen zur Verfügung stehen soll. Nichtsdestotrotz kann das Parkhaus auch dazu beitragen, die bereits hohe verkehrliche Belastung im Plangebiet und dessen Umfeld abwickeln zu können.

4.7 Grünflächen und Flächen für Wald

Im Plangebiet werden mehrere öffentliche Grünflächen sowie eine Fläche für Wald festgesetzt, die einerseits zum Erhalt und Schutz des bestehenden Küstenwaldes beitragen, andererseits zur Sicherung des Ziels eines durchgrünten und naturnahen Quartiers dienen. Entlang der Proraer Allee werden zunächst langgestreckte öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ vorgesehen, die den Straßenverlauf westlich begrenzen und so eine Trennung zwischen Proraer Allee und Schienenachse herstellen. Weitere kleine öffentliche Grünflächen östlich der Proraer Allee dienen zur räumlichen Gliederung der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und tragen somit zu einer Begrünung des Quartiersplatzes bei. Im Osten des Plangebiets liegt eine Fläche für Wald, die partiell Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“ ist. Westlich der Waldfläche schließt ein langgestreckter, schmaler Bereich einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferweg“ an. Diese dient als Wegeverbindung entlang des Waldes, sodass der Küstenwald für den Fuß- und Radverkehr erfahrbar gemacht werden kann. Weiterhin dient die Grünfläche der räumlichen Trennung des Waldes von dem angrenzenden SO „Ferienhausgebiet“.

Entsprechend § 20 Abs. 1 LWaldG M-B wird zur Verhütung von Waldbränden sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ein einzuhal-

tender Waldabstand nachrichtlich übernommen. Durch Ausweisung der Baugrenzen wird dieser Abstand im gesamten Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Gemäß vorangegangenen Abstimmungen wurde der Waldabstand im Geltungsbereich auf 25 m reduziert.

4.8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet werden aus gestalterischen, ökologischen und klinklimatisch-lufthygienischen Gründen entlang prägender Achsen räumlich verortete Anpflanzgebote für Bäume getroffen. Die Baumpflanzungen dienen dem teilweisen Ersatz entfallender Gehölze und der Gliederung und optischen Einbindung prägender Verkehrsachsen. Die Gehölze wirken durch Verschattung ausgleichend auf die kleinklimatische Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- sowie Schadstoffe aus der Luft. Die Baumpflanzungen leisten einen kleinen Beitrag zur Optimierung der örtlichen Klimaverhältnisse und schaffen eine Mindestausstattung des Baugebiets mit ökologisch wirksamen Strukturen. Darüber hinaus erzeugen die räumlich verorteten Anpflanzgebote für Bäume entlang der Verkehrsachsen eine straßenraumwirksame Grünkulisse, die zu einer Begrünung des Straßenraumes beitragen sollen. Im Konkreten werden folgenden Anpflanzungen zeichnerisch festgesetzt:

- 5 Bäume entlang der Dollahner Straße im Süden des Plangebiets
- 8 Bäume entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ an der Grenze zur Fläche für Gemeinbedarf „Bildung“
- 5 Bäume entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ an der Grenze zum SO „Ferienhausgebiet“

Die Bäume entlang der Dollahner Straße sollen den entsprechend Straßenraum fassen und begrünen. Weiterhin wird mithilfe der räumlich verorteten Baumpflanzungen zu einer visuellen Abschirmung des Parkhauses beigetragen, sodass dieses von der Wohnbebauung im WA 1 weniger eingesehen werden kann. Hierdurch wird die Aufenthalts- und Wohnqualität in den entsprechenden Bereichen maßgeblich verbessert.

Die Bäume entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ dienen zunächst der räumlichen Fassung und Begrünung der gebietsprägenden Wegeverbindung im Quartier. Zudem wird mithilfe der verorteten Pflanzungen ein Übergang des Küstenwaldes als prägender Naturraum im Osten hin zum belebten Quartiersplatz und der sich anschließenden Proraer Allee geschaffen. Weiterhin ermöglichen die Baumpflanzungen entlang der Fläche für Gemeinbedarf „Bildung“ eine räumliche Trennung des benachbarten Schulstandortes von der vorgesehenen Wohnbebauung im Plangebiet.

Eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten Standorten ist zulässig, um Spielräume für die spätere Detailplanung zu lassen und so in der Abstimmung zwischen Hoch- und Freiraumplanung innerhalb eines städtebaulich angemessenen Rahmens den bestmöglichen Standort zu ermitteln.

In Ergänzung zu den Baumpflanzungen werden auch bereits bestehenden Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Diese befinden sich entlang der Proraer Allee im Bereich der dort festgesetzten öffentlichen Grünflächen „Begleitgrün“ sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“. Auch diese Bäume stellen eine relevante räumliche Trennung zwischen der Proraer Allee und dem Fußgängerbereich sowie der Bebauung im WA 1

dar. So können die verschiedenen Nutzungszonen trotz ihrer unmittelbaren Nähe zueinander mittels Begrünung gegliedert werden.

Um die Entwicklung eines angemessenen Grünvolumens darüber hinaus zu gewährleisten, sind weitere Anpflanzungen erforderlich:

Im SO „Ferienhausgebiet" sind auf den Baugrundstücken je angefangene 700 m² Grundstücksfläche 5 standortgerechte Bäume folgender Artenzusammensetzung und Pflanzqualität zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind zu gleichen Teilen gemäß Pflanzliste 1 und Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Pflanzliste 1: groß- und mittelkronige Bäume

- *Pinus nigra nigra Schwarz-Kiefer, Sol, 4 x v, mDB, 200-225*
- *Quercus petraea Trauben-Eiche, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16*
- *Amelanchier arborea Felsenbirne, Ho, 4 x v, mDB, 14-16*
- *Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16*

Pflanzliste 2: kleinkronige Bäume

- *Acer campestre Feld-Ahorn, Ho, 3 x v, ew, mDB, 14-16 oder Sol, mehrstämmig, 3 x v, mDB, 300-350*
- *Betula pendula Hänge-Birke, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16*
- *Malus sylvestris Wild-Apfel, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16 oder Sol, 4 x v, mDB, 300-350*
- *Quercus robur „Fastigiata Koster" Säulen-Eiche, Ho, 3 x v, mDB, 14-16 oder Sol, 4 x v, mDB, 300-350*
- *Sorbus aucuparia Eberesche, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16*
- *Pinus nigra var Pyramidata Säulen-Schwarz-Kiefer, Sol, 4 x v, mDB, 175-200*
- *Pinus sylvestris Wald-Kiefer, Sol, 4 x v, mDB, 200-225*

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 8.1)

Mit der Festsetzung soll eine angemessene Begrünung im Bereich des SO „Ferienhausgebiet" mit Bäumen erreicht und das Wohnumfeld in Ergänzung zu den geplanten Gebäuden auch durch Anpflanzungen wirkungsvoll gestaltet werden. Es soll ein offener und freundlicher, vor allem aber mittels der festgesetzten Anpflanzung nicht ausschließlich durch bauliche Anlagen geprägter Eindruck erzeugt werden. Dies ist im Bereich des SO aufgrund der nahegelegenen Naturräume von besonderer Bedeutung. Mithilfe der vorgesehenen Anpflanzungen wird der Übergang vom Küstenwald zu den Wohnnutzungen gärtnerisch gestaltet.
Da die Festsetzung als Referenzgröße für eine Begrünungspflicht auf die angefangene Grundstücksgröße abstellt, wird gewährleistet, dass auf jedem Grundstück mindestens fünf Bäume gepflanzt werden. Dies wird aufgrund der Nähe zu den prägenden und besonderen Naturräumen des Küstenwaldes sowie der Ostseeküste für die privaten Grundstücksflächen als auskömmliches Minimum betrachtet. Bei größeren Quadratwerten erhöht sich die Zahl der zu pflanzenden Bäume in angemessenem Umfang. Dies ist im Bereich des SO auch geboten,

um einen grünen Quartiersrand zu definieren und den vorgesehenen fließenden Übergang der Bebauung zur benachbarten Natur herzustellen.
Generell berücksichtigt das festgesetzte Verhältnis von anzupflanzenden Bäumen zur jeweiligen Grundstücksfläche im Unterschied zu einer absoluten Zahl je Grundstück die potenziell unterschiedlichen Größen der Grundstücke. Hierbei wird mit der gewählten Richtgröße von 700 m² den wahrscheinlichen Grundstücksgrößen im SO entsprochen. Als Orientierung dienten hierbei die einheitlichen Größen der mittels Baugrenzen definierten Baufelder, die jeweils eine Bebauung von 400 m² ermöglichen. Zudem ermöglicht die Festsetzung die individuell vom Grundstückseigentümer wählbare Integration der Bäume in die jeweilige Gartenplanung, wobei die Pflanzung von Einzelbäumen städtebaulich erwünscht ist. In Verbindung mit den Straßenbaumpflanzungen und öffentlichen Grünflächen wird so zusammenfassend im Quartier eine intensive Durchgrünung des gesamten Quartiers angestrebt.

Für die Standortwahl der Baumpflanzungen sind ergänzend folgende Hinweise zu berücksichtigen: Von den Baumstammachsen ist prinzipiell ein Mindestabstand zu Trink- und Abwasserleitungen sowie dazugehörigen Anlagen von 3 m einzuhalten. Falls dieser Abstand im Bereich einzelner Bäume nicht eingehalten werden kann, sind die Leitungen durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigungen durch Wurzelwuchs zu schützen. Dabei ist jedoch weiterhin ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Untersuchungen zu klimatischen Auswirkungen zeigen u.a. den positiven Einfluss von begrünten Oberflächen aufgrund deren Schadstofffilterung, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung. Eine vegetationsfähige Überdeckung der Tiefgaragen schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Zur Minderung der Auswirkungen der Neubebauung auf Natur und Landschaft wird eine Dachbegrünung der Tiefgaragen festgesetzt. Die mindestens erforderliche Stärke des Substrataufbaus von 30 Zentimetern bietet Rasenflächen, Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen. Dieser Maßnahme entsprechend wird im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:

> *Die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 30 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 8.2)

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Eingriffe des Bebauungsplanes in das Schutzgut Boden möglichst gering zu halten, auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken und die Integration der zukünftigen Bebauungen und Nutzungen in den umliegenden Bestand zu erhöhen, sind alle Fußwege, oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Als Richtwert wird vorgegeben, dass ein maximaler Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten werden muss. Die Versiegelungsrate der befestigten Flächen wird damit im Plangebiet auf ein Minimum begrenzt

sowie die Durchlässigkeit des Bodens und damit ein Teilerhalt von Bodenfunktionen ermöglicht. Hierbei sollen jedoch die Bereiche der Tiefgaragenzufahrten sowie der Stellplätze in der Tiefgarage bewusst ausgenommen werden, sodass bei diesen von den Anforderungen an den Aufbau abgewichen werden kann. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

> *Fußwege, oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 ist einzuhalten.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 6.1)

4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Zur Lösung potenzieller Immissionskonflikte wurde die Immissionsbelastung des Plangebiets untersucht. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung von Januar 2025 wurden die Geräuschimmissionen der Straßen- und Schienenverkehre ermitteln. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgte im Rahmen von Rasterlärmkarten, weiterhin wurden die ermittelten Immissionen anhand der städtebaulichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 beurteilt. Für allgemeine Wohngebiete liegen diese bei 55 dB tags sowie 45 dB nachts.

Bewertung der Schallimmissionen

Auf den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 wirken Geräuschimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr ein. Die Lärmbelastung dieser Verkehre wurde gemäß RLS-19 (Straßenverkehr) und Schall 03 (Schienenverkehr) mithilfe eines schalltechnischen Berechnungsmodells berechnet. Die zugrundeliegenden Straßenverkehrsmengen wurden hierbei der bereits dargelegten verkehrstechnischen Untersuchung sowie dem Prognosehorizont 2030 der Deutschen Bahn entnommen. Zur Beurteilung werden die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 herangezogen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im überwiegenden Teil des allgemeinen Wohngebiets bei Umsetzung des Planvorhabens die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts überschritten werden. Die Überschreitungen betragen tags bis zu 13 dB und nachts bis zu 14 dB. In vorbelasteten Bereichen – insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen – können die Orientierungswerte häufig nicht eingehalten werden. Die Werte der Gesundheitsgefährdung ab 70 dB (tags) und ab 60 dB (nachts) werden nach den vorliegenden Berechnungen in den Gebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschritten. An der straßen- und somit lärmzugewandten Seite des WA 1 werden nachts Beurteilungspegel ab 55 dB erreicht. Dieser Wert liegt oberhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete. Diese Verordnung ist im vorliegenden Fall zwar nicht einschlägig, legt aber mit ihren Grenzwerten Schutzniveaus für Wohnbauentwicklung an Straßen fest. Allerdings für die Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV nicht zu einem Planungsverbot, sondern macht lediglich Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Grundsätzlich liegt die Planung demnach in einem durchaus lärmbelasteten Bereich des Gemeindegebietes. Allerdings stellt die Entwicklung von Wohnraum, insbesondere von dauerhaftem Wohnraum, ein übergeordnetes planerisches Ziel der Gemeinde dar. Andere Potenzialflächen stehen für eine Schaffung von Wohnraum in dieser Dimension nicht zur Verfügung. Dabei leistet die Planung einen wichtigen Beitrag zur bauleitplanerischen Grundlagenschaffung der städtebaulichen Entwicklung. Diese knüpft an das bereits bestehende Siedlungsgefüge des Binzer Stadtraums an und stellt die konsequente Fortführung der wohnbaulichen Nutzung entlang der Küstenlinie dar. Dabei sprechen insbesondere die bereits bestehende Erschließung der Flächen durch die Proraer Allee und die städtebauliche Nähe zum Binzer Zentrum für die Entwicklung der vorliegenden Flächen. Darüber hinaus können in dieser Größenordnung, in der eine Vielzahl an Wohneinheiten hergestellt werden kann, derzeit keine vergleichbaren Flächen in Binz für die Entwicklung aktiviert werden.

Aus diesem Grund wurden im Rahmen der Bebauungsplanänderung Schallschutzmaßnahmen betrachtet, die eine qualitative Wohnnutzung und die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Lärmquelle müssten in einem Umfang und einer Länge hergestellt werden, die vor allem aus Gründen der Stadtbildgestaltung von Seiten der Gemeinde nicht gewünscht sind. Darüber hinaus empfiehlt sich bei der Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen eine Positionierung unmittelbar an der Lärmquelle. Aufgrund der vorliegenden Situation zweier zentraler Lärmquellen (Straßen- und Schienenverkehr) mit unterschiedlichen Abständen zu den schützenswerten Wohngebäuden wurde die Errichtung einer Lärmschutzwand aus Kosten-Nutzen-Gründen nicht weiterverfolgt.

Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

> *Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der mit (B) gekennzeichneten Fassaden*
>
> - *in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,*
> - *in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume*
>
> *mit jeweils einem Fenster von der Straße abgewandt sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 7.1)
>
> *Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer straßenabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:*
>
> - *In Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,*
> - *In Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume*
>
> *Durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.*

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 7.2)

Mittels der zweiten Festsetzung wird auch eine Wohnbebauung mit beispielsweise Einzelappartements entlang der Proraer Allee ermöglicht. Trotz der hohen Lärmbelastung in diesem Bereich des Plangebiets können mithilfe von besonderen Fensterkonstruktionen oder anderen baulichen Maßnahmen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, mithilfe derer ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster eingehalten wird.

Für mögliche Außenwohnbereiche, die grundsätzlich im Rahmen der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans möglich sind, kann dem Schallgutachten entnommen werden, dass insbesondere die straßenseitigen Bereiche der Baufelder, zumindest bei der Betrachtung der freien Schallausbreitung, von erhöhten Lärmwerten betroffen sind. Aufgrund der Eigenschaften eines Angebotsbebauungsplans kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage dazu getroffen werden, ob und in welchem Umfang überhaupt Außenwohnbereiche von Lärmimmissionen betroffen wären. Entsprechende Untersuchungen sind im Rahmen der Baugenehmigung anzulegen und zu prüfen. Anhand der vorliegenden Untersuchungen lassen sich keine Sachverhalte feststellen, die der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs entgegenstehen. Rechtliche Vorgaben für eine zulässige Lärmbelastung von Außenwohnbereichen gibt es nicht. Das BVerwG hat in Bezug auf Fluglärm und Außenwohnbereiche über mögliche Entschädigungen ab bestimmten Lärmwerten entschieden. Diese Entscheidung ist auf den Städtebau jedoch nicht übertragbar. Die Lärmbetroffenheit der Außenwohnbereiche ist daher im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Eine konkrete Beurteilung kann erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen, da erst dort sicher beurteilt werden kann, ob welchem Lärm bestimmte Außenwohnbereiche nach der konkreten Planung ausgesetzt sind. So kann eine Bebauung an der Straße abschirmende Wirkung auf rückwärtige Außenwohnbereiche entfalten bzw. auf Balkone zu Straße entweder nicht geplant oder abgeschirmt geplant werden.

Von etwaigen weiteren Festsetzungen wird aus diesen Gründen abgesehen.

Schallschutz gegen Außenlärm

Für die Auslegung des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm für zukünftige Bauvorhaben im Geltungsbereich ist der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 heranzuziehen. Dabei werden mögliche gewerbliche Schallimmissionen pauschal in Höhe der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels berücksichtigt. Schließlich konnten neben den maßgeblichen Außenlärmpegeln auch die erforderlichen Schalldämmungen der Fassaden berechnet werden. Letztere werden mittels textlicher Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert:

> *Innerhalb des Geltungsbereichs müssen in den Teilbereichen A bis D Fassaden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen:*
>
> *Teilbereich A* $R'_{w,ges} \geq 42$ *dB*
>
> *Teilbereich B* $R'_{w,ges} \geq 43$ *dB*

Teilbereich C $R'_{w,ges} \geq 38$ *dB*

Teilbereich D $R'_{w,ges} \geq 37$ *dB*

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 7.3)

Bei der Ermittlung der Bau-Schalldämm-Maße der Fassaden sind die Korrekturwerte K_{AL} gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen. Die Bau-Schalldämm-Maße sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungsanlagen einzuhalten.

An den lärmabgewandten (nordöstlichen) Fassaden geplanter Gebäude dürfen die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 7.4)

Verkehrslärm außerhalb des Geltungsbereichs

Schließlich erfolgte auch eine Untersuchung des Verkehrslärms an schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets in Hinblick auf die durch den Bebauungsplan induzierten Verkehre. Hierfür werden die Verkehrsmengen im Ist-Fall (Bestand), im Prognose-Nullfall (ohne durch das Planvorhaben induzierten Verkehr) sowie im Prognose-Planfall (mit durch das Planvorhaben induzierten Verkehr) aus der verkehrstechnischen Untersuchung zugrunde gelegt. Zusätzlich werden die Schallimmissionen der Bahnstrecke mit den vorliegenden Prognosedaten in allen drei Fällen angesetzt. Die Berechnungen zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in allen betrachteten Fällen überschritten werden. Die Berechnungen zeigen zwischen dem Ist-Fall sowie dem Prognose-Nullfall nur geringe Erhöhungen der Beurteilungspegel von 0,1 bis 0,2 dB. Zwischen dem Prognose-Nullfall sowie dem Prognose-Planfall sind Erhöhungen der Beurteilungspegel von 0,5 bis 0,9 dB tags sowie von 0,2 bis 0,4 dB nachts zu erwarten. Entsprechend der gutachterlichen Einschätzung sind diese Erhöhungen ebenfalls als gering zu bewerten und führen somit zu keinen prinzipiellen Veränderungen der Verkehrslärmsituation. Die Werte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB tags und von 60 dB nachts werden in keinem untersuchten Fall überschritten.

Sofern durch weitere schalltechnische Untersuchungen für konkret zu realisierende Vorhaben nachgewiesen wird, dass sich beispielsweise durch die Abschirmung des eigenen Gebäudes oder andere Maßnahmen geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, so sind diese zur erneuten Ermittlung der erforderlichen Schalldämmungen der Fassaden heranzuziehen. Daher wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich z.B. durch Abschirmung des eigenen Gebäudes oder andere

Maßnahmen geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, sind diese zur Ermittlung der erforderlichen Bauschall-Dämm-Maße gemäß DIN 4109-2 heranzuziehen.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 7.5)

Schalltechnische Immissionsprognose Parkhaus

Ergänzend zur schalltechnischen Untersuchung wurde im Rahmen einer Immissionsprognose die schalltechnische Verträglichkeit des vorgesehenen Großparkhauses im Bereich des SO „Parkhaus" mit der Nachbarschaft beurteilt. Die ermittelte Geräuschbelastung wurde hierfür gemäß der TA Lärm bewertet. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich im Plangebiet an den nächstgelegenen Baugrenzen des allgemeinen Wohngebiets, an der benachbarten Schule, der Ferienhausbebauung im Süden sowie an den Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/Museumsdorf".

Die höchsten Beurteilungspegel wurden an der Baugrenze gegenüber der Parkhauszufahrt ermittelt. Hier werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 3,3 dB unterschritten. Nach der gutachterlichen Einschätzung ist keine maßgebliche Vorbelastung zu erwarten. An allen weiteren Immissionsorten werden die Richtwerte um mehr als 6 dB unterschritten, sodass sie gemäß 3.2.1 der TA-Lärm als nicht relevant zu beurteilen sind.

Das Gutachten kommt schließlich zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung von Vorbelastungen an den Immissionsorten die Immissionsbeiträge des Parkhauses als genehmigungsfähig zu bewerten sind. Die zulässigen Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden in allen Fällen eingehalten. Darüber hinaus werden die beabsichtigten Änderungen der Baugebietstypen innerhalb des Geltungsbereiches mit den zu erwartenden Nutzungen des Parkhauses als verträglich bewertet.

4.11 Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Für die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter müssen zunächst die relevanten Vorgaben der Fachgesetze berücksichtigt werden. Mit der Planung auf einer bereits anthropogen überformten und genutzten Fläche wird den Vorgaben des Baugesetzbuches entsprochen, Eingriffe auf bereits genutzten Flächen, die bereits verkehrstechnisch erschlossen sind, vorzusehen. So soll zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden, um die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes wird durch die geplanten Vorhaben zudem nicht in unberührte Naturräume eingegriffen, weiterhin beschränkt sich die Bebauung auf einen bereits genutzten Bereich am Siedlungsrand des Ostseebades Binz. Ergänzend dazu sind die Anforderungen des Baumschutzes (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V, Baumschutzsatzung) bei der Umsetzung der Planvorhaben zu berücksichtigen und eventuell erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgt dabei keine pauschale Festlegung des Ausgleichs für Bäume, die möglicherweise der zukünftigen Bebauung weichen müssen, da für das Plangebiet keine gesamtheitliche konkrete Vorhabenplanung vorliegt und darüber hinaus der Zeitpunkt der Realisierung der Bauvorhaben nicht bekannt ist. Gemäß des Biotopschutzes nach § 20 NatSchAG M-V und § 30 BNatSchG ist zu beachten, dass im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung keine gesetzlich geschützten

Biotope vorhanden sind. Weiterhin liegt der Geltungsbereich außerhalb des Gewässerschutzstreifens der Ostsee, auch sind keine Seen oder Teiche mit einer Größe über 1 ha oder Gewässer erster Ordnung im näheren Planumfeld vorhanden. Dies ist hinsichtlich des Küsten- und Gewässerschutzes nach § 29 NatSchAG M-V von Relevanz. Bezüglich des Schutzes der Wälder gemäß LWaldG M-V werden die erforderlichen Eingriffe in den Waldbestand plangebietsintern kompensiert. Vor dem Hintergrund des Wasserhaushaltsgesetzes wird im Rahmen der Planung vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Auch den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie wird im Plangebiet entsprochen. Dieses befindet sich im Bearbeitungsgebiet „Küstengebiet Ost – Teilgebiet Rügen und Hiddensee" des Bewirtschaftungsplans Warnow/Peene. Mit der in rund 220 m Entfernung liegenden Ostsee wird es jedoch nicht zu einem stofflichen Austausch kommen, da das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden soll. Schließlich sind das Bundesbodenschutzgesetz und das Bodenschutzgesetz M-V bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter zu berücksichtigen. Durch die Nutzung bereits anthropogen veränderter Böden können negative Auswirkungen reduziert werden. Die Versiegelung im Plangebiet wird zwar erhöht, hiervon sind jedoch vorbelastete, anthropogen überformte Flächen betroffen. Das Vorhaben wird weiterhin auf die unbedingt benötigte Fläche beschränkt. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass sämtliche NATURA 2000-Gebiete in großem Abstand zum Plangebiet liegen, sodass auch hier keine Beeinflussung zu erkennen ist. Weiterhin sind Art und Dimension des geplanten Vorhabens nicht geeignet, die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes Ostrügen erheblich zu beeinträchtigen.

Basierend auf den Vorgaben der Fachgesetze können schließlich die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter umfassend beurteilt werden. Hierfür erfolgen zunächst eine Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands. Davon ausgehend wird schließlich die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Vorhabenplanung prognostiziert.

Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind. Aufgrund der bestehenden Vornutzung nimmt die zulässige Versiegelung jedoch nur vergleichsweise geringfügig zu. Anlagebedingt kommt es dabei zu zusätzlichen Eingriffen durch die Entwicklung von Bauland. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind im Vergleich zur derzeitigen Nutzung nicht zu befürchten. Die Verkehrszunahme sowie die daraus resultierenden Veränderungen der Lärmbelastung wurden gutachterlich untersucht (s. Kap. 4.10). Baubedingt sind durch die planungsrechtlich ermöglichten Neubauten lediglich kurzzeitige Auswirkungen zu erwarten, die jedoch wegen des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Fläche und Boden

Im Rahmen der vorbereitenden Erschließungsplanung für das Plangebiet wurde 2019 eine Baugrunduntersuchung angefertigt. Die ursprüngliche, flachwellige Dünenlandschaft der Schmalen Heide ist im Geltungsbereich aufgrund der vorangegangenen Nutzungen kaum

noch vorhanden. Die Geländehöhen liegen zwischen 4 und 5 m üNHN. Die Uferlinie der Ostsee ist ca. 300 m entfernt.

Das Plangebiet befindet sich auf der Schmalen Heide, die eine holozäne Nehrung zwischen den pleistozänen Inselkernen von Jasmund und der Granitz darstellt. Gemäß geologischen Karten liegt der Geltungsbereich im Bereich von holozänen Dünensanden über holozänen See-/Strandwallsanden als Bildungen des Postglazials.

Zur weiteren Untersuchung des Baugrundes wurden drei Bohrsondierungen als Rammkernsonden nach DIN 4020 bis 3 m Tiefe geschlagen. Als Ergebnis wurde erkannt, dass bis 3 m Tiefe ausschließlich holozöne Dünensande vorhanden sind. Eine obere Schicht davon, in lokal deutlich unterschiedlicher Mächtigkeit zwischen 0,2 und 1,6 m, ist als humoser Oberboden vorhanden. Wegen der derzeitigen Parkplatzbefestigung ist der humose Oberboden jedoch überwiegend von Auffüllungen überdeckt. Infolge der Umlagerung dieser Erdstoffe sind Durchmischungen mit Fremdstoffen möglich, die Kontaminationen verursachen können. Der aufgefüllten Erdstoffen wurde ein positiver organoleptischer Befund erteilt. Weitergehende Untersuchungen ergaben, dass in genommenen Proben keine Schadstoffe in erhöhtem Umfang enthalten waren, jedoch die Summenwerte für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe generell erhöht sind. Anfallender Aushub der vorhandenen Bauschuttauffüllungen ist damit bei den geplanten Maßnahmen gemäß Schadstoffprüfung nicht mehr uneingeschränkt wiedereinbaufähig. Die übrigen natürlich gewachsenen Schichten erhielten einen negativ organoleptischen Befund. Im Zuge baulicher Aktivitäten ist ein Bodenaustausch im Bereich der betroffenen Grundstücke erforderlich, sofern die Errichtung von Wohnbebauung oder sonstigen Nutzungen vorgesehen wird, die eine umfassende Baufeldfreimachung erfordern. Die einzuhaltenden Bodenwerte sind schließlich im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Grundwasser wurde zum Untersuchungszeitpunkt ab einem Tiefenbereich zwischen 1,8 und 2,5 m festgestellt. Es kann dabei davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser von den Dollahner Bergen ausgehend in Richtung Ostsee mit entsprechendem Grundwassergefälle fließt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet, jedoch ist der Standort aufgrund der herrschenden Wasser- und Bodenverhältnisse als hydrogeologisch ungünstig zu bewerten.

Abschließend wurden im Geltungsbereich weitgehend normale Untergrundverhältnisse festgestellt. Die vorhandenen Auffüllungen und Oberbodenschichten werden als nur bedingt tragfähig eingestuft, da eine humose und insgesamt heterogene Zusammensetzung existiert. Beim Rohrleitungsbau ist das hohe Grundwasser zu beachten.

Hinsichtlich der Beurteilung des aktuellen Bestands im Plangebiet ist abschließend festzuhalten, dass die Bodenbedingungen durch menschliche Nutzungen gekennzeichnet sind. Auch in der unmittelbaren Umgebung sind flächenhafte Versiegelungen vorzufinden. Im Zuge der Bauarbeiten sind zusätzliche Versiegelung sowie Bodenarbeiten und -verdichtungen zu erwarten. Das Vorhaben wird jedoch auf die unbedingt benötigte Fläche beschränkt und beansprucht bereits vorbelastete Böden. Hinweise auf Altlasten liegen derzeit nicht vor. Weiterhin wird die Nutzung im Plangebiet intensiviert, jedoch werden dabei die Ziele des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne von § 1a BauGB umgesetzt. Durch die Vorhaben

kommt es nicht zu Eingriffen in unberührte Naturräume, sodass auch keine Zerschneidungseffekte vom Vorhaben ausgehen. Somit werden resümierend die Schutzgüter Fläche und Boden nicht erheblich beeinträchtigt.

Wasser

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind keine Fließgewässer vorhanden, die Prorer Wiek der Ostsee liegt in rund 220 m Entfernung östlich des Geltungsbereichs. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind somit auch keine WRRL-berichtspflichtigen Gewässer vorzufinden. Der Grundwasserflurabstand liegt im Umfeld des Plangebiets bei über 2 m bis 5 m. Die Grundwasserneubildung und das nutzbare Grundwasserdargebot sind im Plangebiet von sehr hoher Bedeutung. Das Plangebiet liegt weiterhin außerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche. Schließlich kommt es nicht zu einem stofflichen Austausch mit dem Gewässerkörper der Ostsee.

Durch das Vorhaben kommt es nicht zu Eingriffen in Oberflächengewässer. Trotz der zusätzlichen Versiegelung kommt es nicht zu einem erheblichen Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt, die Grundwasserneubildungsrate wird ebenfalls nicht negativ beeinflusst. Die Vorhaben stellen keine potenzielle Gefährdung für das Schutzgut Wasser dar. Zudem sehen sie keine Veränderungen vor, die den derzeitigen Zustand des Schutzgutes erheblich beeinträchtigen können. Auch sind die geplanten Vorhaben mit den Umweltzielen der EG-WRRL vereinbar.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Vorhaben im Plangebiet ist als Eingriff gemäß § 15 BNatSchG einzustufen, der eine artenschutzrechtliche Prüfung für betroffene Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie gemäß § 44 Abs. 5 erfordert. Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ermittelt, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten. Im Rahmen der Erstellung des Artenschutzfachbeitrags wurde eine Kartierung von Brutvögeln und Reptilien durchgeführt, die zwischen April und Juni 2020 zu verschiedenen Tag- und Nachtzeiten vorgenommen wurde. Insgesamt sind festzuhalten, dass aufgrund der Vorprägung des Plangebiets größere Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie nicht zu erwarten sind. Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Vorhabengebiet ebenfalls nicht angetroffen.

Reptilien

Die offenen, sonnigen Flächen im Plangebiet bieten zwar potenzielle Habitatstrukturen für Reptilien, sind jedoch aufgrund intensiver Nutzung, Störwirkungen durch Urlaubsgäste und fehlender Rückzugsräume ungeeignet. Ein Vorkommen der Glattnatter konnte weder im Plangebiet noch im weiteren Umfeld nachgewiesen werden. Bei der Kartierung 2020 wurden Blindschleichen und Waldeidechsen festgestellt, die artenschutzrechtlich bei privilegierten Vorhaben jedoch nicht relevant sind.

Vögel

Das Plangebiet weist aufgrund seiner anthropogenen Prägung und Nutzung vorwiegend allgemeine Lebensraumfunktionen auf. Eine Kartierung der Artengruppe Brutvögel im Jahr 2020 ergab, dass aufgrund der Habitatbedingungen sowie der vorhandenen Störwirkungen vor allem Generalisten zu erwarten sind, die in Gehölzbeständen brüten. Im zu entnehmenden Baumbestand wurden keine Baumhöhlen gefunden, sodass lediglich eine mögliche Betroffenheit von Gehölzfreibrütern besteht. Insgesamt wurden 12 Vogelarten beobachtet, die jedoch überwiegend über keinen gesonderten Gefährdungsstatus verfügen. Lediglich der beobachtete Gartenrotschwanz und der Baumpieper stehen auf der Vorwarnliste einer Gefährdung. Als wertgebender, gefährdeter und besonders geschützter Brutvogel wurde der Feldsperling (Passer montanus) festgestellt (Brutverdacht). Diese Art nutzt ein System mehrerer Nester oder Nistplätze, die in der Regel abwechselnd genutzt werden. Eine Beeinträchtigung einzelner Nester außerhalb der Brutzeit hat keine Auswirkungen auf die Fortpflanzungsstätte der Art. Der Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Das Plangebiet weist aufgrund des Gehölzbestandes ein erhöhtes Potenzial für Fledermausvorkommen auf. Rodungsarbeiten sollten deshalb nur unter ökologischer Baubegleitung erfolgen, wobei gefundene Individuen umzusiedeln und Ersatzquartiere zu schaffen sind. Eine populationsrelevante Beeinträchtigung wird aufgrund der geringen Vorhabengröße, fehlender geeigneter Quartiere und der starken Störwirkungen durch die Parkplatznutzung jedoch nicht erwartet.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um die Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die folgenden drei Maßnahmen erforderlich:

Während der gesamten Bauphase sollte eine ökologische Baubegleitung eingesetzt werden, um sicherzustellen, dass alle artenschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Eine ökologische Baubegleitung gewährleistet eine fachkundige Kontrolle und schnelle Reaktion auf mögliche Konflikte.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind potenzielle Quartiere für Fledermäuse in Gehölzen vor Beginn der Bauarbeiten artenschutzfachlich zu kontrollieren. Sollten Fledermäuse vorgefunden werden, müssen diese eingefangen und in einem sicheren, von der Baustelle abgewandten Bereich ausgesetzt werden. Falls erforderlich, sind geeignete Ersatzhabitate bereitzustellen, um den Schutz der Tiere sicherzustellen.

Schließlich ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung zu beachten. Rodungsarbeiten und Bauarbeiten am Gebäudebestand sollten ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März erfolgen. Falls Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums erforderlich sind, müssen potenzielle Quartiere vorab auf besiedelte Brutplätze kontrolliert werden. Für die meisten nachgewiesenen oder vermuteten Brutvogelarten erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte mit Ende der jeweiligen Brutperiode. Eine Ausnahme bildet der Feldsperling (Passer montanus), der ein System mehrerer Nester nutzt. Eine Beeinträchtigung einzelner Nester außerhalb der Brutzeit stellt jedoch keine Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte dar.

In den Bebauungsplan werden für die vorgesehenen Maßnahmen entsprechende Hinweise aufgenommen (s. Kap. 5). Unter Berücksichtigung der zulässigen Rodungszeiten nach § 39 BNatSchG, den artenschutzrechtlichen Kontrollen sowie der derzeitigen Nutzung des Plangebiets werden keine Verbotstatbestände im Zusammenhang mit der Durchführung der Planung ersichtlich.

Neben den Tieren sind auch Pflanzen und die biologische Vielfalt als Schutzgut zu betrachten. Das Plangebiet ist derzeit mittig mit niedrigen Gräsern und vereinzelten Großgehölzen bewachsen. An den Randbereichen sind ebenfalls Großgehölze vorzufinden, ansonsten ist die Fläche frei von Bewuchs. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zur Proraer Allee ist ein abgrenzender Gehölzbestand vorhanden. Die Bäume im Plangebiet wurden bereits im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans erfasst. Die dort nicht zum Erhalt vorgesehenen Gehölze wurden darüber hinaus bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans als Verlust bilanziert. Der entsprechend erforderliche Ausgleich wurde bereits erbracht. Vorhabenbedingt wird es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotops RUE05925 „Küstendüne zwischen Binz und Prora“ kommen. Auch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung zu erwarten. Darüber hinaus erfüllt das Plangebiet keine besonderen Funktionen für die Biodiversität.

Aufgrund des geringen Umfangs des Eingriffs kann eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Flora und Fauna ausgeschlossen werden. Die geplanten Nutzungen stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt dar.

Luft und Klima

Aufgrund der Nähe zu Waldflächen, der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort des Plangebiets klimatisch weitestgehend ungestört. Er übernimmt zudem keine bedeutende klimatische Funktion im überörtlichen Zusammenhang.

Die mit der Planung einhergehende zusätzliche Versiegelung wird sich nicht erheblich auf die klimatische Situation auswirken. Es werden keine klimatisch wirksamen Flächen beansprucht. Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen. Somit ergibt sich abschließend kein schutzbezogener Kompensationsbedarf.

Landschafts- und Ortsbild

Die Planung beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Das Plangebiet liegt zudem angrenzend an der vorhandenen Grundschule sowie an bestehenden Verkehrstrassen. Das Landschafts- und Ortsbild bleibt erhalten. Von den Vorhaben geht keine Fernwirkung aus. Das Landschafts- und Ortsbild wird somit durch die geplanten Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

Mensch und seine Gesundheit

Während derzeit im Plangebiet keine schutzbedürftigen Nutzungen vorzufinden sind, liegen in näherer Umgebung Ferienwohnungsnutzungen sowie eine Grundschule. Die Vorhaben beeinträchtigen jedoch insgesamt keine schutzbedürftigen Nutzungen oder der Erholung dienenden Flächen. Mit der Entwicklung von Flächen für vielfältige Wohnungsformen wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen. Gesundheitsgefährdende Auswirkungen in Bezug auf Schadstoff- oder Lärmemissionen gehen vom geplanten Vorhaben nicht aus. Somit sind die Vorhaben im Plangebiet zusammenfassend für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit als positiv zu bewerten.

Kultur- und Sachgüter sowie Störfallbetriebe

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind keine Bodendenkmale oder Denkmale bekannt. Darüber hinaus sind derzeit im Plangebiet und dessen Umgebung keine Störfallbetriebe gemäß der 12. BImSchVO bekannt, zu denen ein Abstand einzuhalten wäre. Unfälle oder Katastrophen sind somit nicht zu erwarten.

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebiets und des Umfeldes sind die Auswirkungen der Vorhaben auf die Belange von Natur und Umwelt als nicht erheblich einzustufen. Es sind zudem keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Umweltrelevante Wechselwirkungen werden nicht festgestellt.

Eingriffsermittlung; Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Der Ausgleich für die vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplans wurde bereits erbracht. Die zusätzliche Versiegelung findet im Wesentlichen auf bereits festgesetzten Siedlungs- und Verkehrsflächen statt, sodass hier nur der Versiegelungszuschlag zu berücksichtigen ist. Der Gesamteingriff führt durch die Biotopbeseitigung mit Voll- bzw. Teilversiegelung sowie mit Funktionsverlust zu 5.821 Kompensationsflächenpunkten. Im Zuge der Planung wird zudem die Waldgrenze begradigt, wobei die in diesem Zuge erfolgende Waldumwandlung innerhalb des Plangebiets ausgeglichen wird.

Neben den oben dargestellten Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere sind hinsichtlich der Bäume diese Bestimmungen der RASLP 4 sowie der DIN 18920 einzuhalten. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden sind nach den Bautätigkeiten die bauzeitlichen Einrichtungen vollständig zurückzubauen und durch die Maßnahme verdichtete Böden tiefgründig zu lockern.

Hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen werden die Hausgärten der Stadtvillen im SO „Ferienhausgebiet“ als kompensationsmindernde Maßnahme eingestellt, da diese aufgrund der insgesamt geringeren baulichen Dichte in dem Bereich des Plangebiets sowie der randlichen Lage im Übergang zum Wald eine vergleichsweise hohe Wertigkeit erreichen können. Zudem wurde für den Bereich eine Festsetzung zur Bepflanzung mit Bäumen getroffen (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 8.1). Der Gesamteingriff in Höhe von 5.821 Kompensationsflächenpunkten verringert sich durch diese kompensationsmindernden Maßnahmen um 2.649 Punkte auf nunmehr 3.578 Kompensationsflächenpunkte. Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonte „BRASOR – 001“ (Nutzungsverzicht im Wald – NSG).

Die Vorhaben im Plangebiet berühren zusammenfassend keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft und führen insgesamt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die Auswirkungen der Planung sind insgesamt aufgrund der Vorbelastung und der genannten Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

4.12 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 LBauO M-V werden Festsetzungen, die dem Schutz einer ansprechenden Gestaltung des Plangebiets dienen, festgesetzt. Somit werden Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen definiert.

Dachform

In der Umgebung des Plangebiets sind verschiedene Dachformen und somit kein einheitliches Ortsbild vorzufinden, wobei jedoch mit der benachbarten Turnhalle und in weiterer Entfernung bestehenden Mehrfamilienhäusern entlang der Dollahner Straße mehrere prägende Gebäude mit Flachdach vorzufinden ist. Somit stellen Flachdächer keine ortsbildfremde Dachform dar, vielmehr fügen sich die Gebäude durch diese geplante Dachform in die Heterogenität der umgebenden Bebauung ein. Des Weiteren wird mit der Festsetzung eine zeitgenössische Dachform beabsichtigt, die ebenso die Möglichkeit bietet, Dachflächen aus ökologischen Gründen zu begrünen. Durch die Festsetzung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern wird den ökologischen Zielen der Plangeberin derart in besonderer Weise nachgekommen.

> *Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von maximal 30 Grad auszuführen.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 9.1)

Fassaden

Die Gemeinde Ostseebad Binz hat für den historischen Kern eine Gestaltungssatzung erlassen. Diese hat das Ziel, das historisch geprägte Erscheinungsbild des Ostseebades zu bewahren. Neubauten sollen dabei die besondere Gestaltung und städtebauliche Atmosphäre der Bäderarchitektur aufgreifen und sich somit zurückhaltend in das bauliche Ensemble integrieren. Eine Weiterentwicklung der Architektur sowie eine neue Formensprache sollen dabei im Rahmen der gestalterischen Grundprinzipien der Bäderarchitektur ermöglicht werden.

Im Bereich des SO „Ferienhausgebiet" sollen die Gestaltungsprinzipien der klassischen und historisch geprägten Bäderarchitektur aufgegriffen werden. Hierdurch soll entlang des Uferweges im Osten des Plangebiets ein bewusster architektonischer Akzent geschaffen werden, der am nördlichen Siedlungsrand unvermittelt die Zugehörigkeit der Bebauung zum Ort Binz suggeriert. So soll weiterführend ein Kontrast zur weiter nördlich liegenden Bebauung in Prora geschaffen werden. Entsprechend des Binzer Ortsbildes werden daher im Bereich des SO zunächst Stadtvillen vorgesehen, die bereits durch die Ausweisung der Baufelder mittels Baugrenzen begünstigt werden. Darüber hinaus werden auch örtliche Bauvorschriften der Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, da das Plangebiet der vorliegenden 3. Änderung außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung liegen.

Die Hauptbaukörper der historischen Bäderarchitektur erfahren regelmäßig eine geschossweise Gliederung durch Gesimse, sodass sie in eine untere Erdgeschosszone, eine mittlere Wandzone sowie eine obere Abschlusszone gegliedert werden. Obwohl historisch eine große Bandbreite an Materialien überliefert ist, werden das Ortsbild und die Bäderarchitektur des Ostseebades Binz vor allem durch die weiße Putzarchitektur geprägt. Die zukünftigen Neubauten im SO der Bebauungsplanänderung sollen daher ausschließlich in putzsichtiger Oberfläche errichtet werden, um den Charakter des Ortes Binz vom Uferweg aus aufzugreifen und den Eingang in das Ostseebad von Prora kommend entsprechend der ortstypischen Bäderarchitektur zu gestalten. Dem § 3 der Gestaltungssatzung entsprechend wird daher folgende örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan übernommen:

> *Im Bereich des SO „Ferienhausgebiet" sind Fassaden als Lochfassaden zu gestalten. Die Summe der Öffnungen in der Fassade darf nicht mehr als 75 % der Fassadenfläche betragen.*
> *Die Fassaden sind durch Veranden, Loggien und Applikationen wie Lisenen, Friese und Gesimse plastisch je nach Geschosszahl deutlich in eine untere Zone (Sockel, Erdgeschoss), eine mittlere Zone und eine obere Abschlusszone mit Trauf- und/oder Dachgeschoss zu gliedern; bei dreigeschossigen Gebäuden können die beiden Obergeschosse zusammengefasst werden. Fassaden sind mit putzsichtiger Oberfläche auszuführen, die mit einem weißen Anstrich zu versehen ist.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 9.2)

Balkone

Prägendes Element vieler Fassaden der historischen Bäderarchitektur ist die vor das Hauptvolumen gestellte Loggia, die sowohl als Holz- oder Metallkonstruktion als auch als Steinbauwerk überliefert ist. Die Loggia setzt sich dabei deutlich vom Hauptbaukörper ab, indem sie einen Abstand zur seitlichen Kante sowie zur Traufe des Hauptdachs aufweist. Alternativ wird sie seitlich durch turmartige Elemente gerahmt. Vor dem Hintergrund dieser historischen Gestaltungsprinzipien sollen auch zukünftig im Plangebiet nur Balkone, Loggien oder Veranden vorgesehen werden, die als Vorbau vor die Fassade gestellt werden. Die Vorbauten sollen dabei von den seitlichen Außenkanten des Hauptkörpers eingerückt und aus Mauerwerk, als Metall- oder Holzskelettbau in spezifischen Farbtönen hergestellt werden. Die im Bebauungsplan getroffene örtliche Bauvorschrift zu Balkonen entspricht dabei den Vorgaben des § 4 der Gestaltungssatzung.

> *Im Bereich des SO „Ferienhausgebiet" sind Balkone, Loggien und Veranden nur zulässig, wenn sie als Vorbau vor die Fassade gestellt werden,*
> - *die mit einer Tiefe von maximal 0,4 m als horizontal die Fassade gliederndes Element ausgebildet sind oder*
> - *die zwischen zwei giebelständigen Vorbauten (Seitenrisalite) eingespannt sind.*
>
> *Vorbauten entsprechend Satz 1 müssen von den seitlichen Außenkanten des Hauptkörpers mindestens 0,5 m eingerückt werden und sind ihrer Gestalt nach*
> - *aus putzsichtigem, hell gestrichenem Mauerwerk oder*
> - *als dunkelgrau oder anthrazit gestrichener Metallskelettbau oder*
> - *als Holzskelettbau in hellen Anstrichen auszuführen.*
>
> (vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 9.3)

4.13 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Stromversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Ostseebad Binz bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen und muss im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Umsetzung geplanter Bauvorhaben mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden. Dabei obliegen dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung. Die Anschlüsse für die geplanten Gebäude sind gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung / ZWAR und § 5 Abs. 1 Abwasseranschlusssatzung / ZWAR von den jeweiligen Grundstückseigentümer:innen bzw. Anschlussnehmer:innen beim ZWAR zu beantragen.

Niederschlagswasser

Die Grundstücke im Plangebiet können nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, weshalb eine Entwässerung auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich ist. Diese kann oberflächennah über Rohrrigolen in den Dünensanden erfolgen.

Im Rahmen der Planung auf einer Teilfläche des Plangebiets wurden Erhebungen zur Versickerungsfähigkeit und Entwässerungssystematik durchgeführt. Diese Untersuchung hat ergeben, dass eine Versickerung in den Dünensanden aufgrund ihrer großen Durchlässigkeit möglich ist. Für die einzelnen Objekte wird die Vorgehensweise im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auch für die weiteren Flächen festgelegt werden.

Wärmeversorgung

Im Plangebiet wird eine Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Es werden keine Erdwärmebohrungen vorgenommen.

Brandschutz und Löschwasser

Das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen, sodass zukünftig eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Löschwasser gesichert ist. Es ist die Löschwassermengenbegrenzung auf maximal 96 m^3/h zu berücksichtigen. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auf dem Grundstück, insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz, wird gemäß Brandschutzgesetz durch die Gemeinde Ostseebad Binz selbst vorgenommen.

Abfallbewirtschaftung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm

beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen durch hierfür beauftragte private Entsorger.

5. Hinweise

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 Kultur und Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

Fällzeiten gemäß BNatSchG

Die mit der Rodung von Gehölzen verbundene Baufeldfreimachung ist gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. eines jeden Jahres zulässig. Der Rückbau möglicher Bestandsgebäude und andere Folgearbeiten (z.B. Erschließungsarbeiten) sind auch innerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.03. bis 15.08. zulässig, wenn die Flächen bzw. Gebäude vorher auf Vorkommen von Vögeln untersucht wurden und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann.

Artenschutz

Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen in Bezug auf § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Möglicherweise sind teilweise vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder es sind die

Voraussetzungen auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Gutachten vorzulegen.

Fledermausquartiere

Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist ganzjährig zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen eine Untersuchung erforderlich, ob aktuell besetzte Sommer- oder Winterquartiere vorhanden sind. Potenzielle Quartiere geschützter Fledermausarten sind rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten auf dort lebendige Tiere zu überprüfen.

Ökologische Baubegleitung

Zur Sicherstellung der Einhaltung aller naturschutzrechtlichen Vorgaben und zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten ist während der gesamten Bauphase eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Diese hat insbesondere darauf zu achten, dass alle notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt sowie zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorgaben ordnungsgemäß umgesetzt werden.

Maßnahmen am Waldrand

Durch Baumaßnahmen dürfen keine Schäden im angrenzenden Waldbestand, weder im oberirdischen Bereich noch durch Erdarbeiten im Wurzelbereich verursacht werden. Gegebenenfalls sind die im angrenzenden Bereich vorhandenen Waldbestände während der Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend 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)

DIN-Vorschriften

Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

6. Inhalt der Planung

6.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 5,6 ha groß. Davon entfallen voraussichtlich auf

das Allgemeine Wohngebiet	16.562 m²
das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“	11.512 m²
das Sonstige Sondergebiet „Parkhaus“	2.526 m²
die Fläche für den Gemeinbedarf „Bildung“	897 m²
die Straßenverkehrsfläche	5.747 m²
die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.284 m²
die öffentlichen Grünflächen	4.381 m²
die Flächen für Wald	10.459 m²
Plangebiet insgesamt	**56.368 m²**

6.2 Kostenangaben

Die Gemeinde Ostseebad Binz übernimmt die Kosten zur Verwirklichung des Bebauungsplans.

6.3 Aufhebung bestehender Pläne

Es werden keine existierenden Bebauungspläne außer Kraft gesetzt.

7. Umweltbericht

Hinweis: Der Umweltbericht wurde bereits im Rahmen der ersten Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ erstellt. Die Inhalte wurden entsprechend der im Nachgang des Normenkontrollverfahrens angepassten Festsetzungen im Bebauungsplan weitestgehend aktualisiert. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass einzelne Darstellungen bzw. Verweise auf Gutachten noch aus dem ursprünglichen Erarbeitungszeitraum des Umweltberichts resultieren. Inhaltliche Mängel bzw. Fehler folgen hieraus nicht.

7.1 Einleitung

7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Nach § 2a BauGB ist für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung. Er fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind und

konzentriert sich somit 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 / Wasserrahmenrichtlinie, Klima / Luft / Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung und Kultur- / Sachgüter / kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen. Zu den Schutzgebieten innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebiets siehe auch Kapitel 1.4.2.

Als Nullvariante wurde eine Umsetzung des unveränderten Bebauungsplans (Stand 1. / 2. Änderung) unterstellt.

Auf eine Biotoptypenkartierung gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 2013, Heft 2 konnte folglich verzichtet werden, da für das Plangebiet Baurecht nach § 30 BauGB besteht. Die Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft durch planungsbedingt zusätzliche Eingriffe muss auf Grundlage der zulässigen Bodennutzung erfolgen. Dabei sind die planungsrechtlich zulässigen Bodennutzungen gem. Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) zu bewerten, da es sich um eine bei der Neufassung bereits laufende Altplanung handelt. Bereits zulässige Eingriffe wurden bei der Aufstellung des Ursprungsplans bewertet sowie ausgeglichen und sind daher nicht noch einmal zu betrachten (vgl. § 1a BauGB).

7.1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (Abwägungsrelevante Belange)

Das Plangebiet liegt am Rand des Siedlungsgebiets des Ostseebades Binz auf der Insel Rügen. Es grenzt nordwestlichen an bestehende Bebauung an und wird derzeit als großflächiger Parkplatz genutzt. Mit der Planung soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden, sodass die Fläche neben Parkmöglichkeiten zukünftig vorwiegend für vielfältige Wohnnutzungen genutzt werden kann.

Mit Realisierung des Vorhabens werden bereits baulich vorgenutzte Flächen in einer Größenordnung von rund 4,9 ha entwickelt. Die Versiegelung im Plangebiet kann um bis zu 4.680 m² erhöht werden.

7.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Der Umweltbericht erfordert gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Ziele des Umweltschutzes der Fachgesetze und Fachpläne.

Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

Entsprechend BauGB (i.V.m. den gesetzlichen Verpflichtungen des Landes- und Bundesnaturschutzgesetzes) sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. grünen Wiese zu geben (§ 1a BauGB). Dabei sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Planung sieht im Wesentlichen Eingriffe in bereits genutzte Flächen vor (bestandskräftiges Baurecht nach § 30 BauGB). Die Fläche ist bereits verkehrstechnisch erschlossen.

Der schonende Umgang mit Grund und Boden schließt darüber hinaus die Forderung ein, die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Oberstes Ziel ist der Schutz von Natur und Landschaft auf Grund ihres eignen Wertes sowie als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich. Daher ist eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft unerlässlich. Landschaftliche Freiräume sind vor weiterer Zerschneidung zu schützen, zudem haben Konversion und Nachverdichtung im Innenbereich Vorrang vor einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auszugleichen oder zu mindern.

Das geplante Vorhaben greift nicht in unberührte Naturräume ein und beschränkt sich auf einen bereits genutzten Bereich am Rand des Siedlungsbereichs der Ortslage Binz.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für Tier- und Pflanzenarten nach 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 und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Eine Prüfung der Planung auf die Verbotstatbestände erfolgt im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages (siehe Anlage) auf Grundlage einer Potenzialanalyse. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch CEF- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Baumschutz (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V, Baumschutzsatzung)

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Im Falle einer Rodung ist Ausgleich entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses zu erbringen.

Gemäß § 19 NatSchAG M-V sind zudem Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Im Falle einer Rodung ist Ausgleich entsprechend des Alleenerlasses zu erbringen.

Der Gemeindliche Baumschutz gem. *Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz* gilt für Bäume mit Stammumfängen von > 50 cm bis 99 cm.

Der Baumschutz ist in der Umsetzung zu berücksichtigen. Die Entnahme von Bäumen, die nicht als zu erhaltend festgesetzt wurden, ist bei der zuständigen Behörde zu beantragen und gemäß der jeweils gültigen Rechtsgrundlage zum Baumschutz auszugleichen. Auf eine pauschale Festlegung des Ausgleichs für Bäume, die eventuell einer zukünftigen Bebauung weichen müssen, wird verzichtet, da weder der Umfang einer eventuell zu planenden Bebauung noch der mögliche Zeitpunkt der Realisierung bekannt sind.

Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V und § 30 BNatSchG)

Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstige erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der folgenden Bio- oder Geotope führen können, unzulässig:

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
- Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,
- Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken,
- Findlinge, Blockpackungen, Gesteinsschollen und Oser,
- Trockentäler und Kalktuff-Vorkommen,
- offene Binnendünen und Kliffranddünen,
- Kliffs und Haken.

§ 30 BNatSchG schließt zudem unter anderem eine Vielzahl von Küstenbiotopen ein.

Innerhalb des Plangebiets sowie in der unmittelbar angrenzenden Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. In das im Nordosten rund 50 m entfernt liegende Biotop RUE05925 *Küstendüne zwischen Binz und Prora* wird nicht eingegriffen.

Küsten- und Gewässerschutz (§ 29 NatSchAG M-V)

An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 m land- und gewässerwärts, von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 150 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gewässerschutzstreifen. Seen oder Teiche mit einer Größe über einem Hektar oder Gewässer erster Ordnung sind im näheren Planumfeld nicht vorhanden.

Schutz der Wälder gemäß Landeswaldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V)

Gemäß §1 (2 und 3) des Landeswaldgesetzes MV (LWaldG M-V) ist der Wald innerhalb der Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist nicht hinzunehmen.

Erforderliche Eingriffe in den Waldbestand werden plangebietsintern kompensiert.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Die Planung sieht eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf dem Grundstück vor.

Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die EU-WRRL hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmung und Dürre zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme, die nach Öffentlichkeitsbeteiligung mit ihrer Bekanntmachung am 22. Dezember 2015 behördenverbindlich festgesetzt wurden [§ 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V].

Das Plangebiet befindet sich im Bearbeitungsgebiet Küstengebiet Ost Teilgebiet Rügen und Hiddensee des Bewirtschaftungsplans Warnow/Peene. Der Wasserkörper der Ostsee (WP_15) liegt in einer Entfernung von gut 220 m Richtung Nordosten. Laut vorliegenden Entwurfsunterlagen soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wie bisher auf dem Grundstück versickert werden, so dass kein stofflicher Austausch besteht.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V)

Im Sinne des Bodenschutzes sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Grundwasserverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Entwicklungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonen umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Durch die Nutzung bereits anthropogen veränderter Böden werden negative Auswirkungen reduziert bzw. gemindert. Die Versiegelung im Plangebiet wird erhöht, betroffen sind jedoch vorbelastete, anthropogen überformte Flächen. Das Vorhaben wird auf die unbedingt nötige Fläche beschränkt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Entsprechend der Grundsätze des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen von schweren Unfällen so weit wie möglich vermieden werden (vgl. § 50 BImSchG). Der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschimmissionen an einem Immissionsort ist dann sichergestellt, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte unterschreiten. Die maßgeblichen Hinweise für die Berechnung und Beurteilung von Geräuschimmissionen bei der Bauleitplanung sind in der DIN 18005 sowie für Gewerbelärm ergänzend in der TA Lärm gegeben. Bei Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte sind Lärmminderungsmaßnahmen vorzuschlagen.

Die Auswirkungen der neu zugelassenen Nutzungen wurden gutachterlich untersucht; die Verträglichkeit nachgewiesen. Für die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet wurden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Plangebiet und seiner Umgebung sind derzeit keine Störfallbetriebe gem. der 12. BImSchVO bekannt, zu denen ein angemessener Abstand einzuhalten wäre. Schwere Unfälle oder Katastrophen sind somit nicht zu erwarten.

Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der Denkmalschutz umfasst den Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung

(§ 1 DSchG M-V). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Beachtung der Hinweise und Informationen der Denkmalschutzbehörden.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Weitere konkretisierende Erläuterungen der Ziele und Umweltbelange aus den einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung für das anstehende Verfahren des Bebauungsplanes erfolgen im Zusammenhang der folgenden Kapitel.

Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Vorgaben der Raumordnung / GLRP

Gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP, Erste Fortschreibung) vom Oktober 2009 liegt das Plangebiet außerhalb wertgebender Bereiche (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 15: GLRP, Karte IV, Ausschnitt ohne Maßstab

Der seeseitig anschließende Wald ist als Bereich für eine weitgehend ungestörte Entwicklung naturnaher Wälder, der nördlich anschließende Wald als Bereich für eine erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit dargestellt.

Generell gelten die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes nicht für in Flächennutzungsplänen ausgewiesene Bauflächen und -gebiete.

Flächennutzungsplan

Der Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport", als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz" sowie im Süden als Gemeinbedarfsfläche „Schule/Sport" ausgewiesen (vgl. Abschnitt 1.3.2, Abbildung 1). Die Planung kann damit nicht nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Dieser wird im Parallelverfahren den neuen Planungszielen angepasst.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiete) unterliegen den Schutzkriterien der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Gemäß § 33 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines NATURA 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Projekte sind gemäß § 34 BNatSchG vor ihrer Zulassung auf eine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dienen.

Die Gebiete nach Art. 4 der EU-Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2. April 1979, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006) wurden durch die Beschlüsse des Kabinetts der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns vom 25.09.2007 und 29.01.2008 festgelegt. Sie werden als „Besondere Schutzgebiete" bzw. „Special Protected Areas (SPA)" bezeichnet. Am 5. Juli 2011 hat das Kabinett der Landesregierung dem Erlass der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) zugestimmt. Mit der Veröffentlichung vom 21.07.2011 wurde dem Erlass Rechtskraft verliehen. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist nach § 1 (2) VSGLVO M-V der Schutz der wildlebenden Vogelarten als maßgebliche Gebietsbestand- teile sowie ihrer Lebensräume.

Die das Gemeindegebiet berührenden NATURA 2000-Gebiete liegen in einem großen Abstand, so dass keine Beeinflussung zu erkennen ist.

Nationale Schutzgebiete

Nördlich und östlich teilweise unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen L 81 (vgl. Abbildung 4) und überlagert zum Teil die Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs. Gemäß "Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ost- Rügen" vom 10. März 2009, § 4 Abs. 1" ist durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten.

Art und Dimension des geplanten Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutzziele des LSG erheblich zu beeinträchtigen.

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Boden

Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Sande sickerwasserbestimmt vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 4 (sehr hoch) bewertet

wird. Dies gründet in der Einordnung des Plangebietes sowie dessen weiterer Umgebung in den Bodenfunktionsbereich „Sande sickerwasserbestimmt".

Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch menschliche Nutzungen gekennzeichnet sind. Der mittlere Bereich des Plangebietes wird nach Abbruch der ehemaligen Bebauung bereits als Parkplatz genutzt und ist teilversiegelt (geschottert). Im westlichen Teil wachsen hauptsächlich in den Randbereichen Großgehölze, der Rest der Fläche ist mit niedrigen Gräsern bewachsen. Im östlichen Planbereich befinden sich voll- und teilbefestigte Erschließungsflächen sowie vereinzelt Großgehölze.

Auch die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch flächenhafte Versiegelungen (Erschließungsflächen, Grundschule, Ferienanlage Dünenpark) gekennzeichnet.

Fläche

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Baurecht für umfangreiche Verkehrsanlagen. Derzeit ist ein Großparkplatz mit ca. 520 Stellplätzen auf rund der Hälfte der Fläche vorhanden. Während nordwestlich und –östlich Waldbereiche anschließen, liegen südwestlich die Verkehrstrassen von Landes- und Kreisstraßen sowie der Bahn. Südöstlich grenzt die Grundschule der Gemeinde an.

Wasser

Oberflächenwasser

Fließgewässer sind im und im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 240 m östlich zum Plangebiet befindet sich die Prorer Wiek.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird im Kartenportal Umwelt des Landes M-V im Umfeld des Plangebietes mit >2 - 5m angegeben. Die Tiefenlage der Grundwasserhöhengleichen des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt westlich des Plangebietes 2,5m zu NN. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 20 – 25% im Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung (Stufe 4). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine hohe Bedeutung (>1.000 < 10.000m³/d) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Überflutungsgefährdung

Das Plangebiet liegt außerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche.

Wasserrahmenrichtlinie

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) setzt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand" der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und in Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die

Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme, die nach Öffentlichkeitsbeteiligung mit ihrer Bekanntmachung am 22. Dezember 2015 behördenverbindlich festgesetzt wurden (§ 130a Absatz 4 LWaG M-V).

Gemäß WRRL sind Eingriffe, welche den ökologischen oder chemischen Zustand von Gewässern verschlechtern, zu vermeiden. Es befinden sich keine WRRL-berichtspflichtigen Gewässer in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets. Die Ostsee liegt in etwa 220 m Entfernung Richtung Nordosten. Derzeit wird unbelastetes Oberflächenwasser innerhalb des Plangebiets versickert, sodass kein direkter stofflicher Austausch mit dem Gewässerkörper der Ostsee besteht.

Klima

Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima". Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Die Luftgüte im Plangebiet ist aufgrund geringer Emissionen in der Umgebung sowie der guten Windzirkulation als unbelastet zu betrachten.

Aufgrund der Nähe zu Waldflächen, der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Anpassung an den Klimawandel

Bedingt durch den Klimawandel kann es immer häufiger zu Extremwetterereignissen kommen, welche zu projektbezogenen Umweltrisiken auf andere Schutzgüter führen können, beispielsweise bei der Überschwemmung gelagerter Giftstoffe. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an Maßnahmen für die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden, an Erosionsschutz, Wasserrückhaltung und Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überflutungsgebieten bei Extremereignissen. Das Vorhaben ist in einem klimatisch unbelasteten, von Wald umgebenen Bereich nahe der Ostseeküste am Siedlungsrand des Ostseebades Binz geplant. Belastende Hitzeentwicklung für empfindliche Menschen ist hier nicht zu erwarten. Im Umfeld sind keine Bereiche mit Wassererosionsgefährdung vorhanden. Die Fläche erfüllt keine besonderen Funktionen hinsichtlich Klima, Mensch und menschlicher Gesundheit, biologischer Vielfalt oder Hochwasserrisikomanagement.

Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriften-reihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das nördliche und östliche Umfeld des Plangebietes Weißmoos- Krähenbeeren- Kiefern- Küstenwald im Übergang zu Moorbirken-Stieleichenwald auf nassen mineralischen Standorten auf und für das westliche Umfeld des Plangebietes Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Hainrispen-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald auf. Diese Bestände würden sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Der mittlere Bereich des Plangebietes wird als Parkplatz genutzt und ist durch Aufschotterung teilversiegelt. Im nördlichen Bereich befindet sich eine derzeit ungenutzte Fläche, die im wirksamen Bebauungsplan als Grünfläche für Sportnutzungen ausgewiesen ist. Die Fläche ist mit niedrigen Gräsern und vereinzelten Großgehölzen bewachsen. An den Randbereichen stehen ebenfalls Großgehölze, ansonsten ist die Fläche frei von Bewuchs. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zur Proraer Allee hin ist ein abgrenzender Gehölzbestand vorhanden.

Die Vertreter der Baumschicht im Plangebiet wurden im Zuge der 1. Änderung erfasst und sind in folgender Tabelle dargestellt. Hinsichtlich der Spalte „geplanter Umgang gem. Ursprungsplanung" ist zu berücksichtigen, dass die nicht zum Erhalt vorgesehenen Gehölze im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungsplanung bereits als Verlust bilanziert wurden; ein Ausgleich wurde bereits erbracht. Die südlich rahmenden Gehölzbestände bleiben weitgehend zum Erhalt festgesetzt (Lage in Fläche mit Pflanzbindung), evtl. sind im Rahmen der Gehölzentwicklung Umbaumaßnahmen erforderlich (einzelne Entnahmen und Nachpflanzungen).

Tabelle 1: Bestand Gehölze, 26. Mai 2011 (Quelle Umweltbericht zur 1. Änderung), aktualisiert am 19.10.2018

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Gepl. Umgang gem. Ursprungsplanung
1	Pinus nigra	120	6,0	§	F
2	Pinus nigra	109,95	8,0	§	F
3	Tilia cordata	44	4		F
4	Tilia cordata	64	5		F
5	Tilia cordata	60	4		F
6				Nicht mehr vorhanden	F
7	Tilia cordata	76	5		F
8	Tilia cordata	106	7	§	F
9	Tilia cordata	72	6		F
10	Tilia cordata	73	6		F
11	Tilia cordata	92	6		F
12	Acer campestre	49	5		

13	Acer platanoides	91	6	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
14	Acer platanoides	60	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
15	Acer platanoides	58	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
16	Acer platanoides	54	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
17	Acer pseudoplatanus	82	5	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
18	Betula pendula	93, 98, 90	7	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
19	Acer pseudoplatanus	55	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
20	Acer pseudoplatanus	47	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
21	Acer pseudoplatanus	58	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
22	Acer platanoides	70	5	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
23	Betula pendula	88	5	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
24	Acer platanoides	24	2	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
25	Betula pendula	82, 81	7	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
26	Acer platanoides	19	1	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
27	Acer platanoides	48	5	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
28	Acer platanoides	75	7	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
29	Acer platanoides	31	2	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
30	Acer platanoides	62	7	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
31	Betula pendula	87	6	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	

32	Acer pseudoplata-nus	38, 52	5		
33	Betula pendula	93, 98	8		
34	Betula pendula	103	5	§ Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
35	Pinus nigra	88	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
36	Betula pendula	85	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
37	Pinus nigra	107	6	§ Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
38	Betula pendula	68	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
39	Acer platanoides	66	5	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
40	Acer platanoides	66	6	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
41	Acer platanoides	60	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
42	Acer platanoides	35	4		
43	Pinus nigra	52	5		
44	Acer platanoides	45	4		
45	Pinus nigra	31	3		
46	Larix decidua	29	2		
47	Larix decidua	109	7	§ Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
48	Larix decidua	58	4		
49	Acer platanoides	62	6		
50	Larix decidua	114	8	§	
51	Acer platanoides	46	3		
52	Acer platanoides	35	3		
53	Acer platanoides	35	3		
54	Acer platanoides	55	5		
55	Carpinus betulus	45	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	

56	Carpinus betulus	38, 40	3		
57	Carpinus betulus	28	1		
58	Acer pseudoplatanus	69	6	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
59	Acer platanoides	34	3	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
60	Carpinus betulus	20, 14	2	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
61	Acer pseudoplatanus	64	5	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	E
62	Acer platanoides	70	7	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	E
63	Acer platanoides	72	7		E
64	Acer platanoides	58	6		E
65	Acer platanoides	50	2		E
66	Acer pseudoplatanus	40	2		E
67	Acer pseudoplatanus	52	3		E
68	Acer platanoides	69	7		E
69	Acer platanoides	51	55		E
70	Acer platanoides	53	55		
71	Pinus nigra			Flächiger Bestand	
72	Betula pendula	127, 121	11	§ 2er-Gruppe	
73	Betula pendula (Gruppe)	114, 120, 112	12	§ 3er-Gruppe	
74	Prunus cerasifera	Stbu		Mehrstämmiger Strauch	
75	Betula pendula	89	5		

E = Erhalt (Festsetzung als Gehölzbestand), F = Fällung, Ausgleich bereits erbracht, Stb = Stammbusch, mehrstämmig

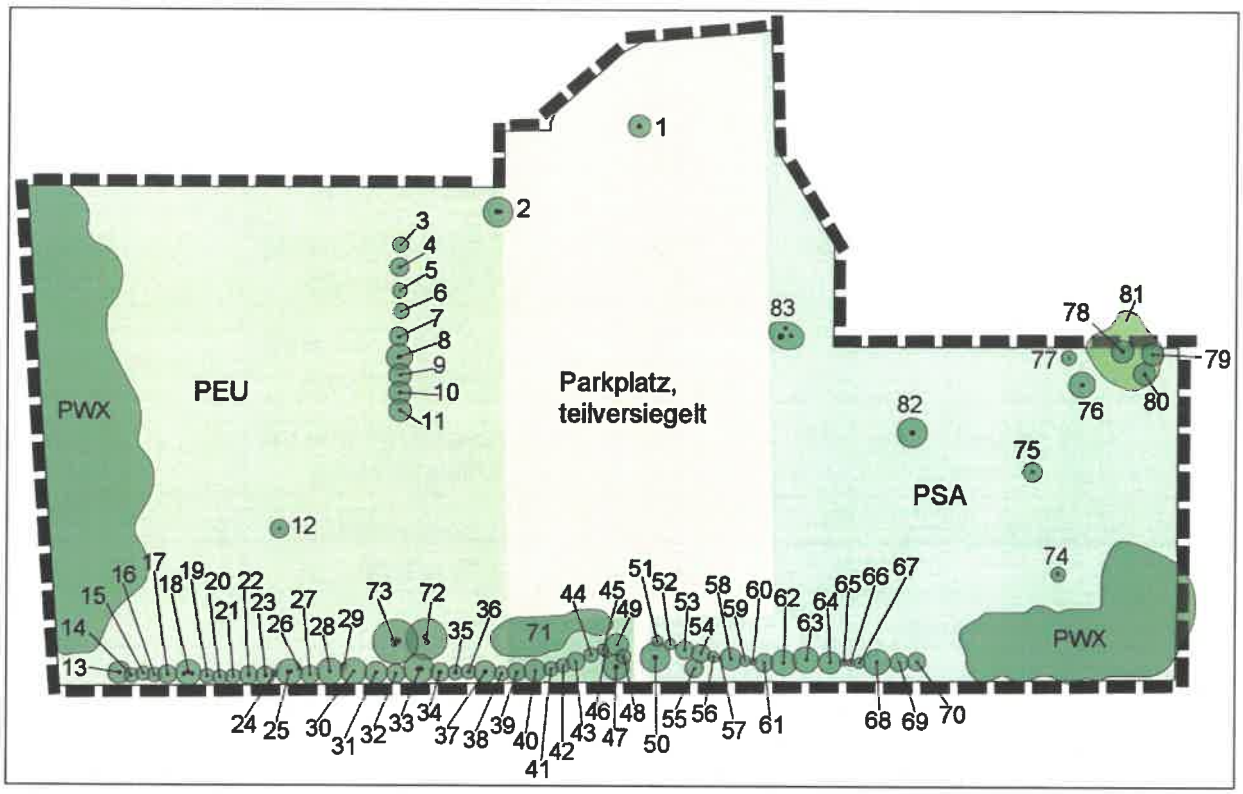


Abbildung 16: Biotoptypenkartierung (Quelle: Umweltbericht zur 1. Änderung)

Legende Biotope

PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

PEU Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation PSA Sonstige Grünanlage mit Altbäumen

In einer Entfernung von ca. 75 m östlich zum Plangebiet befindet sich das Biotop RUE05925 Küstendüne zwischen Binz und Prora, es wird unter dem Gesetzesbegriff Dünen geführt und nimmt eine Fläche von 158.681m² ein. Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotops absehbar. Es ist davon auszugehen, dass Parkplatznutzer sowie die zukünftigen Bewohner über die vorhandenen öffentlichen Wege zu Strand und Promenade gelangen.

Die innerhalb des Änderungsbereichs vorgefundenen Biotoptypen weisen keinen besonderen floristischen Wert auf. Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

Tiere

Das Plangebiet bietet den kartierten Biotoptypen entsprechend hauptsächlich allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände für Fledermäuse und Brutvögel. Amphibien, Reptilien und Bodenbrüter können aufgrund fehlender Habitate (keine Gewässer,

keine ruhigen Sonnenplätze / Rückzugsräume) und die bestehenden Störwirkungen durch Urlaubsgäste und Verkehr ausgeschlossen werden. Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter und ständig in Nutzung befindlicher Biotoptypen. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen.

Die Potenzialansprache wurde in Vorbereitung der Umsetzung 2020 durch eine Kartierung der Artengruppen Brutvögel und Reptilien validiert (Dipl.-Biol. Thomas Frase, Kartierbericht zum Projekt Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO" Gemeinde Binz, Rostock 09/2020)

Säugetiere

Das Plangebiet bietet aufgrund der vorhandenen Störwirkungen sowie der großflächigen Teilversiegelung durch die Parknutzung keine geeigneten Lebens- oder Rückzugsräume. Gemäß Kartenportal Umwelt M-V wurde der vom Vorhaben betroffene Messtischblattquadrant 1547-4 nicht auf das Vorkommen des Fischotters untersucht, innerhalb des Plangebiets bieten sich jedoch keine Habitatstrukturen, die ein Vorkommen der Art vermuten ließe. Totfunde wurden erst in einer Entfernung von knapp 3 km in nördlicher Richtung verzeichnet.

Fledermäuse

Aufgrund fehlender baulicher Strukturen ist das Vorkommen gebäudebewohnender Arten ausgeschlossen, Winterquartiere können aufgrund fehlender frostfreier oder –beständiger Räumlichkeiten ausgeschlossen werden. Allgemein betrachtet bietet der Baumbestand im Plangebiet ein gewisses Lebensraumpotenzial, sodass vor Beginn von Rodungsarbeiten artenschutzrechtliche Kontrollen durchzuführen sind. Baumhöhlen, welche als Wochenstubenquartier dienen könnten, wurden im Zuge der Kartierung nicht vorgefunden.

Brutvögel

Aufgrund der Habitatausstattung sowie der vorhandenen Störwirkungen sind hauptsächlich Generalisten zu erwarten, welche in Gehölzbeständen brüten. Baumhöhlen wurden nicht vorgefunden, sodass lediglich eine Betroffenheit von Gehölzfreibrütern nicht auszuschließen ist.

Innerhalb des vom Vorhaben betroffenen MTBQ sind gem. Kartenportal Umwelt M-V keine Vorkommen von Brutvögeln verzeichnet, jedoch wurden überwiegend keine Kartierungen vorgenommen, da der Quadrant nur einen kleinen Anteil an terrestrischen Lebensräumen bietet und zudem großflächige Siedlungsbereiche vorhanden sind. Horststandorte sind im näheren Umfeld nicht bekannt, zudem bietet das Plangebiet keine geeigneten Lebensräume für Großvögel.

Als wertgebender gefährdeter und besonders geschützter Brutvögel wurde der Feldsperling (Passer montanus) festgestellt. Die Art nutzt ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Rastvögel

Es sind keine Rastgebiete im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung vorhanden, lediglich die Ostsee, welche durch den Küstenwald vom Plangebiet abgeschirmt ist, ist als Rastgebiet mariner Vogelarten ausgewiesen. Aufgrund der umgebenden Waldbestände sowie der intensiven Nutzung des Plangebiets ist keine Eignung als Rastgebiet vorhanden.

Reptilien

Prinzipiell sind zwar mit den offenen, sonnigen Flächen potenzielle Habitatstrukturen vorhanden, jedoch eignen sie sich aufgrund der intensiven Nutzung, den Störwirkungen durch Urlaubsgäste (mit Kindern und Hunden) sowie dem regen Verkehr auf der zu Parkzwecken genutzten Fläche nicht als Sonnenplätze oder Rückzugsräume. Reproduktionsräume in Form von Spalten oder Hohlräumen sind nicht vorhanden. Auch ein Vorkommen der Glattnatter, für welche im Bereich der Schmalen Heide eines der vier Hauptvorkommen in M-V nachgewiesen wurde (GRUNEWALD 2015: *Lebensraumpotenzialanalyse Glattnatter auf Rügen*), ist somit nicht zu erwarten. Zudem erfolgten auch im weiteren Umfeld der Planung bislang keine Nachweise der Art.

Im Rahmen der Kartierung 2020 konnten bei den Begehungen vor allem im nördlichen und westlichen Teil des Untersuchungsraums Blindschleichen und Waldeidechsen gewiesen werden, wobei die Waldeidechse häufiger als die Blindschleiche vorkam. Artenschutzrechtlich sind beide Arten bei privilegierten Vorhaben nicht relevant.

Biologische Vielfalt

Vom Vorhaben werden Siedlungsbiotoptypen in Anspruch genommen, die überwiegend intensiv genutzt werden. Es besteht eine starke Vorbelastung durch die Parkplatznutzung und die zahlreichen Urlaubsgäste, welche vom Plangebiet zum nahegelegenen Strand gehen. Auch vom südöstlich angrenzenden Siedlungsbereich und den südwestlich angrenzenden Verkehrstrassen gehen diverse Störwirkungen aus. Ein Vorkommen seltener, störungsempfindlicher Arten ist daher auszuschließen. Wertgebende Biotopstrukturen sind nicht vorhanden, auch für den Biotopverbund weist die Fläche keinen besonderen Wert auf. Das Vorhabengebiet erfüllt somit keine besonderen Funktionen für die Biodiversität.

Landschaftsbild

Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „Nord- und ostrügensches Hügel- und Boddenland“, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Reliefierung gekennzeichnet ist. Dem Landschaftsbild wird aufgrund des an zwei Seiten angrenzenden Landschaftsschutzgebietes Ost-Rügen eine besondere Bedeutung beigemessen.

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 (Landschaftsbildraum: Schmale Heide mit Prora und Binz, *Nr. II 7 - 8*) der Stufe mittel bis hoch zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet liegt anschließend an die Ortslage Binz. Im Norden und Nordosten wird das Plangebiet begrenzt durch Waldflächen im Südosten durch die Binzer Grundschule. Im Süden schließt sich eine Ferienanlage (Dünenpark Binz) an. In Richtung Westen wird das Plangebiet durch die Proraer Allee und die dahinter liegende L29 begrenzt. Entlang dieser Grundstücksgrenze ist ein Gehölzbestand vorhanden. Aufgrund der randlichen Gehölzstrukturen ist das Plangebiet von außen kaum einsehbar.

Der wichtigste Aspekt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist die Lage innerhalb eines Siedlungsbereiches sowie eines ausgewiesenen Bebauungsplangebiets. Die Planung beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume, es liegt angrenzend an eine vorhandene Grundschule sowie an bestehende Verkehrstrassen (Proraer Allee, Bahntrasse, L29). Im Plangebiet ist ein Großparkplatz für rund 520 Stellplätze vorhanden und zulässig.

Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Im Plangebiet bestehen derzeit keine schutzbedürftigen Nutzungen. In der näheren Umgebung (südöstlich des Plangebiets) sind Ferienwohnungsnutzungen vorhanden, östlich angrenzend befindet sich die Grundschule der Gemeinde. Der vorhandene Großparkplatz kann ohne Störung anderer Siedlungsbereiche von der nahen Landesstraße erreicht werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der Planung sind keine Bodendenkmale oder Denkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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.

Störfallbetriebe

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind derzeit keine Störfallbetriebe gem. der 12. BImSchVO bekannt, zu denen ein angemessener Abstand einzuhalten wäre. Schwere Unfälle oder Katastrophen sind somit nicht zu erwarten.

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Vorhabens wird ein neues Quartier mit vielfältigen Wohnformen entstehen. Die bestehende Parkplatznutzung wird in einem mehrgeschossigen Parkhaus mit rund 300 Stellplätzen konzentriert.

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind. Dabei wird in der Umweltprüfung von folgenden möglichen Auswirkungen der Planung ausgegangen:

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans werden insgesamt 3,06 ha Nettobauland neu ausgewiesen. Davon gehen rund 50% zulasten der Grünflächen (v.a. Zweckbestimmung Sport), rund 30% zulasten von Verkehrsflächen sowie knapp 20% zulasten von Gemeinbedarfsflächen. Angesichts der (bestehenden wie zulässigen) Vornutzung nimmt die zulässige Versiegelung nur vergleichsweise geringfügig um 4.680 qm zu. Die Zunahme entfällt nicht zuletzt auf die Verbreiterung der Proraer Allee (mit Bushaltestelle und Tasche).

Anlagebedingt entstehen zusätzliche Eingriffe durch die Entwicklung von insgesamt knapp 3,0 ha Nettobauland; davon gehen rund 50% zulasten von Grünflächen (v.a. Zweckbestimmung Sport), rund 30% zulasten von Verkehrsflächen sowie knapp 20% zulasten von Gemeinbedarfsflächen (vgl. die vollständige Flächenbilanz unter Abschnitt 2.3 der Begründung).

Die ermöglichte Versiegelung nimmt dabei gegenüber dem bisher zulässigen Maß nur vergleichsweise geringfügig um 4.981 qm zu, was zum Teil auf die Verbreiterung der Proraer Allee sowie die Änderung der Anbindung der Dollahner Straße zurückzuführen ist. Mit der Planung ist eine Begradigung der Waldgrenze verbunden; einem Waldverlust von insgesamt 1.385 qm steht eine interne Aufforstung auf 2.038 qm gegenüber.

Erhebliche *betriebsbedingte* Auswirkungen von den landseitigen Nutzungen sind im Vergleich zur derzeitigen Nutzung nicht zu erkennen. Die der Planung kausal zuzuschreibende Verkehrszunahme (vgl. Abschnitt 2.4.1; zusätzliche Verkehrsmenge (DTV) 517 Kfz/2h als Summe von Ziel- und Quellverkehr) wird angesichts des direkten Anschlusses an das überörtliche Straßennetz nicht zu einer spürbaren Verkehrszunahme im Ort und damit zu zusätzlichen Belastungen etwa für das Schutzgut Mensch führen. Durch den Umbau der Verkehrsführung (Anbindung Dollahner Straße) können Veränderungen der Lärmbelastung auch für angrenzende Bereiche entstehen, die gutachterlich untersucht wurden.

Baubedingt sind durch die Neubauten kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast-)Verkehr zu erwarten, die jedoch angesichts des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotszeiten, Einhaltung der AVV für Baulärm, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden. § 39 BNatSchG sieht zum Schutz des Brutgeschehens allgemein Zeitfenster für Maßnahmen am Gehölzbestand vor, so dass spezifische Festsetzungen hierzu entbehrlich sind. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Allgemein gilt bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des jeweiligen Zulassungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten.

Boden

Im Rahmen der baulichen Entwicklung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet sowie zu Bodenarbeiten und Bodenverdichtungen im Zuge der Bauarbeiten. Bodenfunktionen im Sinne von § 2 (2) Nr. 1 und 2 BBodSchG gehen auf den aktuell nicht baulich beanspruchten Flächen anteilig verloren. Das Vorhaben wird auf seine unbedingt nötige Fläche beschränkt und beansprucht bereits vorbelastete Böden. Wertgebende Bodenbildungen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Bei der Umsetzung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, wie Verdichtungen, Verschlämmungen und Erosionen des Bodens sowie Fremdstoffeinträge in den Boden zu vermeiden bzw. möglichst gering und in räumlich engen Grenzen zu hatten. Die während der Bauphase in Anspruch genommenen, später unversiegelten Böden sind nach Bauabschluss so herzustellen, dass die Bodenfunktionen wiederhergestellt werden. Dabei sind ggf. eingetretene Schäden wie Verdichtungen durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen zu beseitigen.

Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u. ä.) sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Rügen sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Fläche

Die Nutzung des Plangebiets wird mit der Planung intensiviert. Mit der Lenkung der Entwicklung auf bereits vorgenutzte Standorte (Bereich mit Baurecht nach § 30 BauGB) werden die Ziele des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne § 1a BauGB umgesetzt. Eine verdichtete Nutzung (mehrgeschossiges Parkhaus, Geschosswohnungsbau) trägt zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung bei.

Es erfolgt kein Eingriff in unberührte Naturräume, sodass auch keine Zerschneidungseffekte vom Vorhaben ausgehen.

Wasser

Es erfolgt kein Eingriff in Oberflächengewässer. Das unbelastete Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert, sodass trotz der zusätzlichen Versiegelung kein erheblicher Eingriff in den lokalen Wasserhaushalt stattfindet und die Grundwasserneubildungsrate nicht negativ beeinflusst wird. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine potenzielle Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölanlage) ist gem. § 20 Abs. 1 des Landeswassergesetzes M-V der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzuzeigen. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.

Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten.

Wasserrahmenrichtlinie

Im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung sind keine gem. WRRL berichtspflichtigen Gewässer vorhanden, das Vorhaben steht zudem nicht im Konflikt zu Maßnahmen zur Umsetzung der WRRL.

Das geplante Vorhaben gilt somit als mit den Umweltzielen der EG-WRRL (§§ 27, 44, 47 WHG) vereinbar.

Klima / Luft

Da das Plangebiet bereits zu großen Teilen teilversiegelt ist und als Großparkplatz genutzt wird, kann die Fläche lokalklimatisch betrachtet nicht als unvorbelastet angesprochen werden. Die mit der Planung einhergehende zusätzliche Versiegelung wird sich nicht erheblich auf die klimatische Situation auswirken.

Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Es werden keine klimatisch wirksamen Flächen wie Frischluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen beansprucht. Anlage und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen. Es entsteht kein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf.

Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt außerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche und ist auch bei Extremwetterereignissen nicht von Überflutungen betroffen, zudem sieht die Planung keine Lagerung von Gefahrenstoffen vor, sodass vom Vorhaben keine Gefährdungen in diesem Zusammenhang ausgehen. Auch steht das Projekt nicht im Konflikt zu Maßnahmen im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements und belegt keine Retentionsflächen.

Die Planung ist schon in Anbetracht der Lage nicht geeignet, sich negativ auf das Klima auszuwirken und somit den Klimawandel zu verstärken. Eine verstärkte Hitzeentwicklung, welche sich negativ auf den Menschen und seine Gesundheit auswirken könnte, geht vom Vorhaben nicht aus.

Pflanzen / Tiere

Das Vorhaben beansprucht ausschließlich geringwertige Siedlungsbiotoptypen. Unter Berücksichtigung der zulässige Rodungszeiten nach § 39 BNatSchG, artenschutzrechtlichen Kontrol-

len sowie der derzeitigen Nutzung des Plangebiets sind keine Verbotstatbestände im Zusammenhang mit der Durchführung der Planung ersichtlich. Baubedingt kommt es möglicherweise zu Stör- und Scheuchwirkungen auf die Avifauna und Fledermäuse im Gebiet sowie im Randbereich der angrenzenden Waldflächen durch visuelle Reize und Bauverkehr. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung stellt dies jedoch nur eine geringfügige Belastung von kurzer Dauer für den Landschaftsraum dar.

Mit Umsetzung der Maßnahmen ist aufgrund des geringen Umfanges des Eingriffs eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Flora und Fauna nicht gegeben.

Ein Vorkommen geschützter Arten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) in den Gehölzbeständen im Plangebiet ist nicht vollständig auszuschließen, konnte jedoch aktuell nicht nachgewiesen werden. Nach aktueller Kartierung im Jahr 2020 (Dipl.-Biol. Thomas Frase, Kartierbericht zum Projekt Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO" Gemeinde Binz, Rostock 09/2020). Als wertgebender und besonders geschützter Brutvögel wurde lediglich der Feldsperling (Passer montanus) festgestellt. Die Art nutzt ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Allgemein sollte vor Beginn jeglicher Bauarbeiten / Baumfällarbeiten eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchgeführt werden, um die Befunde zu aktualisieren. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Durch Baumaßnahmen könnte es zu Störungen während der Brutperiode und in der Folge zur Aufgabe von Brutplätzen kommen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, indem die Umsetzung des Vorhabens außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt wird.

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenen Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordnete Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauung, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen. Bei Umsetzung der Planung werden angesichts der intensiven Vornutzung als Großparkplatz keine bedeutenden Vegetationsstrukturen zerstört, welche Vögeln als Rast- oder Nistplatz bzw. Fledermäusen als Orientierungslinien in der Landschaft dienen können. Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH-Lebensraumtypen oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Auch im Rahmen der im Jahr 2020 vorgenommenen Kartierung wurden keine mehrjährig geschützten Lebensstätten nachgewiesen, so dass eine artenschutzrechtkonforme Umsetzung unter Berücksichtigung der einschlägigen Zeitfenster möglich ist.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsraumes und nahezu vollständig gegenüber der offenen Landschaft eingegrünt (Wald), sodass vom Vorhaben keine Fernwirkung ausgeht. Das Ortsbild bleibt erhalten, es erfolgt kein Eingriff in orts- oder landschaftsbildprägende Gehölzbestände. Das Landschaftsbild wird durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt.

Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Das Vorhaben beeinträchtigt keine schutzbedürftigen Nutzungen oder der Erholung dienende Flächen. Vor allem bei den Wohn- bzw. Ferienwohngebieten handelt es sich vielmehr um schutzbedürftige Nutzungen ohne nennenswerte eigene Emissionen.

Durch die zugelassenen Nutzungen werden auch an den benachbarten Ferienhäusern (Dünenpark) keine schalltechnischen Orientierungswerte überschritten.

Die Auswirkungen der Änderung der Anbindung der Dollahner Straße auf angrenzende Privatgrundstücke (Dünenpark) wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung untersucht. Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, halten die Beurteilungspegel, die von der Dollahner Straße bei alter und neuer Straßenführung hervorgerufen werden, die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV ein. Am nächstgelegenen Immissionsort im Dünenpark wurde eine Erhöhung der Schallimmissionen durch die geplante Veränderung der Straßenführung wurde mit 0,1 dB(A) dB berechnet.

Für das geplante Parkhaus wurde im Rahmen der Schallimmissionsprognose berechnet, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (d.h. einschließlich der Berücksichtigung des Zuschlags für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit) um mindestens 3 dB unterschritten werden. Die zulässigen Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden in allen Fällen eingehalten. Im direkten Umfeld sind keine weiteren gewerblichen Nutzungen vorhanden, so dass die berechnete Unterschreitung der Immissionsrichtwerte ausreichend ist. Das geplante Parkhaus kann – wie der bereits vorhandene Großparkplatz - ohne Störung anderer Siedlungsbereiche von der nahen Landesstraße erreicht werden. Im gesamten Ortsbereich wird die Planung daher tendenziell zu einer Verkehrsreduzierung (Vermeidung von Parksuchverkehr/ Zielverkehr) beitragen.

Mit der Entwicklung von Flächen für einen sozialorientierten Wohnungsbau (altersgerechte Wohnungen, preiswerte Mietwohnungen) wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen.

Zusätzliche Versiegelungen sowie die Zunahme des Verkehrs werden an einem klimatisch unbedenklichen Ort in unmittelbarer Küstennähe keine klimatischen Belastungen bzw. sonstigen Beeinträchtigungen für die Wohn- / Ferienwohnnutzung verursachen. Gesundheitsgefährdende Auswirkungen in Bezug auf Schadstoff- oder Lärmemissionen gehen vom geplanten Vorhaben nicht aus. Für den Mensch ist das Vorhaben positiv zu bewerten.

Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Vorhaben greift nicht in Kultur- oder sonstige Sachgüter ein, Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes können ausgeschlossen werden.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstätte 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, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

Störfallbetriebe

Im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Die Planung weist die Fläche als urbanes Mischgebiet, Wohngebiet und Ferienwohngebiet aus, eine Ansiedlung von Störfallbetrieben gem. der 12. BImSchV ist nicht vorgesehen. Die zulässige Nutzung verursacht keine Störfälle, welche das Risiko eines schweren Unfalls erhöhen oder die Folgen eines solchen Unfalls weitreichender machen könnten. Ausgehend vom Vorhaben kommt es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Mensch ist indirekt von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen.

Durch das Vorhaben findet eine Nutzungsintensivierung der Fläche statt. Der Nutzungsdruck auf den angrenzenden Naturraum wird sich angesichts des Anschlusses an die Ortslage insgesamt jedoch nur geringfügig erhöhen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes und des Umfeldes als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt.

7.2.3 Eingriffsermittlung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB analog zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft wurde der Vergleich der Flächenbilanz zwischen der bestandskräftigen Ursprungsplanung (1. Änderung) und der Planung (3. Änderung) zugrunde gelegt (siehe hierzu 2.3 Flächenbilanz). Nach § 1a BauGB

ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Ausgleich für die Ursprungsplanung wurde erbracht.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans werden insgesamt knapp 3,0 ha Nettobauland neu ausgewiesen. Davon gehen rund 50% zulasten der Grünflächen (v.a. Zweckbestimmung Sport und randlich private Parkanlage (P1, P2)), rund 30% zulasten von Verkehrsflächen sowie knapp 20% zulasten von Gemeinbedarfsflächen. Angesichts der (bestehenden wie zulässigen) Vornutzung nimmt die zulässige Versiegelung nur vergleichsweise gering um 4.981 qm zu.

Der zur Überbauung vorgesehene Bereich der neuen Baugebiete ist derzeit flächig als Verkehrsfläche (Parkplatz) sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Die zusätzliche Versiegelung findet damit im Wesentlichen auf bereits festgesetzten Siedlungs- und Verkehrsflächen statt, so dass hier nur der Versiegelungszuschlag zu berücksichtigen ist.

Die Baugebiete wurden darüber hinaus in die randlichen Bereiche der bisherigen Grünfläche [P1, P2] mit der Zweckbestimmung private Parkanlage ausgeweitet. Betroffen hiervon sind 4.440 qm. Nach Ursprungsplan sind hier bisher jegliche Nutzung und weitere Flächenversiegelungen unzulässig. Angesichts der Lage im Waldabstand ist auch zukünftig nur eine untergeordnete bauliche Nutzung möglich, mit der Einbeziehung in die privaten Baugrundstücke kommt es jedoch zu einer Nutzungsintensivierung (Nutzung als Hausgarten für Wohn- und Ferienwohnnutzung).

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird entsprechend des Status als Plangebiet nach § 30 BauGB mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt ≤ 50m. Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Biotopbeseitigung mit Voll- bzw. Teilversiegelung

Folgend wird die insgesamt zulässige Neuversiegelung unabhängig von den betroffenen Biotoptypen dargestellt.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m^2)	Wertstufe	Zuschlag Versiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation
Versiegelung als Zuschlag zum Funktionsverlust		4.981	-	0,5	2.491
Gesamt:		4.981			**2.491**

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m^2)	Wertstufe	Zuschlag Versiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation
Private Grünfläche mit Spontanveg.		4.440	-	1,0 x 0,75	3.330
Gesamt:		4.440			**3.330**

Mittelbare Eingriffswirkungen

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

Da der Geltungsbereich nicht ausgeweitet wird, ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der anzusetzenden Wirkzonen. Zusätzliche mittelbare Eingriffswirkungen werden für die zusätzlichen Eingriffe nicht geltend gemacht.

Ermittlung des Gesamteingriffs

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	2.491 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	3.330 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	5.821 Kompensationsflächenpunkte

Eingriffsermittlung gem. Landeswaldgesetz M-V

Mit der Planung ist eine Begradigung der Waldgrenze verbunden; einem Waldverlust von insgesamt 1.385 qm vor allem im Norden des Plangebiets steht eine interne Aufforstung auf einer derzeit versiegelten Sport- bzw. Freizeitfläche in Größe von 2.038 qm gegenüber.

Mit der Planung wird der Anteil des Küstenschutzwaldes im 300 m-Bereich zur Mittelwasserlinie erhöht. Für die Kompensation der Waldumwandlung von 1.385 qm sind nach der Berechnung des Forstamts Ausgleichspflanzungen in Höhe von 4.799 Waldpunkten notwendig (entsprechend des Berechnungsmodells). Die oben genannte Ersatzaufforstungsfläche ist 2.038 qm groß und die Aufforstung ergibt 4.799 Waldpunkte. Damit wird die Forderung der Forstbehörde erfüllt, die Waldumwandlung innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

7.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Die allgemeine Situation des Umweltzustandes wird sich bei Nichtdurchführung der Planung kurz- bis mittelfristig nicht erheblich verändern. Die bestehende Nutzung würde in ihrem jetzigen Bestand als Großparkplatz erhalten bleiben und gemäß den Vorgaben des bestandskräftigen Bebauungsplans (im Stand der 1. Änderung) ausgebaut werden. Evtl. würden sich randlich gemäß geltendem Baurecht ergänzende Sporteinrichtungen ansiedeln (z.B. Minigolf- od. Tennisanlage).

7.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Die Planung ist auf ein Mindestmaß an Flächeninanspruchnahme reduziert, es werden Flächen in Anspruch genommen, für welche bereits eine anthropogene Vorbelastung bestehen. Eine Beanspruchung ungestörter Naturräume und damit potenziell einhergehende Zerschneidung werden vermieden.

Vermeidungsmaßnahmen

Schutz von Tieren

Zum Schutz der Brutvögel sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig. Grundsätzlich ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Gehölze in Hinblick auf die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Schutz von Bäumen

Zum Schutz und zum Erhalt des Baumbestandes sind die Bestimmungen der RASLP 4 (Ausgabe 1999) "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" und der DIN 18920 zum "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten. Die Stämme der Bäume, bei denen die Entfernung zwischen Stamm und zu erwartendem Arbeitsbereich 50 cm oder weniger beträgt, sind dazu mit einem Bretterzaun (h = 2 m) (nach DIN 18920) zu versehen. Eine Verdichtung des Wurzelbereiches in den Nebenanlagen durch das Befahren oder Abstellen von Baufahrzeugen oder das Ablagern von Baumaterial ist unzulässig. Falls im Wurzelbereich von Bäumen Bodenauftrag erforderlich wird, ist zur Gewährleistung des Sauerstoffaustausches am Wurzelhals eine Grobkiesschicht 32/63 in 1 m Breite ringförmig um die Bäume vor Anschütten des übrigen Materials auszubringen. Aufgrabungen im Wurzelbereich sind zu vermeiden. Während der Bauphase sind die Schutzeinrichtungen einer regelmäßigen Wartung zu unterziehen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Schutzeinrichtungenabzubauen und zu entsorgen. Gegebenenfalls sind baubedingte Beeinträchtigungen zu beseitigen. Die Maßnahme ist mit dem Rückbau des Baufeldes abzuschließen.

Schutz des Bodens

Mit Zulassen einer GRZ von 0,3 im SO „Ferienhausgebiet“ werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO bewusst nicht ausgeschöpft.

Nach Umsetzung der Baumaßnahme sind alle bauzeitlichen Einrichtungen vollständig zurückzubauen. Die durch die Maßnahme verdichteten Böden sind nach dem Rückbau tiefgründig zu lockern. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind nach § 8 LBauO M-V zu begrünen oder zu bepflanzen. Somit können die Flächen anteilig einige Bodenfunktionen übernehmen.

Schutz des Klimas

Die Planung schränkt die lokalklimatischen Besonderheiten nicht ein. Minimierungsmaßnahmen können nicht benannt werden.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft der genannten Vorhaben wurden flächenscharf ermittelt. Die Kompensation erfolgt über das in der Landschaftszone *Ostseeküstenland* gelegene Ökokonto des Landschaftspflegeverbands „BRASOR - 001“ (Nutzungsverzicht im Wald – NSG).

Gemäß der im Zuge der Ursprungsplanung anzuwendenden Hinweise zur Eingriffsregelung können auch Gestaltungsmaßnahmen, wie z.B. die Durchgrünung neuer Baugebiete, beim Ausgleich Berücksichtigung finden, da diese Maßnahmen nicht ohne Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind (LUNG 1999, Kap. 3.4.4). Sie sind aber gesondert zu bezeichnen und machen Kompensationsmaßnahmen nicht entbehrlich.

In der Bilanz werden die Hausgärten des SO „Ferienhausgebiet“ (0,55 * 11.506 qm = 6.345 qm) als kompensationsmindernde Maßnahme eingestellt, da diese aufgrund der insgesamt geringen baulichen Dichte dieser Bereiche (GRZ 0,3) sowie der randlichen Lage im Übergang zum Wald (Lage im 25 m-Waldabstand) eine vergleichsweise hohe Wertigkeit erreichen können. Zudem wurde für den Bereich eine Bepflanzung je angefangene 700 qm Grundstücksfläche mit fünf Bäumen festgesetzt.

Da die Anlage von Hausgärten keine Kompensationsmaßnahme darstellt, wird die Wertstufe mit 0 angesetzt. Der Kompensationswert wird angesichts der vergleichsweise geringen Dichte des SO „Ferienhausgebiet“ sowie der randlichen Lage als Puffer zu den angrenzenden Waldflächen im mittleren Bereich der Spanne festgelegt. Der Leistungsfaktor wird mit 1 angesetzt, da Hausgärten per Definition an Häuser gebunden sind und die Hausnähe nicht wertmindernd in Ansatz gebracht werden kann.

Biotoptyp	Fläche (m^2)	Wertstufe	Leistungsfaktor	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent

Hausgärten im Ferienhausgebiet	6.345	0	1	0,5	3.172
Gesamt:	6.345				**3.172**

Der Gesamteingriff in Höhe von 5.821 Kompensationsflächenpunkten verringert sich durch die kompensationsmindernde Maßnahme um 2.649 Kompensationsflächenpunkte auf nunmehr

3.578 Kompensationsflächenpunkte.

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 2.649 Kompensationsflächenpunkten erfolgt durch Anrechnung auf das Ökokonto des Landschaftspflegeverbands „BRASOR - 001" (Nutzungsverzicht im Wald – NSG).

Die Kompensation, die erst im Zuge der tatsächlichen Waldumwandlungsgenehmigung / Rodungsgenehmigung nachzuweisen ist, kann innerhalb des Plangebiets erfolgen und wird durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzung abgesichert. Die Rechtskraft des Bebauungsplans ist nach § 15a (3) LWaldG M-V Voraussetzung für die Erteilung der tatsächlichen Waldumwandlungsgenehmigung.

7.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planerische Alternativen zur geordneten Entwicklung (d.h. Verdichtung) des Grundstücks bestehen nicht. Die Gemeinde Ostseebad Binz verfügt über keine alternativen Entwicklungsflächen, die die für Wohnungsbau zu fordernden Kriterien (Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche, fußläufige Distanz zu sozialer Infrastruktur, Anschluss an ÖPNV) erfüllen.

Es handelt sich beim Plangebiet insgesamt um ein bereits baulich genutztes, durch flächige Versiegelung geprägtes Areal mit Baurecht nach § 30 BauGB, so dass die Entwicklung von insgesamt knapp 3,1 ha Nettobauland nur eine vergleichsweise geringfügige Zunahme der zulässigen Versiegelung um 4.680 qm nach sich zieht. Die Kriterien des Bodenschutzes (vgl. § 1a BauGB, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) können im Plangebiet in besonderem Maße berücksichtigt werden.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und verwendete Quellen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt verbal argumentativ.

Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie möglicherweise vom Plangebiet ausgehende Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Fläche, Wasser, Wasserrahmenrichtlinie, Klima / Luft / Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere / Biodiversität, Störfälle, Landschaft / Landschaftsbild), die Schutzgüter Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung und Kultur- und Sachgüter / Kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen.

Weiterhin liegen insb. folgende Fachgutachten und sonstigen umweltrelevanten Informationen vor, die für den Umweltbericht ausgewertet wurden:

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 9 „MZO – Alte Gärtnerei“,
- Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“, Raith Hertelt Fuss Karlsruhe/Stralsund 09/2011
- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO‘ – schalltechnische Untersuchung - Verkehrslärm und Schallschutz gegen Außenlärm. Bericht Nr.: B2315-3, acouplan GmbH, Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin 09/2020
- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO‘ – schalltechnische Immissionsprognose – Parkhaus. Bericht Nr.: B2315-4, acouplan GmbH, Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin 09/2020
- Dipl.-Biol. Thomas Frase, Kartierbericht zum Projekt Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ Gemeinde Binz, Rostock 09/2020

Ergänzend wurden folgende Datengrundlagen genutzt:

- Kartenportal Umwelt M-V (LUNG, www.umweltkarten.mv-regierung.de),
- Heutige Potenziell Natürlich Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1).

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf. Für das Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB.

7.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

7.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Planung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Wasserrahmenrichtlinie, Klima, Luft, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung als umwelt-

verträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten und intensiv genutzten und gepflegten Umgebung sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen. Die neu zugelassenen Eingriffe wurden bilanziert und werden durch Abbuchung vom Ökokonto „BRASOR - 001" (Nutzungsverzicht im Wald – NSG) ausgeglichen.

Die Belange der EG-WRRL werden vom Vorhaben nicht berührt.

Aktuell wurde kein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG festgestellt. Zur Vermeidung eventueller im Zuge der Bauvorbereitung auftretender artenschutzrechtlicher Konflikte, die Artengruppe Brutvögel und Fledermäuse betreffend, sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG einzuhalten und evtl. artenschutzfachliche Kontrollen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Betroffen von Total- bzw. Funktionsverlust sind ausschließlich intensiv genutzte Siedlungsflächen. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung und die ausgewiesenen Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sowie gem. § 20 NatSchAG M-V geschützte Bio- oder Geotope werden nicht beeinträchtigt.

Tabelle 2: Auswirkungen der Planung

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Fläche	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Geringe Erheblichkeit
Wasserrahmenrichtlinie	Nicht betroffen
Klima / Luft / Folgen des Klimawandels	Geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen, Biodiversität	Geringe Erheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Positive Entwicklung
Störfälle	Nicht relevant
Landschaft / Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter / Kulturelles Erbe	Nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz am 03.04.2025 gebilligt.