

Gemeinde Ostseebad Binz
4. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 9

„Alte Gärtnerei / MZO“

Vorentwurfsfassung
(Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die textlichen Festsetzungen vom SO Ferienhausgebiet werden für den Änderungsbereich durch das **WA2** ersetzt, die restlichen bisherigen Festsetzungen der 3. Änderung bleiben in Kraft.

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

MU urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO

Entgegen § 6a (2, 3) BauNVO bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Tankstellen im gesamten MU-Gebiet ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind nur als Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200 qm zulässig.

Im MU1 ist straßenseitig entlang der festgesetzten Baulinien eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.

Im MU2 ist eine Wohnnutzung unzulässig.

WA allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Entgegen § 4 (3) BauNVO bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Gemeinbedarfsfläche „Bildung“ (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

In der Gemeinbedarfsfläche „Bildung“ sind Anlagen für Aus- und Fortbildung, Spiel, Sport und soziale Zwecke zulässig.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 19 (4) BauNVO)

a) Die GRZ darf mit unterirdischen Anlagen sowie mit Garagengeschossen, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, sofern die das Maß der zulässigen baulichen Nutzung überschreitende Flächen intensiv begrünt werden (Stärke des durchwurzelbaren Aufbaus mind. 30 cm).

b) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse darf um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn dieses Geschoss auf mind. 90% der Außenwandlänge des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,2 m eingerückt ist und maximal 66% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist.

I.2) Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

I.2.1) Baugrenzen und Baulinien (§ 23 (3) BauNVO)

a) Baugrenzen dürfen um bis zu 2,0 m

- im **WA2** mit Vorbauten auf maximal der Hälfte der jeweiligen Wandlänge,

- im **WA2** sowie im **MU** mit Balkonen auf maximal zwei Dritteln der jeweiligen Wandlänge überschritten werden; ausgenommen sind solche Baugrenzen, die unmittelbar entlang des Waldabstands verlaufen. In diesem Fall sowie im **WA** gelten die Regelungen nach § 23 (5) BauNVO.

b) Ein Zurückspringen von der Baulinie um bis zu 1,5 m auf jeweils maximal der Hälfte der jeweiligen Wandlänge ist zulässig. Hinsichtlich eines Überschreitens gelten die Regelungen nach § 23 (5) BauNVO.

c) Tiefgaragen einschließlich der Bauwerke für Zufahrt / Zugang sowie unterirdische Garagengeschosse, deren Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als 0,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Waldabstandsbereich ist eine vollständige Überdeckung / Begrünung der Tiefgaragen / Garageschosse vorzusehen.

d) Abweichend von § 23 (5) BauNVO sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen als Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern ein Abstand von 3,0 m zu festgesetzten Verkehrsflächen eingehalten wird.

Im Waldabstandsbereich sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die keine Räume enthalten, die zum dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

I.2.2) Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

a = abweichende Bauweise; Gebäude sind als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; die Länge darf höchstens 120 m betragen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken im **WA2** sind je angefangene 700 qm Grundstücksfläche zwei 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: Bäume groß-/ mittelkronig

- 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
- Quercus robur *Stiel-Eiche*, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16
- Sorbus intermedia *Schwedische Mehlbeere*, Ho oder StB, 3 x v, ew, mDB, 14-16

Pflanzliste 2: Bäume kleinkronig

- 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
- 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

I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

In den Baugebieten anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind hier in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

I.4) Verkehrsflächen

I.4.1) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Breite von maximal 5,5 m, zulässig. Sofern für ein Grundstück mehrere Grundstückszufahrten angelegt werden, müssen diese einen Abstand von 10 m aufweisen.

I.4.2) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

GFLR 1: Die Flächen des GFLR 1 sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

GFLR 2: Die Flächen des GFLR 1 sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sowie mit Fahrrecht zugunsten des STALU für Unterhaltungstechnik (z.B. Bagger) mit einer Tragfähigkeit von 40 t zu belasten.

I.5) Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

I.5.1) passiver Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) In dem Bereich des B-Plans müssen Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen:

- MU₁ TF 1 $R'_{w,ges} = 40$ dB
- MU₁ TF 2 $R'_{w,ges} = 40$ dB
- MU₁ TF 3 $R'_{w,ges} = 41$ dB
- MU₂ $R'_{w,ges} = 41$ dB
- WA $R'_{w,ges} = 34$ dB
- ~~SO FEWO~~ $R'_{w,ges} = 33$ dB

Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien gelten 5 dB höhere Anforderungen und für Büroräume und Ähnliches gelten 5 dB geringere Anforderungen an das gesamte Schalldämm-Maß.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden. Bei der Ermittlung der erforderlichen gesamten Schalldämm-Maßes der Fassaden sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen.

b) Für die geplante Bebauung entlang der Proraer Allee sollten bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart berücksichtigt werden, dass Schlafräume auf der von Proraer Allee abgewandten Gebäudeseite liegen.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Dachform / -material

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von ≤ 30 Grad auszuführen.

II.2) Fassaden

Im Bereich des **WA2** 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 Geschossanzahl 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.

II.3) Balkone

Im Bereich des **WA2** sind Balkone, Loggien und Veranden sind nur zulässig, wenn sie als Vorbau vor die Fassade gestellt werden. Abweichend von Satz 1 können Balkone zugelassen werden,

- a) die mit einer Tiefe von maximal 0,4 m als horizontal die Fassade gliederndes Element ausgebildet sind oder
- b) die zwischen zwei giebelständigen Vorbauten (Seitenrisalite) eingespannt sind.

Vorbauten entsprechend Satz 1 müssen von den seitlichen Außenkanten des Hauptbaukörpers mindestens 0,5 m eingerückt werden und sind ihrer Gestalt nach

- - aus putzartigem, hell gestrichenem Mauerwerk oder
- - als dunkelgrau oder anthrazit gestrichener Metallskelettbau oder
- - als Holzskelettbau in hellen Anstrichen auszuführen.

Es sind gliedernde, geschossverbindende vertikale Elemente mit einem horizontalen Abstand von maximal 5,0 m vorzusehen. Die Gliederung ist in gleichem Material bis auf den Boden durchzuführen, alternativ kann die Erdgeschosszone des Vorbaus in Stein ausgeführt werden.

III) HINWEISE

III.1) Bodendenkmäler

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 Landesamt 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.

III.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

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

III.3) 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).

III.4) 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.

III.5) 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.

III.6) 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.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele und Grundlagen der Planung	7
1.1	Plangebiet.....	7
1.1.1	Lage des Plangebietes.....	7
1.1.2	Änderungsumfang / Ziele der Planung	7
1.1.3	Plangrundlage	7
1.2	Ziele der Planung.....	7
1.2.1	Planungsziele	7/8
1.3	übergeordnete Planungsvorgaben.....	8
1.3.1	Raumordnung und Landesplanung	8
1.3.2	Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
1.4	Bestandsaufnahme	10
1.4.1	Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	10
1.4.2	Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	11
2	Städtebauliche Planung	11
2.1	Nutzungskonzept	11
2.2	Begründung der Festsetzungen.....	12
2.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
2.2.2	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	16
2.2.3	Grünordnung	17
2.2.4	Wald	18
2.2.5	Immissionsschutz	18
2.3	Flächenbilanz.....	20
2.4	Erschließung	21
2.4.1	Verkehrliche Erschließung.....	21
2.4.2	Ver- und Entsorgung	24
3	Auswirkungen	25
3.1	Abwägungsrelevante Belange/Zusammenfassung.....	25
4	Umweltbericht als Anlage in der Fassung der 3. Änderung	25
4.1	Einleitung	28
4.1.1	Anlass und Aufgabenstellung	28
4.1.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (Abwägungsrelevante Belange).....	28
4.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	28
4.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	33
4.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	33
4.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung	40

4.2.3	Eingriffsermittlung.....	44
4.2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.....	46
4.2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich.....	47
4.2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	47
4.3	Zusätzliche Angaben	47
4.3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und verwendete Quellen	47
4.3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	48
4.4	Zusammenfassung des Umweltberichts	48

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Plangebiet

1.1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Abschnitt des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“, der bislang vorwiegend als Großparkplatz genutzt wurde. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 5/331 und 5/332 der Flur 7, Gemarkung Prora mit insgesamt gut 11.519 qm. Einbezogen wird ebenfalls der neue Kurvenbereich der Proraer Allee/ Kurvenführung zwischen MU1 und MU2 (Flst. 5/335 teilweise), sowie das Flurstück 5/334.

Der Änderungsbereich schließt dreiseitig an den fortgeltenden Bebauungsplan an und wird begrenzt

- im Osten durch die Grünflächen bzw. die Waldflächen des Küstenbereichs,
- im Süden durch die bestehende Grundschule bzw. die Dollahner Straße,
- im Westen durch die Proraer Allee,
- im Norden durch Wald.

1.1.2 Änderungsumfang / Ziele der Planung

Im Geltungsbereich werden die bisherigen Festlegungen des SO Ferienhausgebiet durch das WA2 ersetzt. Somit wird die Ferienwohnnutzung zugunsten der Dauerwohnnutzung aufgegeben. Der bislang noch unbebaute Gesamtbereich soll weiterhin als neues Quartier mit gemischter Nutzung entwickelt werden. Die Vielfalt der unterschiedlichen Funktionen / Nutzungsbausteine (Wohnen, Seniorenwohnen, evtl. mit Pflegeheim als Anlage für soziale Zwecke, Parkhaus) kann durch die Grundstücksvergabe gesteuert werden. Ferner wird die Baulinie in TF 2 entsprechend der Wettbewerbsauslobung sowie die Kurvenführung zwischen MU1 und MU2 zur Anpassung der Verkehrs- führung entsprechend der Ausführungsplanung zum Straßenbau, angepasst. Der Planstempel hinsichtlich der GRZ und Bauweise wird vom SO zum WA 1:1 übernommen.

1.1.3 Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Für den Bereich der Änderungen wird das aktuelle Kataster (insb. die aktuellen Flurstücksbezeichnungen, Stand August 2019 und Straßennahmen) nachrichtlich) übernommen. Der übrige Bereich der Plan- zeichnung (d.h. außerhalb des Geltungsbereichs) wird unverändert beibehalten.

1.2 Ziele der Planung

1.2.1 Planungsziele

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.07.2016 die Entwicklung gemeindlichen Flä- chen beschlossen. Entstehen sollen u.a. gewerbliche Angebote wie ein Großparkhaus für Tages- gäste / Pendler als Abschirmung entlang der Proraer Allee, Wohnungen in verschiedenen Wohn- formen (Mehrgenerationswohnen, Mietwohnungen, Reihenhäuser) einschließlich Pflegewohnen und Altenpflege für rund 250 Einwohner sowie Stadtvillen mit bis zu 90 Wohnungen.

Mit der Gesamtentwicklung werden insb. folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung, dabei sollen die Bedarfe älterer Menschen durch Ansiedlung entsprechender Einrichtungen ebenso berücksichtigt werden wie die Belange von Familien mit mehreren Kindern und die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung,
- Ausbau der (touristischen) Infrastruktur, insb. eines zentralen Großparkplatzes / -parkhauses als Auffangparkplatz für Tagesgäste des Ostseebades, auch als Maßnahme zur Reduzierung der Verkehrsbelastung im Ort,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Innenentwicklung (Nutzung und Verdichtung vorgenutzter Siedlungsbereiche),

Ferner hat sich die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25.03.2021 für die Entwicklung der gemeindlichen Flächen im ehemaligen SO Ferienhausgebiet zum Allgemeinen Wohngebiet entschlossen. Auf Grundlage dessen werden weitere geplante Änderungen vorgenommen:

- Anpassung der Baulinie hinsichtlich des Wettbewerbsergebnisses mit Beschluss-Nr. 284-10-2020 vom 04.06.2020 zur Teilfläche 2.
- Anpassung der Erschließung und Kurvenführung im Übergang der Dollahner Straße und Proraer Allee

Bei der 4. Änderung wird das städtebauliche Konzept grundsätzlich beibehalten und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Durch die angestrebten Planungsziele ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

1.3 übergeordnete Planungsvorgaben

1.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Binz als Grundzentrum eingestuft. Das Planungsgebiet ist als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Binz als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Die Ortslage liegt außerhalb, jedoch eng umgeben vom Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, das sowohl die Granitz im Osten des Ortes als auch den Schmachter See sowie das westlich anschließende Hügelland umfasst.

In Binz besteht Anschluss an das regionale Straßen-, das überregionale Schienen- und an das regional bedeutsame Radroutennetz.

Nach 4.1(3) RREP sollen die zentralen 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 Einpendlerzahlen 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 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 des früheren Ferienlagers der Armee, das zwischenzeitlich als Großparkplatz genutzt wurde, entspricht die Gemeinde den regionalplanerischen Vorgaben. Der neue Wohnungsbaustandort liegt nah zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschule, Sporthalle) und ist

an das örtliche Busnetz angeschlossen (Haltestelle auf Poststraße (Proraer Allee) in Höhe des Plangebiets).

In Tourismusschwerpunkträumen soll nach 3.1.3(4) RREP die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund stehen. Mit dem Bau eines Parkhauses (mit fußläufiger Anbindung an Promenade/Strand) wird die (touristische) Infrastruktur v.a. für Tagesgäste zielgerichtet weiter ausgebaut. Entstehen soll ein Großparkhaus mit rund 420 Parkplätzen, das günstig an der übergeordneten Landesstraße angebunden den Tagesgästen einen zentralen Anlaufpunkt in der Gemeinde bietet. Im Sinne eines zeitgemäßen Mobility-Hubs sollen dabei den ankommenden Tagesgästen im Großparkhaus auch ergänzende Dienstleistungen geboten werden, am Fußgängerbereich (nördlicher Kopf) werden Ladengeschäfte für die Kurverwaltung (Info-Punkt) und ergänzende Dienstleistungsbetriebe (z.B. Vermietstation für Fahrräder, E-Roller und andere emissionsfreie Fortbewegungsmittel) vorgesehen. Gleichzeitig wird durch die Bündelung der Parkplätze die Ortslage von Parksuchverkehr entlastet und die Erholungsqualität im Ort selber verbessert. Zusammen mit weiteren geplanten Parkhäusern (z.B. am Klünderberg) ist das im Plangebiet vorgesehene Parkhaus die Voraussetzung für weitere grundlegende Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Ortszentrum.

Durch die neue Infrastruktur wird die touristische Nutzung in der Ortslage nach Norden in Richtung Prora erweitert. Der Ausbau wurde vorbereitet durch die Verlängerung der Promenade nach Norden bis zum Ortsteil Prora, eine weitere Verlängerung im Bereich der Blöcke II bis V ist derzeit in Planung. Durch den Ausbau der Promenade sowie der damit einhergehenden Ausdehnung des bewachten Badestrands (Neubau weiterer Rettungstürme sowie Stand-WC im Bereich der Blöcke II und IV in Prora) wird die Erholungsfläche deutlich vergrößert und der touristische Verkehr entzerrt. Im nunmehr von Binz aus fußläufig erreichbaren Ortsteil Prora stehen den Gästen mit den bundesweit bedeutenden Baudenkmälern des ehem. KdF-Bades, der Museumslandschaft, dem Baumwipfelpfad mit Umweltinformationszentrum, dem Hochseilgarten sowie dem Museum Galileo Wissenswelt weitere witterungsunabhängige Ausflugsmöglichkeiten zur Verfügung. Zur Stärkung des Ortsteils baut die Gemeinde im Zentrum Prora derzeit zudem die öffentliche Infrastruktur aus, weitere Ansiedlungen sollen an der zentralen Fußgängerachse im Zentrum Prora erfolgen (u.a. Lebensmittelmarkt, Eventhalle, Ausbau des Eisenbahn- und Technikmuseums).

Hinsichtlich der Entwicklung der touristischen Kapazität im Ostseebad Binz insgesamt ist allgemein darauf hinzuweisen, dass in Binz zahlreiche Ferienwohnungen ohne entsprechende Baugenehmigungen betrieben werden. Im Zuge der Sicherung der Wohngebiete durch Bebauungspläne werden durch die Gemeinde derzeit Anstrengungen unternommen, eine weitere Zunahme von Ferienwohnungen in den Wohngebieten zu unterbinden und evtl. auch Wohnungen für eine ordnungsgemäße Wohnnutzung zurückzugewinnen (vgl. die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 39 für den Bereich Potenberg, Nr. 41 für den unteren Klünderberg, Nr. 42 für die Bahnhofstraße und Nr. 43 für den Bereich am Kleinbahnhof).

1.3.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz (3. Änderung) stellt für das Plangebiet ein „SO Ferienhaus-Gebiet“ nach § 10 BauNVO dar. Die Proraer Allee ist als Hauptverkehrsstraße berücksichtigt. Im Geltungsbereich grenzt ein allgemeines Wohngebiet an.

Mit einer Ausweisung als WA ist der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

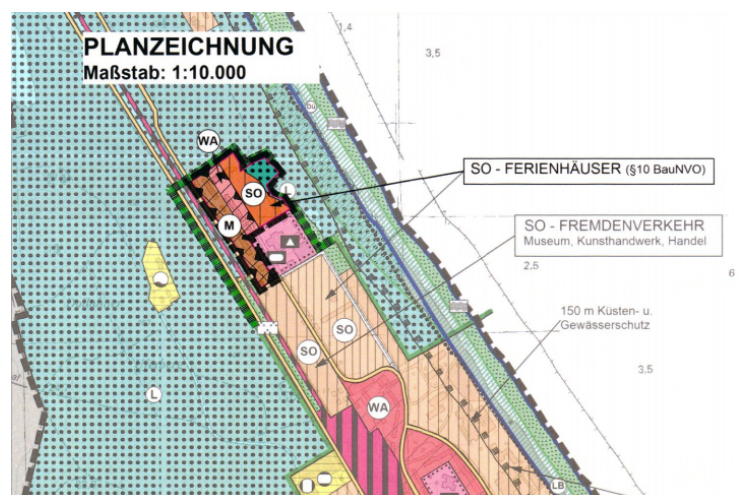


Abbildung 1: Flächennutzungsplan, Stand 3. Änderung 2020

(Ausschnitt ohne Maßstab)

RUE05925 Küstendüne zwischen Binz und Prora, es wird unter dem Gesetzesbegriff Dünen geführt und nimmt eine Fläche von 158.681 m² ein. Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotops absehbar.

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale oder Denkmale bekannt.

Angrenzend und teilweise auch innerhalb des Plangebiets befindet sich Wald gemäß § 2 LWaldG M-V. Im Zuge des Ursprungsplans wurde für die Bebauung im Plangebiet eine Verringerung des Waldabstands auf 25 m genehmigt. Diese Genehmigung wurde vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten auch für die 3. Änderung bestätigt.

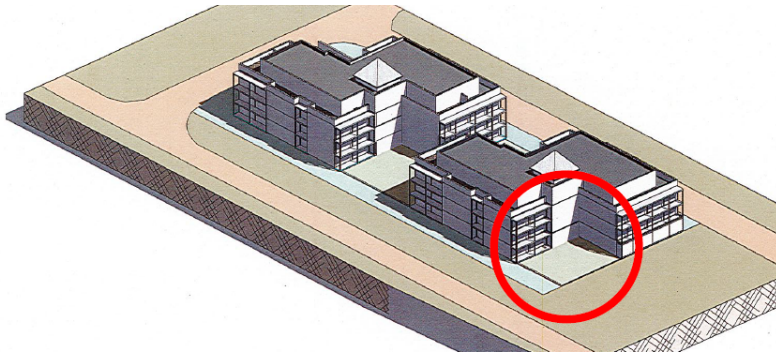


Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf Mehrgenerationswohnen-Perspektive Entwurfsmodell

2 Städtebauliche Planung

2.1 Nutzungskonzept

Mit der 4. Änderung soll sich die Planung der 3. Änderung, nämlich ein neues, lebendiges Quartier mit gemischter Nutzung zu schaffen, verfestigen. Besonderes Augenmerk wird auf das Angebot verschiedener Wohnformen gelegt, um unterschiedliche Bewohnergruppen ansprechen und eine sozial gemischte Bewohnerschaft erreichen zu können. Geht man von rund 42 qm Wohnfläche je Einwohner aus, kann für das Quartier WA 1 mit zukünftig rund 250 Einwohnern gerechnet werden.

Entlang der Proraer Allee werden weiterhin im Süden ein Abschnitt gewerblicher Nutzung sowie zwei größere Geschosswohnungsblöcke in drei- bis viergeschossiger Bauweise vorgesehen, von denen der südliche als Mietwohnungen, der nördliche als Pflegewohnheim mit entsprechenden Versorgungsangeboten entwickelt werden soll. Quasi als Scharnier zwischen den vorwiegend gewerblichen Nutzungen im südlichen Abschnitt und der Wohnnutzung im nördlichen Abschnitt wird ein kleiner Platz ausgebildet, an dem ergänzende Versorgungseinrichtungen konzentriert werden (z.B. Nahversorgung, Bäcker, Gaststätte). Auf der östlichen Seite werden die großen Blöcke durch eine neue verkehrsberuhigte Erschließungsstraße begleitet, die die Achse der Dollahner Straße in das Gebiet hinein nach Norden verlängert. Mit einer Bebauung aus Stadthäusern und kleineren Appartementhäusern soll hier die Möglichkeit zur Eigentumbildung für Binzer Bürger eröffnet werden.

In Richtung Küste werden die Gebäude kleinteiliger, die Blockstruktur löst sich zugunsten freistehender Einzelhäuser auf. Zwischen Wohngebiet und Küstenwald wird nun eine hochwertige Wohnbebauung (WA2) mit rund 90 Nutzungseinheiten vorgesehen. Somit ist hier in Summe mit 180 bis 270 Einwohnern zu rechnen. Die leicht unregelmäßige Anordnung der fünf Gebäude erlaubt vielfältige Durchblicke in Richtung des angrenzenden Küstenwaldes.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde mit den Straßenarbeiten begonnen, dabei wurden aufgrund der Ergebnisse der Erschließungsplanung/-ausführung die Straßenführung im Übergang Dollahner Straße und Proraer Allee verbessert. Die Verbesserung wird ebenfalls Inhalt der Änderung.

Der neue Entwicklungsschwerpunkt liegt weiterhin angrenzend an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Grundschule, Sporthalle mit Vereinsnutzung) und verfügt über Anschluss an den örtlichen ÖPNV (Bushaltestelle auf Proraer Allee in Höhe des Plangebiets). Durch die Entwicklung ei-

nes neuen Quartiers auf dem Gelände des ehemaligen Ferienlagers der Armee erhält der bisher randlich gelegene Schulstandort eine städtebauliche Integration.

Da sich die Flächen noch teilweise im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Binz befinden, kann die jeweils unterschiedliche wohnungswirtschaftliche Ausrichtung durch Vorgaben bei der Grundstücksvergabe abgesichert werden.

2.2 Begründung der Festsetzungen

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der angestrebten Änderung von der Proraer Allee in Richtung Küstenwald von SO Ferienhausgebiet in WA2 geändert jedoch inhaltlich beibehalten

Urbane Gebiete (MU)

Der Streifen angrenzend entlang der Proraer Allee wird als urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO gefasst. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die gewerbliche Nutzung konzentriert sich im südlichen Abschnitt im Umfeld des Kreuzungsbereichs (MU2). Geplant ist hier derzeit konkret als Ersatz der wegfallenden Parkplatznutzung die Errichtung eines gewerblich bewirtschafteten, mehrgeschossigen Parkhauses mit rund 420 Stellplätzen auf mehreren Ebenen. Das Parkhaus soll zentraler Anlaufpunkt für die aus Richtung Sassnitz / Bergen kommenden Tagesbesucher des Ostseebades werden (einschließlich Pendler) und damit den Parksuchverkehr im Ort verringern. Zur Absicherung der gewerblichen Nutzung wird für den südlichen Abschnitt des MU2 eine Wohnnutzung als reguläre Nutzung ausgeschlossen. Wohnnutzung kann hier nur ausnahmsweise zugelassen werden. Denkbar wäre z.B. eine bauliche Integration der Wohnnutzung in das Parkhaus (entweder als aufgesetzte Reihenhäuser im Dachgeschoss oder als vorgestellte Scheibe an der Nordwest- / Südost-Fassade).

Der Standort der gewerblichen Nutzung ist durch die Örtlichkeit vorgegeben. Zum einen ist ein möglichst direkter Anschluss an die Landesstraße erforderlich, um Störungen umliegender Nutzungen durch eine möglichst direkte Verkehrsführung auszuschließen. Die Landesstraße ist von der Proraer Allee aus über den südlich angrenzenden Bahnübergang erreichbar. Zum anderen soll der Baustein für Tagesbesucher des Ostseebades Binz auch optisch als Entree fungieren. Sofern die Option Parkhaus realisiert wird, ist zudem ein fußläufig attraktiver Anschluss an die touristischen Bereiche (Standpromenade, Strand, Ortszentrum) erforderlich.

Um die Möglichkeit zur Errichtung eines Parkhauses an dieser Stelle im Sinne eines Worst-Case-Szenarios vor dem Hintergrund der schalltechnischen Anforderungen nach TA-Lärm nachzuweisen und so die Planungsziele weiter abzusichern, wurden zu erwartende Emissionen im Rahmen einer Immissionsprognose gutachterlich untersucht (3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ – schalltechnische Immissionsprognose – Parkhaus. Bericht Nr. B2315_2, acouplan GmbH, Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin 09/2020, [4]) Die Geräuschemissionen des Parkhauses wurden auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie und der RLS-90 berechnet. Dabei wurden folgende Geräuscheminderungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Die Fassade Nordost darf zu maximal 50% offen ausgeführt werden.
- Die Fassade Südost darf zu maximal 50% offen ausgeführt werden.
- Die Fassade Südwest darf zu maximal 50% offen ausgeführt werden.
- Die Fassade Nordwest darf zu maximal 25% offen ausgeführt werden.

In den angrenzenden Baugebieten des MU werden die Immissionsrichtwerte tags um mindestens 11 dB und nachts um mindestens 3 dB unterschritten.

Im WA werden die Immissionsrichtwerte tags um mindestens 11 dB und nachts um mindestens 10 dB unterschritten. Im Ferienhausgebiet werden die Immissionsrichtwerte tags um mindestens 12 dB und nachts um mindestens 11 dB unterschritten. Auch an der angrenzenden Schule werden die Immissionsrichtwerte tags und nachts um mindestens 9 dB unterschritten. Die Schallimmissionen des Parkhauses sind hier im Sinne des Punktes 3.2.1 der TA Lärm als nicht relevant zu beur-

teilen.

An den benachbarten Ferienhäusern (Dünenpark) werden die Immissionsrichtwerte tags und nachts um mindestens 3 dB unterschritten. Hier sind im direkten Umfeld derzeit keine weiteren gewerblichen Nutzungen vorhanden. Die direkte Nachbarschaft ist hier bereits fast vollständig bebaut, sodass auch zukünftig mit keiner maßgeblichen Zunahme gewerblicher Schallimmissionen zu rechnen ist. Nach der gutachterlichen Einschätzung ist daher die berechnete Unterschreitung der Immissionsrichtwerte ausreichend. Eine weitere Verringerung der Emissionen wäre durch eine geschlossene Ausbildung der südöstlichen Fassade einschließlich eines angrenzenden Streifens der Nordost-Fassade (analog zur Nordwest-Fassade) zu erreichen. Die Zulässigkeit gewerblicher Emissionen ist im Genehmigungsverfahren nach TA Lärm festzulegen. Nach 4.1 TA Lärm sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

„a) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind, und

b) nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.“

Die geplante gewerbliche Nutzung im MU₂ schlägt sich in einer hohen baulichen Dichte nieder. Mit einer GRZ von 0,8 wird die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO für MU eingehalten. Angesichts der vier zulässigen Vollgeschosse kann rechnerisch die Obergrenze nach § 17 BauNVO hinsichtlich der Geschossflächenzahl ($4 \cdot \text{GRZ } 0,8 = \text{GFZ } 3,6$) überschritten werden. Nach § 17 (2) BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies ist angesichts der spezifischen Nutzung als Parkhaus (und dem weitgehenden Ausschluss der Wohnnutzung) sichergestellt.

Im nördlichen Abschnitt (MU₁) soll der Nutzungsschwerpunkt auf Wohnnutzung liegen, wobei auch gewerbliche Versorgungsangebote sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Pflegeeinrichtung) integriert werden sollen.

Um dem neuen Stadtquartier ein eigenständiges Quartierszentrum zu geben, wird an zentraler Stelle ein kleiner Platz ausgebildet, an dem kleinere gebietsbezogene Versorgungseinrichtungen angeordnet werden sollen. Dabei wird es sich vor allem um der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften handeln, die jedoch am Fußgängerbereich (Quartiersplatz) konzentriert bleiben sollen und hier auch ausdrücklich gefordert werden. Die Verkaufsfläche einzelner Läden bleibt insgesamt im Gebiet auf 200 qm beschränkt, um die Ansiedlung größerer Nahversorgungseinrichtungen mit entsprechend größerem Einzugsbereich auszuschließen und den bestehenden Nahversorgungsstandort an der Dünenstraße nicht zu gefährden.

In den Teilflächen des MU₁ beidseitig des neuen Platzes sollen Mietwohnungen mit unterschiedlicher wohnungswirtschaftlicher Ausrichtung entstehen, wobei nach den bisherigen Planungen der nördliche Block für altersgerechtes Wohnen (mit Pflegeeinrichtung) und der mittlere für erschwingliche Mietwohnungen auch für Familien vorgesehen ist. Grundsätzlich handelt es sich bei Gebäuden, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, um Wohngebäude. Entscheidend dabei ist, dass der Begriff des Wohnens als eine auf Dauer angelegte eigengestaltete Häuslichkeit zutrifft. Erst bei Pflegeheimen, die nach Sinn und Zweck einem Langzeitkrankenhaus gleichkommen, wird die Schwelle zu den Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke überschritten. Regelmäßig werden in Wohneinrichtungen für betreutes Wohnen aber entsprechende Gewerbeflächen integriert (Tagespflege, Pflegedienst, evtl. Speisesaal mit Küche), die die Einrichtung als Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke qualifiziert.

Geschäfts- und Büronutzung (einschließlich sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe) können vor allem für die Erdgeschosse eine sinnvolle Ergänzung darstellen. Straßenseitig entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ werden solche gewerblichen Nutzungen analog zur Regelung im MU₂ vorgeschrieben. Eine Wohnnutzung soll im Erdgeschoss hier nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Ebenso sind ergänzend zur Wohnnutzung nach § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig, ohne dass dies im Nutzungskatalog separat angesprochen werden muss.

Angesichts des höheren Anteils an Wohnnutzung bleibt die zulässige bauliche Dichte im MU1 mit einer GRZ von 0,6 niedriger als im gewerblich dominierten südlichen Abschnitt. Auch die Gebäudehöhe wird in Richtung des Ortsausgangs auf drei Vollgeschosse zurückgenommen.

Dabei darf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn dieses Geschoss auf mind. 90% der Außenwandlänge um mind. 1,2 m eingerückt wird und maximal 66% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist. Mit der Voraussetzung für die Ausnahme wird sichergestellt, dass von der Überschreitung städtebaulich keine negativen Auswirkungen ausgehen. Die Begrenzung auf 2/3 der Grundfläche reduziert das zusätzliche Vollgeschoss auf die Größe eines ansonsten zulässigen Dachgeschosses, das nach § 2 (6) LBauO M-V nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen wäre. Der Rücksprung von 1,2 m gewährleistet, dass das zusätzliche Vollgeschoss auch abstandsflächentechnisch keine wesentliche Rolle spielt (bei 3,0 m Geschosshöhe * 0,4 h = 1,2 m). Mit der Beschränkung des geforderten Rücksprungs auf 90% der Außenwandlänge soll zur Vermeidung unnötiger Aufwendungen die Ausbildung durchgehender Treppenhäuser ermöglicht werden. Die Ausnahme korrigiert damit die aus städtebaulicher Sicht unglückliche Formulierung der Vollgeschossdefinition in § 2 (6) LBauO M-V und stellt diesbezüglich den früheren Zustand wieder her.

Entgegen § 6a (2, 3) BauNVO bleiben im gesamten MU-Gebiet zudem Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Tankstellen ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Wohnnutzung werden um Wohnfläche konkurrierende touristische Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen, die als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansonsten in einem MU regelmäßig zulässig wären, (als bestimmte Art der ansonsten zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen nach § 1 (9) BauNVO) ausdrücklich ausgeschlossen. Für touristische Nutzungen werden östlich des Wohngebiets ausreichend Flächen ausgewiesen.

Zudem bleiben Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen würden das Verkehrsvolumen auf der bereits stark belasteten Proraer Allee weiter erhöhen und damit die Wohnqualität belasten.

Allgemeine Wohngebiete WA1 (nicht Inhalt des Verfahrens)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Dabei gelten auch Gebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, als Wohngebäude.

In allgemeinen Wohngebieten sollen anders als in den straßennahen MU-Gebieten ergänzende Nutzungen nur untergeordnet möglich sein. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe vor allem in Form kleinerer, in Einfamilienhäuser integrierter Büros können eine sinnvolle Ergänzung der Wohnnutzung darstellen. Ebenso sind nach § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig, ohne dass dies im Nutzungskatalog separat angesprochen werden muss.

Zur Sicherung der Wohnnutzung werden konkurrierende sowie störende Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen. Für das Ostseebad Binz heißt das vor allem den Ausschluss touristischer Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen, die als nicht störende Gewerbebetriebe ansonsten in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären. Für touristische Nutzungen werden östlich des Wohngebiets eigene Flächen ausgewiesen.

Zudem bleiben Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe fallen nach § 201 BauGB unter den Begriff der Landwirtschaft und wären demnach privilegiert nach § 35 BauGB auch im Außenbereich zulässig, so dass kein Erfordernis besteht, diese Nutzung innerhalb der Baugebiete zuzulassen. Hinsichtlich der Tankstellen gilt das bereits für die MU-Gebiete ausgeführt.

Im Wohngebiet wird einheitlich eine GRZ von 0,4 festgesetzt, was der Obergrenze des § 17 BauNVO entspricht. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen (§ 14

BauNVO) sowie Stellplätze u.ä. (§ 12 BauNVO) um 50% bleiben damit 40% der Grundstücksflächen unversiegelt. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. gärtnerischen Anlage (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

Für die Bebauung werden drei Regelgeschosse sowie ein zurückgesetztes Staffelgeschoss als Dachabschluss vorgesehen. Hinsichtlich der Zulassung des Staffelgeschoss als Ausnahme gilt das bereits für die MU-Gebiete ausgeführte.

Allgemeine Wohngebiete WA2 (vorher SO Ferienhausgebiet)

In Richtung Küstenwald schließt an das allgemeine Wohngebiet WA 1 nunmehr das WA 2 an. Die Fläche ist für eine hochwertige Wohnbebauung gut geeignet. Seeseitig besteht in geringer Distanz Anschluss an die Promenade sowie den Strand. Das Ortszentrum ist fußläufig erreichbar.

Zur Sicherung der Wohnnutzung werden konkurrierende sowie störende Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen. Für das Ostseebad Binz heißt das vor allem den Ausschluss touristischer Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen, die als nicht störende Gewerbebetriebe ansonsten in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären. Für touristische Nutzungen werden östlich des Wohngebiets eigene Flächen ausgewiesen.

Zudem bleiben Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe fallen nach § 201 BauGB unter den Begriff der Landwirtschaft und wären demnach privilegiert nach § 35 BauGB auch im Außenbereich zulässig, so dass kein Erfordernis besteht, diese Nutzung innerhalb der Baugebiete zuzulassen. Hinsichtlich der Tankstellen gilt das bereits für die MU-Gebiete ausgeführte.

Im Wohngebiet wird einheitlich eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Stellplätze u.ä. (§ 12 BauNVO) um 50% bleiben damit 55% der Grundstücksflächen unversiegelt. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. gärtnerischen Anlage (vgl. § 8 (1) LBauO M-V).

Die Bebauung im WA 2 soll eine Verzahnung mit den angrenzenden Landschaftsbereichen erreichen und daher aus aufgelockerten Einzelhäusern bestehen. Daher wird die GRZ im Vergleich zum WA 1 auf 0,3 zurückgenommen, so dass auch unter Berücksichtigung der Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO mehr als die Hälfte der Baugrundstücke als Garten verbleibt. Angesichts der mit 20 / 20 m vergleichsweise kleinen Fußabdrücke der Gebäude, die durch enge Baufenster vorgegeben werden, wird im Vergleich zum WA1 ein zusätzliches Regelgeschoss zugelassen. Hinsichtlich der Regelung zu Staffelgeschossen bzw. Dachgeschossen wird die auch im WA1 geltende Festsetzung für das WA2 übernommen.

Da die Gebäudegeometrie und damit das zulässige Bauvolumen durch Baufenster eng vorgegeben wird, kann im WA2 auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet werden. Die Obergrenze nach § 17 BauNVO kann mit den ausgewiesenen Baufenstern nicht erreicht werden. Bei vier Regelgeschossen mit 400 bis 500 qm Geschossfläche und einem auf die Hälfte zurückgenommenen Dachgeschoss sind je Gebäude 18 Nutzungseinheiten und damit in Summe bis zu 90 Wohnungen möglich.

2.2.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Mit Ausnahme der straßenseitigen Baufelder wird für den Geltungsbereich allgemein eine offene Bauweise festgesetzt, um eine gewisse Auflockerung der Bebauungsstruktur sicher zu stellen. Entlang der Proraer Allee soll durch Gebäudelängen auch über 50 m (bis insgesamt 120 m) die abschirmende Wirkung und damit der Schallschutz für die rückwärtigen Bereiche verbessert werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird generell durch Baugrenzen und in wenigen Fällen auch durch Baulinien angegeben wobei die Baulinienführung im Bereich Mehrgenerationswohnen hiermit angepasst wird.

In den MU- und WA1-Gebieten werden großzügige Baufelder ausgewiesen, um den späteren Bauherren großen Spielraum hinsichtlich der Umsetzung zu sichern. Dabei wird einheitlich von einer Vorgartentiefe von mind. 2,5 m ausgegangen. Nur im Baufeld östlich der neuen Straße werden 5,0

m Vorgartentiefe angesetzt. Bei der hier vorgesehenen kleinteiligeren Bebauung mit einzelnen Townhouses (d.h. gereihten Stadthäusern) kommt dem Vorgarten als Pkw- und Fahrradstellplatz sowie Standort für Mülltonnen funktional eine andere Bedeutung zu als beim Geschosswohnungsbau. Mit dem angestrebten Pflegewohnheim sowie dem Geschosswohnungsbau werden größere Abschnitte einheitlich bebaut werden.

Im **WA2** werden Stellung und Größe der Gebäude eng vorgegeben. Mit der Typologie freistehender einzelner Punkthäuser (Seitenlängen des Hauptbaukörpers 20/20 m) wird die Typologie der Bäderarchitektur in zeitgemäßer Form weitergeführt. Angesichts der engen Baufensterfestlegung werden ergänzende Regelungen für das Überschreiten der Baugrenzen mit Balkonen und Vorbauten vorgesehen, die hinsichtlich der Größen über die gesetzlichen Zulässigkeiten nach § 6 (6) LBauO M-V hinausgehen. Die Betonung einer geschossweisen Gliederung entspricht den Prinzipien der historischen Bäderarchitektur.

Für das **MU** wurden die gesetzlichen Regelungen zur Überschreitung von Baugrenzen nach § 23 (5) BauNVO nur für Balkone ausgeweitet, wobei hier Baugrenzen, die unmittelbar entlang des Waldabstands verlaufen, auszunehmen waren. Nach § 4 der Waldabstandsverordnung (WaldAbstVO M-V) gilt die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes nicht für vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie Gesimse und Dachüberstände, sowie Vorbauten, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand treten, was der Regelung in § 6 (6) LBauO M-V entspricht. Durch die Berücksichtigung einer erweiterten Überschreitungsmöglichkeit wird die horizontale Gliederung der Gebäude durch umlaufende Balkone gestärkt und so die Massivität einer mehrgeschossigen Bebauung gemindert.

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1 und 2** gelten die gesetzlichen Regelungen nach § 23 (5) BauNVO unverändert, nachdem die Baugrenzen mit Bauteilen, die in den Abstandsflächen zulässig sind überschritten werden darf; dabei handelt es sich neben den geringfügigen Überschreitungen durch Gesimse um die sogenannten untergeordneten Bauteile nach § 6 (6) LBauO M-V, die in den Abstandsflächen zulässig sind und bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben.

Baulinien werden als Sonderfall im Bereich des geplanten Platzes sowie der nördlichen Verlängerung festgesetzt, um eine präzise Gebäudeausrichtung zu erzwingen. Hinsichtlich eines Vorspringens gelten die Regelungen nach § 23 (5) BauNVO.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können ohne weitere Festsetzung im Bebauungsplan Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (§ 6 LBauO M-V) zugelassen werden (vgl. § 23 (5) BauNVO). Die gesetzliche Regelung wird hinsichtlich der Garagen sowie Nebengebäude eingeschränkt:

- Garagen und überdachte Stellplätze sollen auf die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt bleiben, idealer Weise sollten diese Anlagen bei einer mehrgeschossigen, verdichteten Bebauung in die Hauptgebäude integriert werden.
- Für Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (z.B. Nebengebäude, Überdachungen), wird generell ein Abstand von mind. 2,0 m zu festgesetzten Verkehrsflächen gefordert. Damit soll verhindert werden, dass der Straßenraum durch raumbildende Anlagen eingeengt und die Wirkung des einheitlichen Vorgartens unterlaufen wird.

Generell ist bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche ein Waldabstand von 25 m (gemäß Ausnahmegenehmigung im Rahmen der Ursprungsplanung) zu berücksichtigen. Der Waldabstandsbereich wird gekennzeichnet, nach § 20 LWaldG M-V sind bauliche Anlagen innerhalb des Waldabstands unzulässig, wobei unter Beachtung des Zwecks der Regelung Ausnahmen möglich sind. Nach § 2 WAbstVO M-V können Ausnahme zugelassen werden u.a. bei Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bei unterirdischen Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und im Bereich des Waldabstandes vollständig überdeckt sind. Der Bebauungsplan muss hinsichtlich der Zulässigkeit baulicher Anlagen abschließende Festlegungen enthalten, da bei Vorhaben nach § 30 BauGB die Forstbehörde im Anzeige- / Baugenehmigungsverfahren nicht mehr zu beteiligen ist.

Zum Schutz vor den Gefahren des Waldes (Windwurf, umstürzende Bäume) ist die Zulässigkeit von Nebengebäuden und Tiefgaragen / Garagengeschossen im Waldabstand einzuschränken:

- Für Nebengebäude gilt die Bedingung, dass in ihnen im Waldabstand keine zum dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume zulässig sind. Dies schließt z.B. die Anlage von überdachten Schwimmbädern aus, die im Rahmen von Wohngebäuden als Nebenanlagen einzustufen wären.
- Für unterirdische oder abgesenkte Garagengeschosse (kein Vollgeschoss) gilt die Auflage, dass im Bereich des Waldabstands eine vollständige Überdeckung vorzusehen ist. Davon ausgenommen bleiben Bauwerke für Zufahrt / Zugang. Zudem ist sicherzustellen, dass die v.g. Anlagen statisch tragfähig sind. Der Waldabstandsbereich wird daher nachrichtlich ergänzend als Flächen vermerkt, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten zu berücksichtigen sind (besondere statische Belastung durch Windwurf / umstürzende Bäume bei Sturm).

2.2.3 Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen entsprechend der 3. Änderung weiterhin fort. Hier vor allem in der Anlage neuer Waldflächen (siehe Abschnitt 2.2.4) sowie der Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte in den randlichen WA2-Gebieten entlang des Waldrandes.

Entlang des Waldrands wird bei den WA2-Gebieten die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO von GRZ 0,4 bewusst nicht ausgeschöpft. Die festgesetzte GRZ von 0,3 gewährleistet, dass gut die Hälfte der Baugrundstücksfläche dauerhaft unversiegelt bleibt. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. gärtnerischen Anlage (vgl. § 8 (1) LBauO M-V). Die Durchgrünung wird durch die qualifizierte Festsetzung von Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken im WA2 (1 Baum / angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche, insg. mind. 13 Bäume 16/18 cm).

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche über das nach § 19 (4) BauNVO zulässige Maß werden allgemein an die Bedingung geknüpft, dass eine intensive Dachbegrünung angelegt wird. Bei mind. 30 cm durchwurzelbarer Aufbaudicke ist eine Begrünung mit hohen Stauden und kleineren Sträuchern möglich, zudem wird eine gewisse Wasserrückhaltung gewährleistet. Damit werden die Bedingungen, die an die Zulassung weiterer Überschreitungen in § 19 (4) BauNVO geknüpft sind (Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens) berücksichtigt.

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen, was angesichts der sandigen Böden in Strandnähe möglich ist. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

Hinsichtlich des Baumbestands gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Binz sowie ergänzend der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V. Bereits der Ursprungsplan sah nur wenige Bäume zum Erhalt vor; die Erhaltungsgebote müssen zum Teil angesichts der erforderlichen Tiefbaumaßnahmen aufgegeben werden. Baumverluste werden durch straßenbegleitende Neupflanzungen ausgeglichen.

2.2.4 Wald

Nördlich und Östlich grenzen Waldflächen im Sinne § 2 LWaldG M-V an, die angesichts der unregelmäßigen Abgrenzung zum Teil weit in das Plangebiet hineinragen. Als Wald gelten dabei die im wirksamen Bebauungsplan als Wald ausgewiesenen bestockten Flächen. Darüber hinaus werden inzwischen durch Sukzession zu Wald gewordene Flächen berücksichtigt, soweit diese sich außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung befinden.

Waldflächen sollen nach § 1a BauGB nur bei besonderem Erfordernis für eine andere Nutzung in Anspruch genommen werden. Die ausgefranste Kontur führt jedoch zu einer Schwächung des Waldes und erschwert angesichts des erforderlichen Waldabstands die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen im Plangebiet. Zur Stärkung vor allem der küstennahen Waldflächen sowie zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten soll entsprechend der 3. Änderung die Waldkontur ver-

einfacht werden. Dabei kommt es zu einem Waldverlust von insgesamt 1.385 qm, dem eine Aufforstung auf 2.000 qm gegenübersteht, was jedoch nicht Inhalt des hiesigen Änderungsverfahrens ist. Nach Bewertungsmodell des Landes Mecklenburg-Vorpommern „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in MV“ wird der Waldverlust innerhalb des Gebietes ausgeglichen.

Zum Schutz des Waldes sowie zur Abwehr walddtypischer Gefahren muss mit baulichen Anlagen regulär nach § 20 LWaldG M-V ein Abstand von 30 m eingehalten werden. Gemäß der Ausnahmegenehmigung im Rahmen der Ursprungsplanung wurde vor dem Hintergrund der Gegebenheiten der Örtlichkeit der Waldabstand generell auf 25 m verringert.

2.2.5 Immissionsschutz

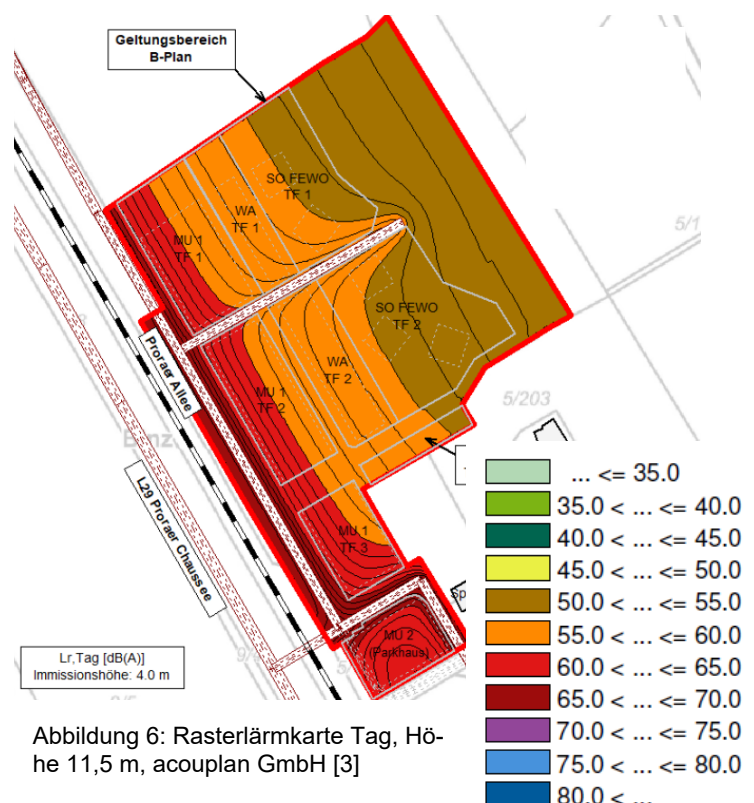
Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurde die immissionsrechtliche Situation gutachterlich untersucht (Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 9, NORDUM Institut für Umwelt und Analytik, Neubrandenburg 01/2003). Zur Aktualisierung der schalltechnischen Immissionsprognose wurden die Geräuschimmissionen der Straßen- und Schienenverkehre erneut ermittelt und werden beibehalten (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]). Ergänzend wurde im Sinne einer worst-case-Betrachtung die schalltechnische Verträglichkeit des Parkhauses mit der Umgebung wurde untersucht (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 [4]).

Die Geräuschbelastungen durch Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) werden in Form von Rasterlärmkarten für den Tag- und den Nachtzeitraum unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung dargestellt (vgl. Abbildung 6). Dabei wurden verschiedene Rasterhöhen unter Berücksichtigung der maximalen Geschosshöhen verglichen. Die höchste Geräuschbelastung wird als maßgeblich berücksichtigt. Wie den Rasterlärmkarten (Rasterhöhe 11,5 m) zu entnehmen ist, ergeben sich im Planungsgebiet folgende Beurteilungspegel:

MU 1	Tag: Lr,Tag = 57 – 66 dB(A) Nacht Lr,Nacht = 49 – 58 dB(A)
MU 2	Tag: Lr,Tag = 61 – 68 dB(A) Nacht Lr,Nacht = 55 – 59.5 dB(A)
WA TF1	Tag: Lr,Tag = 56 – 60 dB(A) Nacht Lr,Nacht = 47 – 51 dB(A)
WA TF2	Tag: Lr,Tag = 55 – 60 dB(A) Nacht Lr,Nacht = 47 – 52 dB(A)
WA TF 3	Tag: Lr,Tag = 53 – 58 dB(A) Nacht Lr,Nacht = 45 – 50 dB(A)
WA TF 4	Tag: Lr,Tag = 52 – 58 dB(A) Nacht Lr,Nacht = 43 – 50 dB(A)

Für die städtebauliche Planung gibt Beiblatt 1 der DIN 18005 Orientierungswerte für die Beurteilungspegel vor. Der Gebietstyp Urbanes Gebiet, welcher bereits in die TA Lärm aufgenommen wurde, wurde noch nichts ins Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgenommen. Als Orientierungswerte für Urbanes Gebiet werden im Sinne der Immissionsrichtwerte der TA Lärm die Orientierungswerte für Mischgebiet herangezogen,

4. Änderung B-Plan Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“
Vorentwurfsfassung, Stand 15.09.2022



mit einem um 3 dB erhöhten Tag-Wert. Für das Sondergebiet Ferienhausgebiet werden die Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet herangezogen.

In den Bereichen der Urbanen Gebiete werden die Orientierungswerte tags bis zu 8 dB und in der Nacht bis zu 10 dB überschritten.

In den Bereichen des WA1 werden die Orientierungswerte tags bis zu 5 dB und in der Nacht bis zu 7 dB überschritten.

Im neuen WA2 werden die Orientierungswerte tags bis zu 3 dB und in der Nacht bis zu 5 dB überschritten.

Die Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV sieht als Immissionsgrenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von Straßen tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) vor. Um die Gesundheit der Anwohner zu schützen, sollte ein Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden¹. Bei Überschreitung der Werte von 70 dB(A) tags sowie 60 dB(A) nachts sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden². Diese in den Lärmschutz-Richtlinie n-StV normierten Grenzwerte sollen dabei die Obergrenze bilden. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung wird in der Überschreitung eines Lärmpegelwerts von 60 dB am Tag und 70 dB in der Nacht in einem allgemeinen Wohngebiet ein kritischer Bereich hinsichtlich einer Gesundheitsgefährdung nach Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG für lärmbeeinträchtigte Anwohner erreicht.³ Die Werte der Gesundheitsgefährdung von $L_{r,T} \geq 70$ dB am Tage und von $L_{r,N} \geq 60$ dB in der Nacht werden nach den vorliegenden Berechnungen nicht überschritten.

Da die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Verkehrslärm tags und nachts zum Teil deutlich überschritten werden, sind zum Schutz der geplanten Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der angestrebten verdichtet mehrgeschossigen Bebauung nicht möglich. Können die Orientierungswerte mit aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden, so ist durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109) ein Ausgleich vorzusehen. Der Lärmbelastung ist deshalb durch passive Maßnahmen an den Gebäuden zu begegnen.

Für die Auslegung des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm für zukünftige Bauvorhaben im Planungsgebiet ist der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 heranzuziehen.

Da im Planungsgebiet die Beurteilungspegel nachts $L_{r,Nacht}$ mehr als 10 dB unterhalb der Beurteilungspegel tags $L_{r,Tag}$ liegen, ist der Tagwert der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a zugrunde zu legen. Mögliche gewerbliche Schallimmissionen werden pauschal bei der Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels berücksichtigt:

Damit ergeben sich nebenstehende Berechnungsergebnisse für den Maßgeblichen Außenlärmpegel in einer Immissionshöhe von 4 m:

Die DIN 4109 formuliert gebietsunabhängig Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz in Abhängigkeit von der jeweiligen Raumnutzung. Mindestens einzuhalten sind:

- $R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

Gebiet	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]
MU 1 TF 1	67 – 70
MU 1 TF 2	67 – 70
MU 1 TF 3	67 – 71
MU 2 (Parkhaus)	64 – 71
WA TF 1	62 – 64
WA TF 2	61 – 64
WA 2 TF 3	60 – 63
WA 2 TF 4	60 – 63

¹ Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU), Umweltgutachten 2008 - Umweltschutz im Zeichen des Klimawandels

² Vgl. die für Lärmsanierung nach Lärmschutz -Richtlinien-StV geltenden Werte;

³ Vgl. BVerwG, Urteil vom 10. November 2004 –9 A 67/03, zitiert nach Wissenschaftliche Dienste, Sachstand WD 7 -3000 –021/16 Verkehrslärmschutz an Bestandsstraßen, Berlin 2016

- $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

Als erforderliches gesamte bewertetes Bau Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches werden folgende Werte festgesetzt..

MU 1.1	$R'_{w,ges} = 40$ dB	MU 1.2	$R'_{w,ges} = 40$ dB
MU 1.3	$R'_{w,ges} = 41$ dB		
WA TF1	$R'_{w,ges} = 34$ dB	WA TF2	$R'_{w,ges} = 34$ dB
WA2 TF 3	$R'_{w,ges} = 33$ dB	WA2 TF 4	$R'_{w,ges} = 33$ dB

Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien gelten 5 dB höhere Anforderungen an das gesamte Schalldämm-Maß.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Bei der Ermittlung des erforderlichen gesamten Schalldämm-Maßes der Fassaden sind die Korrekturwerte K_{AL} gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen.

2.3 Flächenbilanz

In der 4. Änderung ergeben sich keine geänderten Flächenbilanzen. Diese bleiben entspr. der 3. Änderung erhalten.

Durch die 3. Änderung ergibt sich hinsichtlich der Flächenfestlegungen im Vergleich zur Ursprungsfassung (Stand 3. Änderung) folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Ursprungsfassung	3. Änderung	Veränderung	zul Versieg. Ursprungsfassung	zul Versieg. 3. Änderung	Zul. Versieg. 4. Änderung
Urbane Gebiete	--	12.736 qm	+12.736 qm		10.189 qm	10.189 qm
Gemeinbedarfsfläche	6.095 qm	887 qm	- 5.208 qm	4.000 qm ¹		
Allgemeine Wohngebiete	--	5.490 qm	+ 11.517 qm	--	3.294 qm	8.477 qm
SO-Ferienhausgebiete	--	11.517 qm	+ 11.517 qm	--	5.183 qm	--
Verkehrsfläche	18.505 qm	9.820 qm	- 8.685 qm	18.505 qm	9.820 qm	9.820 qm
Grünflächen (u.a. Sportanlage, Parkanlage)	21.995 qm	2.893 qm	- 19.102 qm	ca. 1.000 qm,	--	--
Wald	7.100 qm	10.352 qm	+ 3.252 qm ²	--	--	--
Gesamt	53.695 qm	53.695 qm		23.505 qm	28.486 qm	

¹ anteilig 2/3 von 6.000 qm gesamt

² davon +805 qm Waldzunahme durch Vereinfachung der Waldgrenze, +2.600 qm zu Wald sukzedierte Grünfläche

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans wird kein neues Nettobauland ausgewiesen.

Nutzung	4. Änderung	GRZ	Grundfläche	Versiegelung
Urbane Gebiete	2.520 qm 10.216 qm	0,8 / 0,6	2.016 qm 6.130 qm	10.189 qm
Allgemeine Wohngebiete	17.007 qm	0,4	5.651 qm	8.477 qm
Ferienhausgebiete	11.517 qm	0,3	3.455 qm	5.183 qm
Gesamt	30.573 qm		13.797 qm	18.666 qm

Geht man von einer Bebauung entsprechend des städtebaulichen Entwurfs aus, der ohne das MU1 (Parkhaus) auf knapp 13.000 qm Bruttogeschossfläche (BGF) kommt, kann für das WA1 mit zukünftig rund 250 bis 300 Einwohnern gerechnet werden (bei 80% Wohnfläche/BGF und 42 qm Wohnfläche/EW).

Im WA2 können unter Berücksichtigung der Gebäudegeometrie, die durch Baufenster eng vorgegeben ist, je Gebäude bis 18 Nutzungseinheiten und damit in Summe mit 180 bis 270 Einwohnern gerechnet werden. Die mögliche Bebauung wird durch die Baufensterausweisung auf maximal 2.600 qm eingeschränkt (Fußabdrücke Gebäude einschließlich Balkone). Bei der Berechnung sind

ausgehend von der innerhalb der Baufenster möglichen Geschossfläche (GF) rund 20% Konstruktions- und Erschließungsflächen abzuziehen, um die Nettowohnfläche zu erhalten.

Villa: 4 Regelgeschosse à 400 bis 500 qm GF mit je 4 Wohnungen
Dachgeschoss à 200 qm GF mit 2 Wohnungen gesamt 18 Wohnungen

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung / bestehende Verkehrsströme

Die äußere Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen im Umfeld des Planbereichs (Proraer Allee, Dollahner Straße). Über den Bahnübergang im Süden des Plangebiets besteht direkter Anschluss an die Landesstraße und damit an das überörtliche Straßennetz. Die das angestrebte Parkhaus im MU₂ ansteuernden externen Tagesbesucher des Ostseebades werden wie derzeit schon die Nutzer des bestehenden Großparkplatzes vor allem über den Bahnübergang von der / auf die Landesstraße fahren. Auch das Ortszentrum bzw. die größeren Nahversorgungseinrichtungen sind über die Landesstraße (Proraer Chaussee) gut erreichbar.

Im Bereich der Proraer Allee besteht Anschluss an die regionale Buslinie des ÖPNV (mit bestehender Haltestelle). Die Bushaltestelle soll geringfügig nach Norden in den Bereich des zentralen Quartiersplatzes verschoben werden. Von dort besteht eine günstige fußläufige Verbindung zur Grundschule (Verkehrsberuhigte Straße mit geringem Verkehrsaufkommen).

Im Zuge der Quartiersentwicklung soll die Erschließungssituation der bestehenden Hauptverkehrsstraße grundlegend umgestaltet werden. Dabei sind zwei größere Maßnahmen vorgesehen:

- Die Zufahrt nach Binz (Anbindung Dollahner Straße) soll verbessert werden, indem der Verkehr vom Bahnübergang kommend gerade ins Gebiet hineingeführt wird, so dass die bislang umständliche Doppelkurve zukünftig entfällt.
- Die Proraer Chaussee soll durch Einrichtung eines Mittelstreifens (teilweise gepflastert, teilweise als bepflanzte Mittelinsel) auf ca. 160 m aufgeweitet werden. Damit entstehen nicht nur günstige Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer, sondern auch Fläche für Linksabbieger, so dass der Verkehrsfluss nach/von Prora verbessert wird.

Der die Proraer Allee auf der westlichen Seite begleitende Radweg endet derzeit vor dem Knotenpunkt / Bahnübergang. Eine gefahrlose Weiterführung ist im Bereich des Bahnübergangs nicht möglich. Der Radweg wird zukünftig deshalb bereits auf Höhe der Planstraße E beendet und der Radverkehr in das Plangebiet hineingeleitet. Der bestehende Radweg wird auf rund 130 m Länge zurückgebaut.

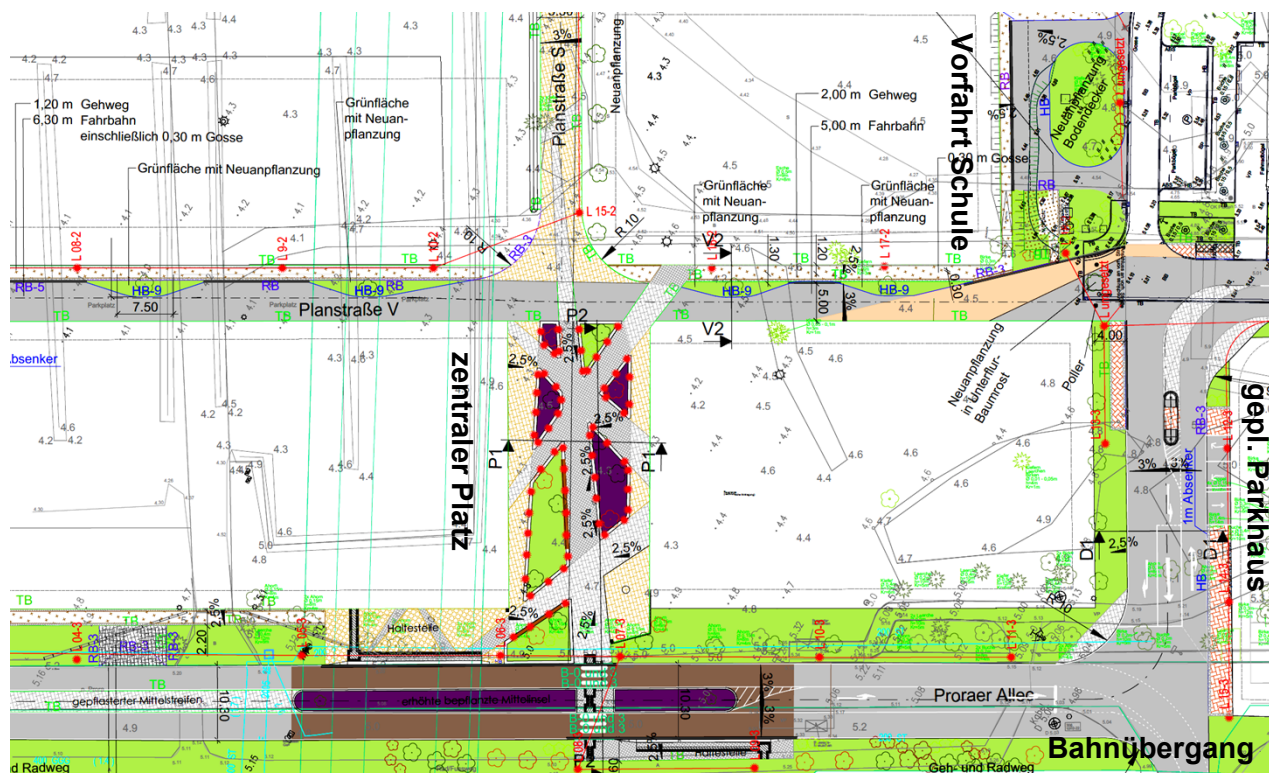


Abbildung 7: Genehmigungsplanung Erschließung, Ausschnitt zentraler Bereich ohne Maßstab, VIUS Ingenieurplanung & Co KG, Stand 08/2020

Im Westen des Plangebiets verläuft die bestehende Zuwegung zum Strandübergang 51 (Belastung bis 40 t), welcher auch im Vertrag zwischen der Gemeinde Binz und dem StALU VP zur Nutzung des Strandes und der Düne vom 13.02.2014 als solcher ausgewiesen ist. Derzeitig ist der Weg (Breite ca. 3-4 m) landseitig des Waldes unbefestigt, im Waldbereich mit querliegenden Betonplatten ausgelegt. Seeseitig der Promenade im Dünenüberweg liegen querliegende Betonplatten. Ausgehend von der Beschilderung wird der Weg auch als Feuerwehruzufahrt genutzt. Diese Zuwegung bleibt weiterhin zur Unterhaltung der Küstenschutzanlage Düne erforderlich. Die Zuwegung zum Übergang muss wie der Strandübergang 51 selbst eine Tragfähigkeit von 40 t aufweisen.

Verkehrserzeugung

Durch die Entwicklung wird das Verkehrsaufkommen auf der Proraer Allee und damit am Knoten zunehmen, jedoch keine einen anderen Straßenquerschnitt bedingende Stärke erreichen. Angesichts des direkten Anschlusses an die L29 und damit das überörtliche Straßennetz (mit direkter Zufahrt auch ins Ortszentrum) bleiben die Auswirkungen auf die angrenzenden Straßenabschnitte gering.

Im Bestand besteht ein Großparkplatz mit rund 13.400 qm Fläche, der bei überschlägiger Ermittlung unter Berücksichtigung der nicht optimierten Flächeneinteilung rund 520 Parkplätze ergibt. Durch das Parkhaus wird die Zahl der maximalen Stellplätze auf 420 Stellplätze verringert, so dass durch das Parkhaus verglichen mit der Vorbelastung kein zusätzlicher Verkehr entsteht. Die Zufahrt ins Parkhaus erfolgt wie bisher die Zufahrt zum bestehenden Großparkplatz direkt von der Proraer Allee. Die Nutzungsintensität (Auslastung) der Parkplätze durch Tagesbesucher ist abhängig von der Verkehrsführung und -beschilderung im Gemeindegebiet insgesamt, d.h. v.a. von der Zugänglichkeit des Zentrumsbereichs für den motorisierten Individualverkehr (MIV), vom Angebot zentrumsnaher Stellplätze sowie von der Bewirtschaftung der öffentlich verfügbaren Stellplätze (transparente Parkgebührenstaffelung mit Unterscheidung in Kurzzeitparkzonen bzw. Tagestickets), nicht aber von der baulichen Ausgestaltung des Angebots. Aufgrund der Entfernung zum Ortszentrum (Hauptstraße, historischer Abschnitt der Strandpromenade) kann bisher wie zukünftig gleichermaßen von einer längeren Verweildauer und damit geringeren Parkplatzwechselhäufigkeit ausgegangen werden (vergleichbar einem Pendlerparkplatz).

Zusätzlicher Verkehr entsteht durch die Wohnnutzung. Dabei kann überschlägig mit rund 430 Einwohnern gerechnet werden. Nach den *Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen* (hrsg. von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2006) kann für die Nutzungen im Wohngebiet zukünftig folgendes Verkehrsaufkommen erwartet werden.

Das Verkehrsaufkommen von Wohngebäuden ist im Wesentlichen Bewohnerverkehr. Die Wegezählung ergibt sich aus der Einwohnerzahl, multipliziert mit der mittleren Wegehäufigkeit, die in Neubaugebieten 3,5 bis 4 Wege pro Werktag beträgt. Bei einer mittleren Wegehäufigkeit von 3,7 Wegen pro Einwohner beträgt das werktägliche Verkehrsaufkommen bei 430 Einwohnern 1.591 Wege. Nach Abzug der bewohnerbezogenen Wege außerhalb des Gebiets (10%) verbleibt das Quell-/Zielverkehrsaufkommen der Einwohner mit rund 1.432 Wegen. Im bewohnerbezogenen Besucherverkehr (5%) werden 79 Wege zurückgelegt. Der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr ist mit 0,1 Kfz-Fahrten/ Einwohner zu addieren.

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

Einwohnerverkehr: $1.432 * 50\% / 1,2 =$	597 Kfz-Fahrten	
Besucherverkehr: $79 * 50\% / 1,2 =$	33 Kfz-Fahrten	
Wirtschaftsverkehr $430 * 10\% =$	43 Kfz-Fahrten	- gesamt 673 Kfz/24h

Innere Erschließung

Die verkehrliche Binnenerschließung wird vor allem über eine zentrale Stichstraße erfolgen, die in West-Ost-Richtung von der Proraer Allee in Richtung Ostsee verläuft. Von der Stichstraße aus können die beiden größeren Wohnblöcke ebenso wie die beiden neuen Wohnhausgebiete direkt erschlossen werden, so dass hier der Großteil des gebietsbezogenen Verkehrs konzentriert wird.

Die ergänzenden, das Quartier gliedernden Straßen werden demgegenüber keinen starken Fahrverkehr aufnehmen müssen und können daher als verkehrsberuhigter Bereiche mit Mischverkehrsflächen gestaltet werden. Zur Anordnung des Zeichens 325.11 325.2 „verkehrsberuhigter Bereiche“ StVO sollten keine weiteren Verkehrszeichen in dem Bereich angeordnet werden. Auch auf eine Markierung, außer zur Kenntlichmachung von Parkplätzen, ist in dem Bereich zu verzichten. Der verkehrsberuhigte Bereich sollte der vorwiegenden Aufenthaltsfunktion dienen. Motorisierter Durchgangsverkehr ist auszuschließen. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten.

Die östliche Stichstraße wird gleichzeitig als Zuwegung zum Strandübergang 51 dienen und muss für eine entsprechende Belastungsklasse ausgelegt sein. Sonderverkehre mit eingeschränkter Manövrierbarkeit (z.B. Schwertransporte mit Bagger) können von der Poststraße (Proraer Allee) aus den direkten Weg über den als Fußgängerbereich ausgewiesenen Platzbereich nehmen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet müssen allgemein den Anforderungen an Feuerwehrzufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- entsprechen.

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

Zur Sicherstellung des notwendigen 2. Rettungsweges können auf den privaten Baugrundstücken gemäß § 5 LBauO M-V zusätzliche Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr erforderlich sein.

2.4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet selbst ist unbebaut. Angesichts der umliegenden Siedlungsbereiche bestehen jedoch Anschlusspunkte an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze zur Verfügung.

Die Wasserversorgung kann über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Nutzbare Anlagen sind in den unmittelbar anliegenden öffentlichen Verkehrsbereichen vorhanden. Eine mögliche Anschlussstelle an die vorhandenen öffentlichen Anlagen besteht in der Proraer Allee, zwischen den Planstraßen E und 5, auf Höhe der derzeitigen Parkplatzzufahrt, an einem bereits vorhandenen, derzeit mit einem X-Stück versehenen Anschlussflansch. Von dort aus ist das Plangebiet bedarfsgerecht neu zu erschließen. Bei der Ausführung sind in Abstimmung mit dem ZWAR Maßnahmen zur späteren Erneuerung bestehender Trinkwasserleitungen zu berücksichtigen. Alle weiteren erforderlichen Anlagen müssen entsprechend den örtlichen und technischen Erfordernissen sowie den technisch und rechtlich relevanten Vorschriften nach erstellt werden.

Ein Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz in Höhe von 96 m³/h über 2h ist möglich.

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen vorhanden. Die an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Abwasserdruckleitung / Transportleitung DN 400 AZ ist keine betriebsfertige öffentliche Abwasseranlage entsprechend der Regelung gem. § 3 (3) Abwasseranschlussatzung und steht für einen direkten Anschluss nicht zur Verfügung. Eine Fortführung der nächstgelegenen Freispiegelkanäle würde an den Höhenverhältnissen scheitern. Das Entwässerungsniveau im aktuellen Planbereich ist als tieferliegend zu sehen. Aus diesem Grund muss das Abwasser in einen Bestandskanal an noch festzulegender Stelle übergepumpt werden. Für diese Zwecke wird ein unterirdisches Pumpwerk in Schachtbauweise erforderlich; eine entsprechende Fläche für die Abwasseranlage wird in der Planzeichnung berücksichtigt.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 (2) WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dem ZWAR obliegt mit Rechtskraft der 1. Änderungssatzung im Plangebiet wieder die Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 56 WHG; § 40 (1, 4) LWaG M-V. Das von den befestigten und bebauten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser nach § 54 (2) WHG und ist dem ZWAR gem. § 40 (2) LWaG vom Grundsatz her zu überlassen. Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder versickert wird, entfällt jedoch gem. § 40 (3) Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung durch den ZWAR. Zur Beseitigung dieses Abwassers wäre derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt.

Der Gemeinde liegt hierzu eine gutachterliche Baugrundbewertung für den Bereich des angrenzenden Schulstandorts (d.h. innerhalb des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“) vor. Dem Gutachten (Baugrundbewertung und Gründungsempfehlung für den Neubau der Grundschule im MZO-Binz der H.S.W., Ing. Büro für angewandte und Umwelttechnologie GmbH) ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der gegebenen Bodenarten, des ermittelten Durchlässigkeitsbeiwertes und des vorhandenen Grundwasserflurabstandes, die Standorteigenschaften generell die Versickerung des Regenwassers ermöglichen.

Falls das Niederschlagswasser nicht ortsnah versickert, verrieselt oder abgeleitet werden kann, ist der Aufbau von öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen erforderlich. Da die entsprechenden Anlagen im Umfeld des Plangebietes hydraulisch ausgelastet sind, wäre in diesem Fall der Bau von umfangreichen Anlagen, im ungünstigsten Fall bis zum Schmachter See, erforderlich.

Für die Beseitigung des auf den Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers wird am Ende der Planstraße E eine Fläche für ein Rückhaltebecken vorgesehen (ca. 300 qm Wasserfläche).

Eine ausreichende Versorgung der geplanten Baugebiete mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Hierzu ist es ggf. notwendig eine neue Transformatorenstation zu errichten. Entsprechende Anlagen können als Nebenanlagen in Baugebieten zugelassen werden.

In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Die EWE NETZ GmbH plant im Zuge des Bauvorhabens, die Mitverlegung von 1x d 110 Gasverteilungsleitungen.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der aktuellen Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

3 Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Von der 4. Änderung des Baubauungsplans sind keine öffentlichen Belange betroffen. Die Belange der 3. Änderung bleiben festgeschrieben:

- Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund der starken Konkurrenz durch touristische Nutzungen im Ostseebad Binz eine hohe Stellung beizumessen. Dabei sind nach § 1 (6) Nr. 2 BauGB die Belange von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens zu berücksichtigen.

Mit der Entwicklung des Wohnstandorts soll ein sozial gemischtes Quartier für rund 250 Einwohner entstehen; die soziale Ausrichtung kann durch eine gezielte Vergabe der gemeindlichen Grundstücke nach sozialen Kriterien abgesichert werden (Vergabe an Träger für betreutes Wohnen bzw. für Mietwohnungen, Möglichkeiten zur Eigentumsbildung). Mit der Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau entspricht das Grundzentrum Binz seiner regionalen Funktion als Schwerpunkt der Wohnbauflächenversorgung (vgl. RREP VP).

- Die Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung beeinflusst indirekt auch die Belange der örtlichen Wirtschaft. Insbesondere die in Binz ansässige Hotellerie sowie das Dienstleistungsgewerbe ist auf Arbeitskräftezugang angewiesen, um ihren Service-Standard langfristig halten zu können. Dabei sind örtliche Wohnungsangebote als weiche Standortfaktoren ein zunehmend zentrales Element bei der Anwerbung qualifizierter Arbeitskräfte.
- die Belange des Fremdenverkehrs: Der Ausbau der Parkmöglichkeiten (als Element der touristischen Infrastruktur) verbessert die Erreichbarkeit der Gemeinde insb. für Tagesgäste und vermindert gleichzeitig den Parksuchverkehr im Ortszentrum, wodurch die Aufenthaltsqualität und damit die Attraktivität der Gemeinde als Urlaubsort gestärkt wird. Der Ausbau des Tourismus als Hauptwirtschaftszweig der Region entspricht allgemein den regionalplanerischen Vorgaben (Tourismusschwerpunktraum gem. RREP VP).
- Die Belange des Waldes / der Forstwirtschaft: Angrenzend an und teilweise auch im Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Wald genießt aufgrund seiner ökologischen wie sozialen Bedeutung einen hohen Schutz und soll nach § 1a BauGB nur in notwendigem Umfang und nur in begründeten Fällen für eine andere Nutzung vorgesehen werden.

Im Zuge der Planung soll die unregelmäßige Waldgrenze vereinfacht werden, wobei eine Stärkung vor allem der küstennahen Waldflächen angestrebt wird. Vorgesehen ist eine Aufforstung auf 2.000 qm, der ein Waldverlust von insgesamt 1.385 qm gegenübersteht. Die Kompensation kann nach dem Modell des Landes „Bewertung von Waldfunktionen bei Waldumwandlung und Kompensation in MV“ innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

Zum Schutz des Waldes sowie zur Abwehr walddtypischer Gefahren muss mit baulichen Anlagen nach § 20 LWaldG M-V ein Abstand eingehalten werden, der für den Ursprungsplan aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf 25 m festgelegt wurde. Der erforderliche Waldabstand wurde bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt. Nach § 2 WAbstVO M-V sind Ausnahmen vom Waldabstand für Nebenanlagen und untergeordnete Anlagen möglich.

- Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs: Durch die zusätzlichen Baugebiete wird neuer Verkehr erzeugt, der v.a. den bereits stark genutzten Knoten L29 / Bahnübergang betrifft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bisher mehrfach abknickende Straßenführung bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplans nur ein Provisorium

darstellen solle. Die damals beabsichtigte Verlegung des Bahnübergangs konnte jedoch nicht realisiert werden und scheidet auch für die Zukunft aus. Mit der Änderung der Anbindung der Dollahner Straße an den Knoten / Bahnübergang wird die Verkehrssituation im Knoten verbessert. Selbst wenn das gesamte zusätzliche Verkehrsaufkommen direkt über den Bahnübergang zur L29 geht, würde die Verkehrszunahme im Bereich des Bahnübergangs nur 11% betragen und damit noch innerhalb der allgemein zu erwartenden Verkehrszunahme im Prognosezeitraum liegen.

Durch die Umgestaltung des Großparkplatzes zum Parkhaus entstehen demgegenüber keine zusätzlichen Verkehre. Die Nutzungsintensität (Auslastung) der Parkplätze durch Tagesbesucher ist abhängig von der Verkehrsführung und –beschilderung im Gemeindegebiet insgesamt, d.h. v.a. von der Zugänglichkeit des Zentrumsbereichs für den motorisierten Individualverkehr (MIV), vom Angebot zentrumsnaher Stellplätze sowie von der Bewirtschaftung der öffentlich verfügbaren Stellplätze (transparente Parkgebührenstaffelung mit Unterscheidung in Kurzzeitparkzonen bzw. Tagestickets), nicht aber von der baulichen Ausgestaltung des Angebots. Grundsätzlich sind ebenerdige Stellplätze eher leichter zu vermitteln als vergleichbare Angebote in Parkhäusern (Schwellenangst). Aufgrund der Entfernung zum Ortszentrum (Hauptstraße, historischer Abschnitt der Strandpromenade) kann bisher wie zukünftig gleichermaßen von einer längeren Verweildauer und damit geringeren Parkplatzwechselhäufigkeit ausgegangen werden (vergleichbar einem Pendlerparkplatz).

- Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes: Der Planbereich umfasst intensiv vorgenutzte Siedlungsflächen mit Baurecht nach § 30 BauGB [vgl. § 1a (2) BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Nachverdichtung]. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten sowie außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Dabei ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans werden insgesamt 3,0 ha Nettobauland neu ausgewiesen, davon gehen rund 50% zulasten von Grünflächen (v.a. Zweckbestimmung Sport), rund 30% zulasten von Verkehrsflächen (bisheriger Großparkplatz) sowie knapp 20% zulasten von Gemeinbedarfsflächen. Die zulässige Versiegelung nimmt insgesamt nur vergleichsweise geringfügig um 3.800 qm zu; betroffen sind ausschließlich ausgewiesene Siedlungs- und Verkehrsflächen nach § 30 BauGB.

Planbedingt zusätzliche Eingriffe für die Zunahme der zulässigen Versiegelung sowie durch Verluste von gesetzlich oder nach Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäumen werden bilanziert und kompensiert.

Die privaten Belange sind zu berücksichtigen. Bei den Flächen im Änderungsbereich handelt es sich vollständig um Flächen im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Binz, so dass innerhalb des Geltungsbereichs keine privaten Grundstücke bestehen. Mögliche erhebliche Auswirkungen auf angrenzende Siedlungsbereiche sind nicht zu erkennen.

Die Auswirkungen der Änderung der Anbindung der Dollahner Straße auf angrenzende Privatgrundstücke (Dünenpark) wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung [3] 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 mit 0,1 dB(A) dB berechnet. Die Anforderungen der 16. BImSchV werden eingehalten.

Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die bisher mehrfach abknickende Straßenführung bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplans nur ein Provisorium darstellen solle. Die damals beabsichtigte Verlegung des Bahnübergangs konnte jedoch nicht realisiert werden und scheidet auch für die Zukunft aus. Mit der Verlegung der Dollahner Straße wird jedoch die damals beabsichtigte gerade Anbindung an den Knoten Bahnübergang nunmehr realisiert.

Durch die zugelassenen Nutzungen werden auch an den benachbarten Ferienhäusern (Dünenpark, ausgewiesen als Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO) keine schalltechnischen Orientie-

rungswerte überschritten. Dabei wurde im Sinne einer Worst-Case-Abschätzung die Emissionen eines möglichen Parkhauses zugrundegelegt. Grundsätzlich gilt nach 4.1 TA Lärm, dass nicht genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass

„a) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind, und

b) nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.“

Die abschließende Zulässigkeit und Ausgestaltung gewerblicher Anlagen ist im Genehmigungsverfahren nach TA Lärm festzulegen.

Die TA Lärm weist für Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO keine eigenen Immissionsrichtwerte aus. Nach DIN 18005 sollen die Anforderungen eines Ferienhausgebiets denen eines reinen Wohngebiets entsprechen. Dies erscheint jedoch praxisfremd und entspricht erkennbar nicht der realen Situation in Urlaubsorten wie Binz. Ein Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO dient anders als ein Wochenendhausgebiet nämlich der gewerblichen Unterbringung wechselnder Gäste. Dadurch ist ein gewisser Lärmpegel im Gebiet unausweichlich (An- und Abreise der Gäste, Nutzung wohnungsnaher Freiflächen / Außenwohnbereiche bis in den späten Abend, usw.). Angesichts der Diskussion um eine Zulässigkeit von Ferienwohnen in Wohngebieten wurde in den letzten Jahren gerade das mögliche Störpotenzial von Ferienhäusern deutlich herausgearbeitet.

Für den Dünenpark wurde im MU₂ auch eine Parkhausnutzung als worst-case-Szenario untersucht. Dabei wurde bei Annahme üblicher Parameter für die Konstruktion berechnet, dass die Immissionsrichtwerte am nächstgelegenen Immissionsort im Dünenpark tags und nachts um mindestens 3 dB unterschritten werden (3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ – schalltechnische Immissionsprognose – Parkhaus. Bericht Nr. B2315_2, acouplan GmbH, Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin 09/2020, [4]). Im direkten Umfeld sind keine weiteren gewerblichen Nutzungen vorhanden, die als Vorbelastung einzurechnen wären, so dass die berechnete Unterschreitung der Immissionsrichtwerte ausreichend ist. Eine weitere Verringerung der Emissionen wäre durch eine geschlossene Ausbildung Fassade im Eckbereich zwischen nordöstlicher und südöstlicher Fassade zu erreichen.

Die der Planung kausal zuzuschreibende Verkehrszunahme (vgl. Abschnitt 2.4.1; zusätzliche Verkehrsmenge (DTV) rund 517 Kfz/24 h als Summe von Ziel- und Quellverkehr) wird angesichts des direkten Anschlusses an das überörtliche Straßennetz nicht zu einer spürbaren Verkehrszunahme im Ort führen. Über die Proraer Chaussee / L 29 sind sowohl die innerörtlichen Ziele (Zentrum, Einzelhandelsstandorte) als auch die umliegenden Städte und Gemeinde direkt und konfliktfrei erreichbar. Mit dem Bau des Parkhauses (mit Anschluss an das touristische Wegenetz (Strandpromenade, Radwege) sowie an die öffentlichen örtlichen Verkehrsmittel werden die Voraussetzungen für eine Verringerung des Parksuchverkehrs im Ort und damit für eine Verkehrsberuhigung der Siedlungsbereiche verbessert.

4 Umweltbericht als Anlage in der Fassung der 3. Änderung

4.1 Einleitung

4.1.1 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).

4.1.2 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 auch Gewerbe-, Wohn- und Ferienwohnnutzung beherbergen 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.

4.1.3 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 Ortschaft 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 ortsnahe 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. einzu-

stellen, 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.

Bundesimmissionsschutzgesetzes (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 Geräuschemissionen 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 Geräuschemissionen bei der Bauleitplanung sind in der DIN 18005 sowie für Gewerbelärm ergänzend in der TA Lärm gegeben. Bei Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte sind Lärminderungsmaßnahmen vorzuschlagen.

Die Auswirkungen der neu zugelassenen Nutzungen wurde 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 8).

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 Gebietsbestandteile sowie ihrer Lebensräume.

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

Nationale Schutzgebiete



Abbildung 8: GLRP, Karte IV, Ausschnitt ohne Maßstab

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.

4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes 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 Verkehrsstraßen 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, so dass 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 (Schriftenreihe 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 nassem 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 vereinzelt 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: 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	

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	gepl. Umgang gem. Ursprungsplanung
31	Betula pendula	87	6	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
32	Acer pseudoplatanus	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

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	gepl. Umgang gem. Ursprungsplanung
70	Acer platanoides	53	55		
71	Pinus nigra			flächiger Bestand	
72	Betula pendula	127, 121	11	§ 2-er-Gruppe	
73	Betula pendula (Gruppe)	114, 120, 112	12	§ 3-er-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

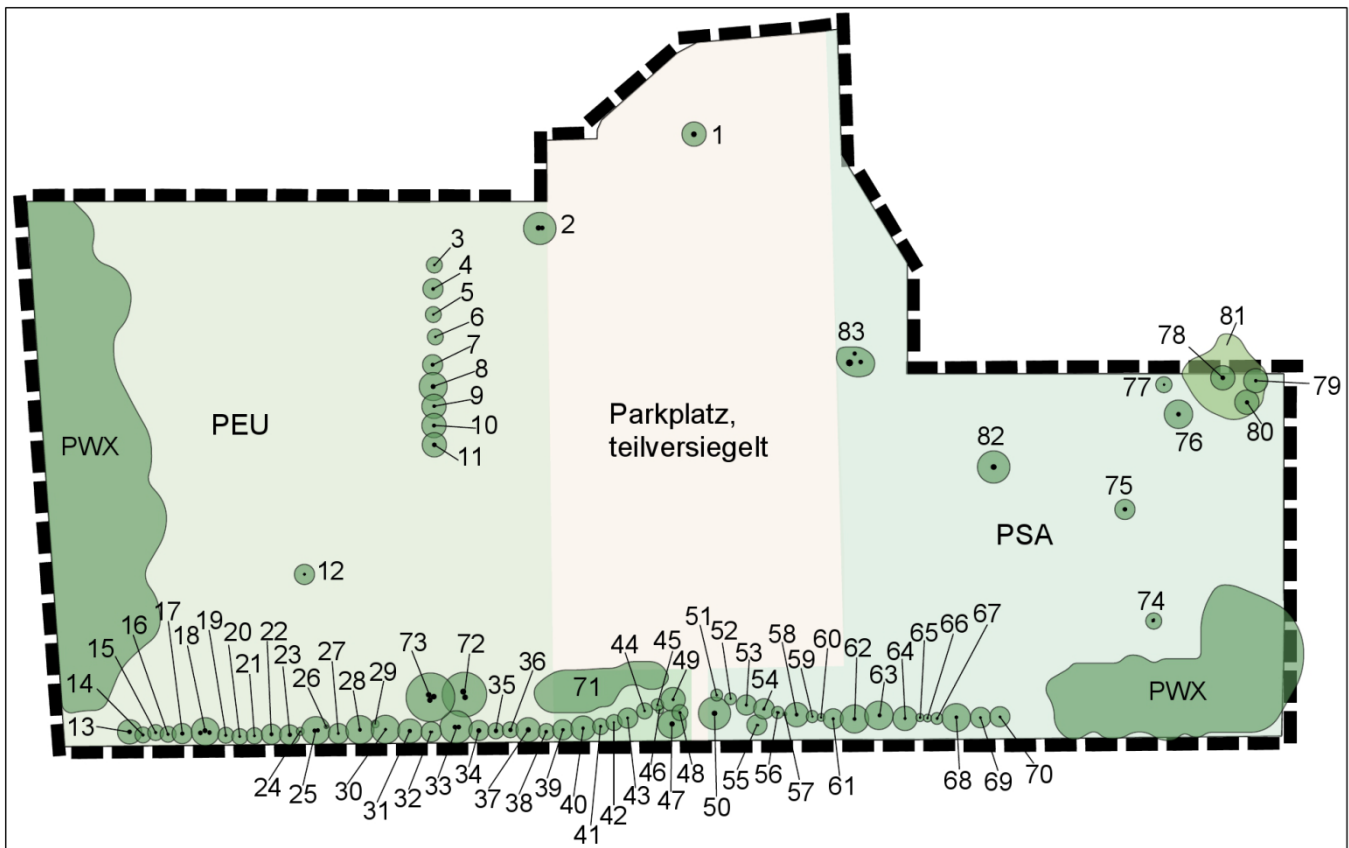


Abbildung 9: Biotoptypenkartierung (Quelle: Umweltbericht zur 1. Änderung)

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 Habitats (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 [5])

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 [8].

Rastvögel: Es sind keine Rastgebiete im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung vorhanden, lediglich die Ostsee, welche durch den Küstenwald vom Plangebiet abgeschieden 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 Verkehrsstrassen 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 ostrügensch Hügelland und Boddenland“, welches durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Reliefform 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 Verkehrsstrassen (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.

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Vorhabens wird ein neues Quartier für rund 250 Einwohner und rund 90 Ferienwohnungen entstehen. Die bestehende Parkplatznutzung wird in einem mehrgeschossigen Parkhaus mit rund 420 Stellplätzen konzentriert (vgl. städtebaulicher Entwurf Abbildung 5).

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 Alle (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 der 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 Pflegeschritte 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, Verschlümmungen und Erosionen des Bodens sowie Fremdstoffeinträge in den Boden zu vermeiden bzw. möglichst gering und in räumlich engen Grenzen zu halten. 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 zulässigen Rodungszeiten nach § 39 BNatSchG, artenschutzrechtlichen Kontrollen 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 [5]) 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 [8].

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 [3] 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 [4] 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.

4.2.3 Eingriffsermittlung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB analog zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Naturschutzausführungsgesetz 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 $\leq 50\text{m}$. 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	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	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.

4.2.4 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).

4.2.5 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 Schutzeinrichtungen abzubauen 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 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 Ferienhausgebiets ($0,55 \cdot 11.506 \text{ qm} = 6.345 \text{ qm}$) 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 1.000 qm Grundstücksfläche mit einem standortgerechten Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB festgesetzt.

Da die Anlage von Hausgärten keine Kompensationsmaßnahme darstellt, wird die Wertstufe mit 0 angesetzt. Der Kompensationswert wird angesichts der vergleichsweise geringen Dichte des Ferienhausgebiets 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 (m²)	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.

4.2.6 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.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 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.

4.3.2 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.

4.4 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 umweltverträglich 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 evt. 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 verundenen 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: 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.

Gemeinde Ostseebad Binz
September 2020

Quellenverzeichnis:

- [1] Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 9 „MZO – Alte Gärtnerei“,
- [2] Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“, Raith Hertelt Fuß Karlsruhe/Stralsund 09/2011
- [3] 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
- [4] 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
- [5] Dipl.-Biol. Thomas Frase, Kartierbericht zum Projekt Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ Gemeinde Binz, Rostock 09/2020
- [6] Kartenportal Umwelt M-V (LUNG, www.umweltkarten.mv-regierung.de),
- [7] Heutige Potenziell Natürlich Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1).
- [8] Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten, Fassung vom 08. November 2016, LUNG 2016
- [9] *Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen*, hrsg. von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2006

Artenschutzfachbeitrag als Anlage in der Fassung der 3. Änderung

als Anlage 1 zum Umweltbericht der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz

Inhaltsverzeichnis

1	Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG (Artenschutzfachbeitrag)	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Rechtliche Grundlagen	2
1.3	Methodik	2
1.3.1	Ableitung der gesetzlich zu prüfenden Artenkulissee	2
1.3.2	Abschichtung Anhang IV-Arten	2
1.3.3	Abschichtung europäischer Vogelarten	7
1.4	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen	8
1.4.1	Beschreibung des Vorhabens	8
1.4.2	Relevante Projektwirkungen	8
1.5	Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände	9
1.5.1	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	9
1.5.1.1	Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	9
1.5.1.2	Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	9
1.5.1.3	Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie	10
1.6	Maßnahmen zur Vermeidung	11
1.6.1	Vorgesehene Vermeidungsmaßnahmen	11

1 Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG (Artenschutzfachbeitrag)

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die 3. Änderung des B-Plans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz soll die bestehende, großflächige Parkplatznutzung in einem Parkhaus bündeln und so Platz für Gewerbe, Wohnen und Ferienwohnungen schaffen. Neben der Ausweisung der straßennahen Bereiche als urbanes Gebiet sollen ein Wohngebiet im zentralen Bereich und ein Ferienwohngebiet im strandnahen Bereich entstehen.

Das Vorhaben betrifft überwiegend Siedlungsbiotoptypen, welche hauptsächlich das Vorkommen von Generalisten erwarten lassen. Neben Brutvögeln können potenziell auch Fledermausarten in den Gehölzbeständen im Plangebiet vorkommen.

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

1.2 Rechtliche Grundlagen

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verweisen auf die „besonders geschützten Arten“. Die Begriffsbestimmung lässt sich dem § 7 BNatSchG entnehmen.

Entsprechend der Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen sind bei zulässigen Eingriffen gemäß § 14 BNatSchG folgende Arten prüferelevant:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

1.3 Methodik

1.3.1 Ableitung der gesetzlich zu prüfenden Artenkulisse

Beim zu prüfenden Vorhaben handelt es sich um einen Eingriff gemäß § 15 BNatSchG. Nach § 44 Abs. 5 sind demnach alle vom Vorhaben betroffenen europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-RL einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen. Für alle anderen besonders und streng geschützten Arten (d. h. keine Vogelarten, keine Arten des Anhang IV der FFH-RL), die vom Vorhaben betroffen sind, gelten die im § 44 geregelten Zugriffsverbote nicht.

Folgend werden

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Im Rahmen des Fachbeitrags Artenschutz werden hierfür ausschließlich die naturschutzfachlichen Voraussetzungen geprüft.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden die im Gesetzestext verwandten Begrifflichkeiten der derzeitigen Rechtsauffassung und dem fachlichen Diskussionsstand entsprechend angewandt. Eine wichtige Grundlage für die Anwendung des europäischen Artenschutzes stellt der „Leitfaden“ zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG“ im Folgenden kurz EU-Leitfaden Artenschutz genannt) der EU-Kommission dar.

1.3.2 Abschichtung Anhang IV-Arten

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die weiteren Betrachtungen relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-RL ermittelt. Die (potenziell) betroffenen Arten sind in der Tabelle rot unterlegt. Sofern eine weitere Betrachtung erforderlich ist, werden diese vertieft betrachtet. Für die anderen Arten erfolgt eine kurze Begründung, warum sie von den weiteren Prüfschritten ausgeschlossen werden.

Tabelle 1: Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie Anlage I (Datengrundlage LUNG Stand: Oktober 2014; BfN Stand: 2008, Landesfachausschuss für Fledermausschutz und –forschung Stand Mecklenburg-Vorpommern: 2019)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Säugetiere		Kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden.	Im Vorfeld aus-zuschließen		nein, nicht notwendig
<i>Canis lupus</i>	Europäischer Wolf				
<i>Castor fiber</i>	Biber				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
<i>Lutra lutra</i>	Fischotter				
<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus				
<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal				
Fledermäuse		(Gehölzbestand; Einzelbäume, Waldrand)		während der Arbeiten im Gehölzbestand sind artenschutzfachliche Kontrollen potenzieller Quartiere durchzuführen und Individuen umzusiedeln, ggf. sind Ersatzquartiere zu schaffen	
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	kein Vorkommen gem. Verbreitungskarten des Landesfachausschuss für Fledermausschutz	im Vorfeld auszu-schließen		
<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	kein Vorkommen gem. Verbreitungskarten des LFA f. Fledermausschutz	im Vorfeld auszu-schließen		
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden, kein Vorkommen gem. Verbreitungskarten des LFA f. Fledermausschutz	im Vorfeld auszu-schließen		
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	kein Vorkommen gem. Verbreitungskarten des LFA f. Fledermausschutz	im Vorfeld auszu-schließen		
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden, kein Vorkommen gem. Verbreitungskarten des LFA f. Fledermausschutz	im Vorfeld auszu-schließen		
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	kein Vorkommen gem. Verbreitungskarten des LFA f. Fledermausschutz	im Vorfeld auszu-schließen		
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden, kein Vorkommen	im Vorfeld auszu-schließen		

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
		gem. Verbreitungskarten des LFA f. Fledermausschutz			
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	kein Vorkommen gem. Verbreitungskarten des LFA f. Fledermausschutz	im Vorfeld auszuschließen		
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	kein Vorkommen gem. Verbreitungskarten des LFA f. Fledermausschutz	im Vorfeld auszuschließen		
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	kein Vorkommen gem. Verbreitungskarten des LFA f. Fledermausschutz	im Vorfeld auszuschließen		
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	kein Vorkommen gem. Verbreitungskarten des LFA f. Fledermausschutz	im Vorfeld auszuschließen		
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	kein Vorkommen gem. Verbreitungskarten des LFA f. Fledermausschutz	im Vorfeld auszuschließen		
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Vorkommen gem. Verbreitungskarten des LFA f. Fledermausschutz, jedoch kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	kein Vorkommen gem. Verbreitungskarten des LFA f. Fledermausschutz	im Vorfeld auszuschließen		
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	kein Vorkommen gem. Verbreitungskarten des LFA f. Fledermausschutz	im Vorfeld auszuschließen		
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden, kein Vorkommen gem. Verbreitungskarten des LFA f. Fledermausschutz	im Vorfeld auszuschließen		

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbfladermaus	kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden, kein Vorkommen gem. Verbreitungskarten des LFA f. Fledermausschutz	im Vorfeld auszu-schließen		
Fische		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszu-schließen		nein, nicht notwendig
<i>Acipenser sturio</i>	Baltischer Stör				
Reptilien					
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Vorkommen im weiteren Umfeld bekannt (Prora), konnte im Rahmen einer Kartierung nicht nachgewiesen werden			nein, nicht notwendig
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Vorkommen im weiteren Umfeld bekannt (Prora), konnte im Rahmen einer Kartierung nicht nachgewiesen werden			nein, nicht notwendig
<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte		im Vorfeld auszu-schließen		nein, nicht notwendig
Amphibien		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszu-schließen		nein, nicht erforderlich
<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke				
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte				
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte				
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch				
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte				
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch				
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch				
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch				
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch				
Weichtiere		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszu-schließen		nein, nicht notwendig
<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Teller-schnecke				
<i>Unio crassus</i>	Gemeine Fluss-muschel				

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Habitatstrukturen vorhanden? Potenzielles Vorkommen im UR/ Plangebiet	Betroffenheit durch Vorhaben Konfliktpotenzial	Ist die ökologische Funktion der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt	Weitere Betrachtung erforderlich?
Libellen		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer				
<i>Gomphus flavipes</i> (<i>Stylurus flavipes</i>)	Asiatische Keiljungfer				
<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer				
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer				
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer				
<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle				
Käfer		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock				
<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand				
<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer				
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer				
Falter		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter				
<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter				
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer				
Gefäßpflanzen		kein geeigneter Lebensraum im Plangebiet vorhanden	im Vorfeld auszuschließen		nein, nicht notwendig
<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz				
<i>Apium repens</i>	Kriechender - Sellerie				
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh				
<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte				
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut				
<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut				

Aus der Abschichtung wird ersichtlich, dass allgemein betrachtet keine (größeren) Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie zu erwarten sind. Da jedoch einzelne Individuen der Fledermausarten dennoch potenziell im Baumbestand vorhanden sein können, sind im Zuge der Rodungsarbeiten artenschutzfachliche Kontrollen der zu rodenden Gehölze erforderlich. Sollten Individuen vorgefunden werden, sind diese umzusiedeln und entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen.

1.3.3 Abschichtung europäischer Vogelarten

Die Abschichtungskriterien des LUNG für eine vertiefende Betrachtung von Vogelarten anhand von artbezogenen Steckbriefen sind:

- Arten des Anhang I der V-RL,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. Rote Liste BRD der Kategorien 0 – 3),
- Arten, für die M-V eine besondere Verantwortung trägt (Raumbedeutsamkeit, mindestens 40 % des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).
- Arten mit spezifischer kleinräumiger Habitatbindung (z.B. Horst- und Höhlenbrüter, Koloniebrüter, Gebäudebrüter),
- Arten mit großer Lebensraumausdehnung/ Raumnutzung und folglich i.d.R. großen Territorien (insb. Greifvogelarten),
- Streng geschützte Vogelarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG (betrifft Arten der Anlage I Spalte 2 der BArtSchVO sowie in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97).

Treffen die genannten Kriterien nicht zu, können die betroffenen Vogelarten in Gilden zusammengefasst werden. Die Abprüfung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann dann in Sammelsteckbriefen erfolgen.

Abschichtung der Rastvogelarten

Das Plangebiet liegt in einem stark vorbelasteten Bereich am Siedlungsrand von Binz und ist bereits von intensiver Nutzung geprägt. Neben den umliegenden Gebäuden und Waldbeständen befinden sich auch Einzelgehölze auf der Fläche, sodass eine Eignung als Rastgebiet nicht gegeben ist. Die Rastgebietseignung der Offenwasserflächen der Ostsee im Nordosten wird nicht beeinträchtigt, da die Nutzung nicht über die derzeit bestehenden Grenzen ausgeweitet wird und abschirmende Gehölzbestände (Küstenwald) vorhanden sind.

Eine relevante Betroffenheit von Rastvögeln ist somit auszuschließen und eine vertiefende Betrachtung in Steckbriefen nicht erforderlich.

Abschichtung der Brutvogelarten der Freilandstandorte

Ein Vorkommen von Brutvogelarten und damit eine einhergehende unmittelbare Betroffenheit sind nicht generell auszuschließen.

Tabelle 2: Übersicht der auf artenschutzrechtliche Konflikte zu prüfende Vogelarten

Vögel		Beeinträchtigungen durch Vorhaben möglich [po]	Vorkommen im UR, erfolgter Nachweis im Bereich des Vorhabens [Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen= ja/ erforderlich= e]	Prüfung der Verbotstatbestände notwendig [ggf. Kurzbegründung für Nichtbetroffenheit der Art]
Rast- und Zugvögel (diverse)		nein	benötigen großflächige Acker- und Grünland- oder Wasserflächen	nein, Lage außerhalb eines Rast- und Nahrungsgebietes, Vorbelastung durch bestehende Nutzung, abschirmende Gehölzbestände vorhanden
Brutvögel	Gehölzbrüter	po	benötigen Wald, Siedlungsgehölze, -gebüsche, Säume oder Einzelbäume	ja, Habitate im Plangebiet vorhanden (Einzelbäume und Sträucher, Siedlungsgehölze, Waldrand)
	Wiesenbrüter	nein	benötigen Wiesen, Ackerflächen mit extensiver Bewirtschaftung	nein, keine Habitate im engeren Umfeld des Plangebietes vorhanden
	Arten der Feuchtgebiete	nein	benötigen Uferbereiche stehender und Fließ-Gewässer, Röhrichte, Feuchtgebüsche	nein, keine Habitate im engeren Umfeld des Plangebietes vorhanden
	Gebäudebrüter	nein	benötigen Nischen in/an Gebäuden	nein, keine Habitate Plangebiet vorhanden

Im Weiteren wird der tatsächlich kartierte Bestand (Fraser, 2000) berücksichtigt.

1.4 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

1.4.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand des Ostseebades Binz auf der Insel Rügen. Es schließt nordwestlich an das bestehende Siedlungsgebiet an und dient derzeit zu einem großen Teil als Großparkplatz.

Mit der Planung soll ein neues, lebendiges Quartier mit gemischter Nutzung entstehen. Besonderes Augenmerk wird auf das Angebot verschiedener Wohnformen gelegt, um unterschiedliche Bewohnergruppen ansprechen und eine sozial gemischte Bewohnerschaft erreichen zu können. Geht man von rund 42 qm Wohnfläche je Einwohner aus, kann für das Quartier mit zukünftig rund 250 Einwohnern sowie rund 360 Gästebetten gerechnet werden.

Entlang der Proraer Allee werden im Süden ein Abschnitt gewerblicher Nutzung sowie zwei größere Geschosswohnungsblöcke in drei- bis viergeschossiger Bauweise vorgesehen, von denen der südliche als Mietwohnungen, der nördliche als Pflegewohnheim mit entsprechenden Versorgungsangeboten entwickelt werden soll. Quasi als Scharnier zwischen den vorwiegend gewerblichen Nutzungen im südlichen Abschnitt und der Wohnnutzung im nördlichen Abschnitt wird ein kleiner Platz ausgebildet, an dem ergänzende Versorgungseinrichtungen konzentriert werden (z.B. Nahversorgung, Bäcker, Gaststätte). Auf der östlichen Seite werden die großen Blöcke durch eine neue verkehrsberuhigte Erschließungsstraße begleitet, die die Achse der Dollahner Straße in das Gebiet hinein nach Norden verlängert. Mit einer Bebauung aus Stadthäusern und kleineren Appartementhäusern soll hier die Möglichkeit zur Eigentumsbildung für Binzer Bürger eröffnet werden.

In Richtung Küste werden die Gebäude kleinteiliger, die Blockstruktur löst sich zugunsten freistehender Einzelhäuser auf. Zwischen Wohngebiet und Küstenwald wird eine hochwertige Ferienwohnbebauung mit rund 90 Nutzungseinheiten vorgesehen. Die leicht unregelmäßige Anordnung der fünf Gebäude erlaubt vielfältige Durchblicke in Richtung des angrenzenden Küstenwaldes.

Mit der Realisierung des Vorhabens werden bereits genutzte Flächen mit bestehendem B-Plan neu strukturiert. Die Versiegelung im Plangebiet kann gegenüber der Ursprungsplanung um knapp 0,5 ha erhöht werden, zudem sind Rodungen im Gehölzbestand erforderlich.

1.4.2 Relevante Projektwirkungen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Projektwirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen betroffener Arten führen könnten, lassen sich nach ihrer Ursache wie folgt gliedern:

- baubedingte Ursachen,

- anlagebedingte Ursachen,
- betriebsbedingte Ursachen.

Nach der Wirkdauer wird zwischen temporären und dauerhaften Wirkungen unterschieden.

Baubedingte Wirkungen

Die Bauarbeiten beschränken sich eng auf den Geltungsbereich.

Nachfolgende Wirkungen können angenommen werden:

- Bodenabtrag und andere Erdbewegungen,
- temporäre Beanspruchung von Flächen im Arbeitsbereich (Arbeitsstreifen, Lagerung von Baumaterial und Erdaushub),
- Bodenverdichtung (Schwerlastverkehr), Entfernung von Vegetation und den Baubetrieb störenden Strukturen im Arbeitsbereich und ein damit einhergehender Verlust an Habitatstrukturen,
- Verlust von gehölzgebundenen Habitaten durch Rodungsarbeiten im Rahmen der Baufeldfreimachung,
- temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb,
- temporäre optische Störung durch den Baustellenbetrieb und menschliche Präsenz,
- erhöhter Schwerverkehr (Anlieferung),
- temporäre Schadstoffemission durch den Baustellenbetrieb und mögliche Havarien.

Angesichts der zeitlichen Begrenztheit und des geringen Umfangs der Baumaßnahme wird der Baustellenverkehr insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt.

Anlagebedingte Wirkungen

- Flächenverluste durch Versiegelungen,
- Verschattung durch Baukörper.

Betriebsbedingte Wirkungen

- Störwirkungen durch menschliche Präsenz (bereits vorhanden),
- Verstärkung der Licht- und Lärmemissionen,

Verstärkung des Nutzungsdrucks und des Verkehrsaufkommens.

1.5 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

1.5.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

1.5.1.1 Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Vorhabengebiet nicht gefunden. Eine weitere Betrachtung ist nicht erforderlich.

1.5.1.2 Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Das Plangebiet hat aufgrund des Gehölzbestandes ein erhöhtes Potenzial für das Vorkommen von *Fledermausarten*. Zwar wurden aktuell keine Hinweise auf ein Vorkommen (Kot, Fraß- oder Kratzspuren) in den zur Bebauung vorgesehenen Flächen festgestellt, jedoch ist ein Vorkommen zum Zeitpunkt der Umsetzung nicht auszuschließen. Jegliche Rodungsarbeiten sollten demnach nur mit ökologischer Baubegleitung erfolgen, evtl. vorgefundene Individuen sind umzusiedeln und artspezifische Ersatzquartiere zu schaffen. Eine Betroffenheit einer populationsrelevanten Individuenzahl und eine damit einhergehende erhebliche Beeinträchtigung der potenziell vorkommenden Art sind aufgrund der geringen Größe des Vorhabens sowie dem Fehlen geeigneter Wochenstuben- oder Winterquartiere nicht zu erwarten. Zudem sind massive Störwirkungen durch die aktuelle Nutzung als Großparkplatz mit Anbindung zum Strand gegeben (ca. 520 Stellplätze, zahlreiche Urlaubsgäste mit Kindern und Hunden).

Prinzipiell sind mit den offenen, sonnigen Flächen potenzielle Habitatstrukturen für *Reptilien* 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. 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 im Plangebiet aktuell nicht nachgewiesen worden. Aus dem weiteren Umfeld der Planung ist bislang kein Nachweis der Art bekannt.

Im Rahmen der Kartierung 2020 (Frase [5]) konnten bei den Begehungen vor allem im nördlichen und westlichen Teil des Untersuchungsraums Blindschleichen und Waldeidechsen nachgewiesen werden, wobei die Waldeidechse häufiger als die Blindschleiche vorkam. Artenschutzrechtlich sind beide Arten bei privilegierten Vorhaben nicht relevant.

1.5.1.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Das Plangebiet bietet den kartierten Biotoptypen entsprechend sowie angesichts der anthropogenen Prägung bzw. Nutzung hauptsächlich allgemeine Lebensraumfunktionen. In Vorbereitung der Umsetzung wurde im Jahr 2020 eine Kartierung der Artengruppen Brutvögel und Reptilien durchgeführt (Dipl.-Biol. Thomas Frase, Kartierbericht zum Projekt Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ Gemeinde Binz, Rostock 09/2020 [5])

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

In folgende Tabelle sind alle von Frase [5] nachgewiesenen aufgeführt, die wertgebenden, gefährdeten und besonders geschützten Brutvögel der Untersuchungsgebietes, die nach FROELICH &

wissenschaftlicher Name	deutscher Name	Kürzel	Schutz / Gef.*	Status
1. <i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	Bp	D V	BV
2. <i>Asio otus</i>	Waldohreule	Wo		BV
3. <i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	Rt		BV
4. <i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	B		BV
5. <i>Motacilla alba</i>	Bachstelze	Ba		BV
6. <i>Parus major</i>	Kohlmeise	K		BV
7. <i>Passer montanus</i>	Feldsperling	Fe	MV 3, D V	BV
8. <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	Gr	D V	BN
9. <i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	Zi		BV
10. <i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitis	F		BV
11. <i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	Mg		BV
12. <i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	Kg		BV

* Gef. Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER et al. 2014): MV V: potenziell gefährdet (Vorwarnliste).
Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015): D 3: gefährdet, D V: potenziell gefährdet (Vorwarnliste).
Status BV – Brutverdacht, BN – Brutnachweis.

SPORBECK (2010) einzelartlich betrachtet werden müssen, sind hervorgehoben:

Als wertgebender gefährdeter und besonders geschützter Brutvogel 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 [8].

1.6 Maßnahmen zur Vermeidung

1.6.1 Vorgesehene Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

V1 Die Artenschutzbelange sind während der Bauphase durch eine ökologische Baubegleitung (ÖkoBbg) abzusichern.

V2 Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine Artenschutzkontrolle der potenziellen Quartiere an Gehölzen durchzuführen. Eventuell vorhandene Individuen sind einzufangen und in einem von der Baumaßnahme abgewandten Bereich auszusetzen. Ggf. sind geeignete Ersatzhabitate zu schaffen.

V3 Vermeidungsmaßnahme Europäische Vogelarten

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung vorzusehen. Demnach sind der Beginn der Bauarbeiten am Gebäudebestand ebenso wie die erforderlichen Rodungsarbeiten in den gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zu verlegen. Sollten die Arbeiten nicht innerhalb dieses Zeitraums beginnen können, so ist eine Artenschutzkontrolle der potenziellen Quartiere durchzuführen.

Mit Ausnahme des Feldsperlings (*Passer montanus*) erlischt bei den nachgewiesenen / vermuteten Brutvogelarten (vgl. Frase [5]) der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mit Beendigung der jeweiligen Brutperiode. Der Feldsperling 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 [8].

Gilde: nicht oder potenziell gefährdete Gehölzfreibrüter (Vorwarnliste RL M-V/BRD)	
Schutzstatus	
	☐ europäische Vogelart gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie
	☒ Rote Liste M-V: V Rote Liste BRD: V
Bestandsdarstellung	
Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen	
Die hier zusammengefassten Arten sind Gehölzfreibrüter in menschlichen Siedlungen, die stabile Bestände aufweisen oder aufgrund hoher Bestandseinbußen in den letzten Jahren auf der Vorwarnliste der Roten Liste M-V oder BRD stehen. Es handelt sich um Arten, die ihr Nest in Gehölzbeständen anlegen und demnach auf Habitatelemente wie zum Beispiel Einzelbäume, Sträucher und Hecken angewiesen sind.	
Die Störungsanfälligkeit und Fluchtdistanzen sind sehr gering.	
Bei allen handelt es sich, auch trotz der Aufnahme in die Vorwarnliste der RL M-V oder BRD, um häufige, flächendeckend verbreitete Arten, die hinsichtlich ihrer Brutplatzwahl recht anspruchslos sind. Als Vertreter der nicht oder potenziell gefährdeten Gehölzfreibrüter können im Untersuchungsgebiet Stieglitz, Grünfink, Ringeltaube, Kuckuck, Turmfalke, Girlitz, Türkentaube und Gartengrasmücke vorkommen.	
Nach LUNG (2011) besteht für die übrigen Arten dieser Gilde die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützte Fortpflanzungsstätte aus einem Nest bzw. Nistplatz. Diese unterliegt bereits nach Beendigung der Brutperiode keinem gesetzlichen Schutz mehr.	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
☐ nachgewiesen ☒ potenziell vorkommend	
Im Untersuchungsgebiet sind potenzielle Quartiere in den Waldrandbereichen, Siedlungsgehölzen und – gebüsch sowie den Einzelbäumen vorhanden.	
<u>Mecklenburg-Vorpommern:</u>	

Gilde: nicht oder potenziell gefährdete Gehölzfreibrüter (Vorwarnliste RL M-V/BRD)

Die nicht oder potenziell gefährdeten Arten sind meist flächendeckend in ganz M-V verbreitet, hatten zum Teil jedoch in den vergangenen Jahren mehr oder weniger starke Bestandseinbrüche zu verzeichnen. Die potenziell im UG vorkommenden Vertreter dieser Gilde gelten in M-V alle als ungefährdet.

Deutschland:

Der Kuckuck steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands. Die übrigen Vertreter der Gilde gelten in Deutschland als ungefährdet.

Prüfung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF):

Werden eventuell Tiere verletzt oder getötet? ☒ ja ☐ nein

Vermeidungs-/funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ☒ ja ☐ nein

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ tritt ein? ☐ ja ☒ nein

Vermeidungsmaßnahmen:

- Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung
- Artenschutzkontrolle von betroffenen Gehölzbeständen bei Maßnahmen während der Brutzeit

Prognose und Bewertung des Tötungs- und Verletzungsverbot gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (ausgenommen sind Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

Verletzung oder Tötung von Tieren, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

☐ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen signifikant bzw. das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt signifikant an

☒ Das Verletzungs- und Tötungsrisiko erhöht sich für die Individuen nicht signifikant und das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen (Eier) steigt nicht signifikant an

Prognose und Bewertung des Störungsverbot gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

☒ Die Störungen führen zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population

Baubedingte Wirkungen

Durch die Baufeldfreimachung kommt es kurzzeitig zu erhöhten visuellen und akustischen Signalabgaben (Präsenz von Menschen und Maschinen, Arbeitslärm). Als Resultat könnten sich potenziell Scheuch- und Vergrämungswirkungen für die einzelnen Individuen ergeben, welche jedoch in Anbetracht der zeitlichen Begrenzung sowie der Geräuschkulisse durch die angrenzenden Siedlungsbereiche und Verkehrsstrassen (Landesstraße, Bahn) als nicht erheblich einzuschätzen sind. Im Zuge von Rodungen im Gehölzbestand kann es zur Zerstörung von Quartieren kommen. Die betroffenen Brutpaare können jedoch auf die umliegenden Gehölzstrukturen ausweichen.

Durch die Bauzeitenregelung (V3) lässt sich gewährleisten, dass sich die Arten nicht im Brutgeschehen befinden und kein Risiko besteht, dass Jungtiere getötet werden. Sollte der Baubeginn nicht innerhalb der genannten Fristen erfolgen können, so ist zuvor eine Artenschutzkontrolle der betroffenen Gehölzbestände durchzuführen und möglicherweise vorgefundene Individuen umzusiedeln. Das Tötungs- und Verletzungsverbot gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG trifft daher im vorliegenden Fall nicht zu.

Betriebsbedingte Wirkungen

Auf Grund der Vorbelastung durch die bestehenden Nutzungen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung, sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen gegenüber dem Status Quo zu vernachlässigen. Zudem handelt es sich hier um recht störungsunempfindliche Arten, die an die Präsenz von Menschen gewöhnt sind. Der Verbotstatbestand „Störung“ tritt nicht ein.

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie des Verletzungs- und Tötungsverbot gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötungen/Verletzungen in Verbindung mit Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten):

Gilde: nicht oder potenziell gefährdete Gehölzfreibrüter (Vorwarnliste RL M-V/BRD)

- ☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten
- ☐ Tötung von Tieren im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen
- ☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich, um Eintreten des Verbotstatbestandes zu vermeiden
- ☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt
- ☒ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. Im Zusammenhang mit Tötung), ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Verluste von Vogelrevieren und –brutplätzen sind durch Rodungen im Gehölzbestand zu erwarten. Sollten die Bauarbeiten während der Vogelbrutzeit beginnen, kann es zu Tötungen einzelner Individuen (Jungvögel) oder der Zerstörung der Lebensstätten (Nester und Eier) kommen, daher sind konfliktvermeidende Bauzeiten angezeigt.

Angaben zu erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Individuen

a) Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung:

Bauzeitenregelungen sind vorgesehen: der Baubeginn ist in den Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zu legen.

b) Artenschutzfachliche Kontrolle bei Rodung im Verbotszeitraum:

Sollte der Baubeginn nicht innerhalb der genannten Fristen erfolgen können, so ist zur Vermeidung des Tötungsverbots vor Beginn der Bauarbeiten eine Artenschutzkontrolle der betroffenen Gehölze und Gebüsche durchzuführen, um einen Besatz auszuschließen. Möglicherweise vorgefundene Individuen umzusiedeln. Sollten bebrütete Nistplätze gefunden werden, sind unter Umständen Rodungssperrungen bis zum Abschluss der Brut und der Aufzucht der Jungtiere zu verhängen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen kann von einer Vermeidung des Verbotstatbestandes der betroffenen Arten ausgegangen werden.

Bezüglich des Schutzes der Fortpflanzungsstätte handelt es sich um Arten, bei der die geschützte Fortpflanzungsstätte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aus einem einzelnen Nest besteht, dessen Schutz nach Ende der Brutperiode erlischt.

Die ökologische Funktion bleibt in Anbetracht des geringen Eingriffs und der vielen Ausweichmöglichkeiten im Umfeld des UG gewährleistet. Die Nahrungsverfügbarkeit bleibt ebenfalls gewährleistet.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

- ☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
- ☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

Stralsund, den 05.02.2019, ergänzt am 29.12.2020