Grünordnungsplan

zum

Bebauungsplan Nr. 9

der Gemeinde Binz

Für das Gebiet:

"ALTE GÄRTNEREI / MZO"

Stand: Mai 2006 *stadtplanung bruns* *Bearbeiter: Ober*

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis des Grünordnungsplanes ---- 3

2 Lage und Geltungsbereich ---- 4

3 Plangrundlagen ---- 5

4 Rechtsgrundlagen ---- 5

5 Erfordernis, Verfahren und Planungsziel des Bebauungsplans ---- 6

5.1 Erfordernis ---- 6

5.2 Verfahren ---- 6

5.3 Allgemeine bisherige Nutzungen ---- 7

5.4 Planungsziel ---- 8

5.5 Baugebiete / Art und Maß der baulichen Nutzung ---- 8
5.5.1 Allgemeine Wohngebiete ---- 8
5.5.2 Sonstige Sondergebiete ---- 9
Sondergebiet Ferienhäuser ---- 9
Sondergebiet Sport und Freizeiteinrichtungen ---- 9
5.5.3 Gemeinbedarf ---- 10
5.5.4 Örtliche Bauvorschriften ---- 10
5.5.5 Sicherung des Fremdenverkehrscharakters ---- 11

5.6 Verkehr ---- 11
5.6.1 Erschließung ---- 11
5.6.2 Ruhender Verkehr ---- 12
5.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) ---- 14

5.7 Gesetzliche Bindungen ---- 14
Gewässerschutz ---- 14
Küstenschutz ---- 15
Landschaftsschutz ---- 15
Bodendenkmalschutz ---- 15

5.8 Ver- und Entsorgung ---- 15
5.8.1 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung ---- 15
5.8.2 Beseitigung des Oberflächenwassers ---- 16
5.8.3 Versorgung mit elektrischer Energie ---- 16
5.8.4 Gasversorgung ---- 17
5.8.5 Telekommunikation ---- 18
5.8.6 Feuerschutz ---- 18

5.9 Immissionsschutz ---- 18

5.10 Altlasten ---- 19

6 Bestandsaufnahme ---- 20
6.1 Naturräumliche Gliederung ---- 20

6.2 Geologie und Boden ---- 20

6.3 Potenzielle natürliche Vegetation ---- 21

6.4 Fauna ---- 22

6.5 Klima ---- 23
Bioklimatische Funktion ---- 23

6.6 Landschafts- und Ortsbild / Erholungsnutzung ---- 23

7 Planungsvorgaben für den GOP ---- 24
7.1 Vorgaben aus dem Landschaftsplan ---- 24

7.2 Vorgaben aus dem Landeswaldgesetz ---- 24

7.3 Vorgaben zum Schutz von Baumbeständen ---- 24

8 Überarbeitung des GOP ---- 24
8.1 Abstimmungen und Verfahren ---- 24

8.2 Grünordnerisches Leitbild ---- 25

8.3 Beschreibung des Eingriffs ---- 26
8.3.1 Baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen ---- 26
8.3.2 Anlagebedingte Auswirkungen ---- 28

8.4 Beschreibung der Maßnahmen ---- 30

8.5 Grünordnerische Festsetzungen ---- 33

8.6 Verhältnismäßigkeit der grünordnerischen Festsetzungen ---- 38

8.7 Hinweis auf Abwägungsgebot ---- 38

8.8 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ---- 39
Tabellen:
Biotoptypen des Plangebiets ---- 41
Zusammenstellung der ermittelten und bewerteten Eingriffe
in Naturhaushalt und Landschaft ---- 42
Ausgleichsmaßnahmen im B-Plangebiet ---- 43

8.9 Ergebnis der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ---- 46

8.10 Ersatz für die Umwandlung von Waldflächen
in öffentliche Grünflächen ---- 46

8.11 Kosten, Zuordnung und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen---- 46

8.12 Zusammenfassung ---- 47

1 Erfordernis des Grünordnungsplanes

Das geplante Vorhaben mit der vorgesehene Bebauung und Versiegelung stellt nach §8 Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher hat die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen.

Diese Einschätzung basiert auf den in der Naturschutzgesetzgebung formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Das Bundesnaturschutzgesetz (§8 BNatSchG) macht dazu folgende Aussagen:

(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

(2) Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist ...

... Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

(3) Der Eingriff ist zu untersagen, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht im erforderlichen Maße auszugleichen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landespflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft im Range vorgehen.

(4) Bei einem Eingriff in Natur und Landschaft, der auf Grund eines nach öffentlichem Recht vorgesehenen Fachplans vorgenommen werden soll, hat der Planungsträger die zum Ausgleich dieses Eingriffs erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege im einzelnen im Fachplan ... darzustellen.

Darüber hinaus werden die vorstehenden Ausführungen des BNatSchG mit dem 1. Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg - Vorpommern in ihren Zielvorstellungen sowie der Eingriffs-/Ausgleichsregelung konkretisiert. Dazu heißt es in §1, Eingriffe in Natur und Landschaft, auszugsweise;

(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können ....

(2) Soweit ein Eingriff nach anderen Vorschriften genehmigungspflichtig ist, trifft die zuständige Behörde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Eingriffs sowie über die zum Ausgleich des Eingriffs oder zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes erforderlichen Maßnahmen im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde, sofern Bundesrecht nicht entgegensteht ...

(3) Ist ein Ausgleich nicht möglich, hat der Verursacher des Eingriffs auf Anordnung der nach Absatz 2 zuständigen Behörde durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege die beeinträchtigten Funktionen oder Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle in dem betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst ähnlich und gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) ...

Mit dem Aufstellungsbeschluss nach §1, Abs.3 BauGB für einen Bebauungsplan ist die Erstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) erforderlich. Der GOP sichert auf der Ebene der ausführenden Bauleitplanung die Durchsetzung der zuvor beschriebenen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege.

2 Lage und Geltungsbereich [1]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.9 der Gemeinde Binz umfasst die Bauflächen im nördlichsten Teil der Ortslage Binz und liegt etwa 200m entfernt vom Strand der Prorer Wiek.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden und Nord-Westen durch Waldflächen (Landschaftsschutzgebiet Ost-Rügen)
- und Nord-Osten durch Waldflächen und die Alte Dollahner Straße
- im Osten durch die Dünenstraße
- im Süd-Osten durch Straße vor den Häusern Dünenstraße Nr. 73-81
- im Süden durch die Liegenschaften und Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG
- im Süd-Westen durch Waldflächen
- im Westen durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG im Verlauf der Landesstraße 32

Die Größe des Plangebietes beträgt jetzt nach einer Anpassung an die aktuellen Grundstücksgrenzen im Nord-Osten des Plangebietes 15,9ha (vorher ca.17,85ha).
Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.9 kann der Übersichtsgrafik auf der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 entnommen werden.

---

1 Bebauungsplan Nr.9 „Alte Gärtnerei / MZO" der Gemeinde Binz; Entwurf, Stand Dezember 2002

3 Plangrundlagen

Die Plangrundlage des GOP entspricht der des Bebauungsplans.

Als Plangrundlage dient eine neu vermessene, digital erstellte Katasterkarte im Maßstab 1:1000, die im Auftrag der Gemeinde Binz durch einen Vermessungs-ingenieur erstellt worden ist. Auf die Darstellung von Höhenlinien und -punkten ist verzichtet worden, da es sich um ein fast ebenes Gelände handelt.

4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung / BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.05.1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (zuletzt geändert durch G. v. 18.8.1997),
- das Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V) vom 21. Juli 1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-5),
- das Waldgesetz für das Land Mecklenburg - Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GS Meckl. - Vorp. Gl. Nr. 790-2),
- der Waldabstandserlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Naturschutz und des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 30.04.1996 (Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 1996, Nr. 21),
- das Wassergesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GS Meckl. - Vorp. Gl. Nr. 790-2),

- das Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998,

- die Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen der Ostseebadgemeinde Binz - Baumschutzsatzung vom 25.05.2000.

5 Erfordernis, Verfahren und Planungsziel des Bebauungsplans

Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Planungsprozesses sowie der einfacheren Handhabung der Verfahrensunterlagen werden die Aussagen der Begründung des Bebauungsplanes in die des GOP übernommen und im folgenden dargestellt.

5.1 Erfordernis

Gemäß § 1 Abs.3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet Bauleitpläne aufzustellen,
„ ... sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9 wurde somit notwendig, um die Entwicklungsziele für die betreffenden Baugebiete zu definieren und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowohl für die bestehenden Wohnquartiere und die bereits intensiv touristisch genutzten Teile, als auch für die in der jüngeren Vergangenheit nur noch teilweise mit Nutzungen belegten Flächen des sogenannten Mehrzweckobjektes (MZO) und ein verträgliches Miteinander zwischen gebauter Umwelt und Landschaftsraum zu gewährleisten.

5.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9 „Alte Gärtnerei / MZO (Mehrzweckobjekt)" wurde am 18.04.1991 (u. Änderungsbeschluss vom 17.09.1992) beschlossen. Die erstmalige Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.07. bis zum 07.08.1994 und parallel dazu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
Nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken wurde für den Bereich der alten Gärtnerei gemäß § 33 Abs.1 BauGB die Planreife festgestellt, am 02.12.1994 die Baugenehmigung erteilt und die Neubebauung des betreffenden Baugebietes vollzogen.
Mit der Wiederaufnahme des Planverfahrens im Jahr 1998 erfolgte entsprechend den gewandelten Verhältnissen und Anforderungen eine umfassende Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption. Die Bezeichnung des Bebauungsplanes wurde aus Gründen der Identifikation mit der vorangegangenen Planung beibehalten.
Seit dem Jahr 2000 ruht die Planung erneut, da sich der potenzielle Investor für das Sport- und Freizeitvorhaben zurückgezogen hatte.
Für die Schule, die nunmehr seit dem Jahr 2000 in Betrieb ist, wurde die Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt.

Da mit der HANSA BAULAND Bauträger GmbH & Co. KG erneut ein Investor Interesse an der Errichtung einer Sport- und Freizeitanlage bekundet hat, erfolgt nun die Wiederaufnahme des Planverfahrens.

5.3 Allgemeine bisherige Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes lassen sich drei sehr unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte lokalisieren.

Südwestlich der Dünenstraße besteht eine fünfgeschossige „großstädtisch" angelegte Wohnnutzung , die, entstanden im Rahmen der staatlichen Wohnungsbauprogramme der DDR in den 70er Jahren, bezüglich ihrer Kubaturen aus heutiger Sicht als überdimensioniert einzustufen ist. Die Errichtung der hier vorzufindenden fünfgeschossigen Gebäude mag zwar quantitativ begründet sein, ist jedoch bezüglich des architektonischen Erscheinungsbildes und des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulicher Sicht qualitativ für das Gesamtbild des Seebades Binz fragwürdig, da diese nicht den typischen, traditionellen baulichen Strukturen entspricht.

Nördlich des Wohnquartiers ist eine neu entstandene, ausschließlich touristische Nutzung mit Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen in Einzel- bzw. Doppelhäusern als ein in sich geschlossener Komplex in zweigeschossiger Bauweise vorzufinden.

Im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches waren ein Schulkomplex mit Turnhalle sowie vereinzelt weitere Nutzungen wie eine Dienststelle der örtlichen Polizei, verschiedene Lager u.a. angesiedelt. Die vorhandene Bebauung war baufällig und wurde nicht mehr genutzt, sodass mittlerweile der Abriss der ungenutzten Gebäude vorgenommen wurde.

Auf einem Teilbereich wurde die geplante Neuerrichtung einer Grundschule bereits im Jahr 2000 vollzogen.

Als erhaltenswerte, planungsrelevante Grünausstattung sind innerhalb des Plangebiet einige Grünflächen, punktuell vorhandener Baum- und Strauchbestand, Hecken sowie vereinzelte Solitärgehölze vorzufinden.

Der Teilbereich des MZO-Geländes ist nördlich, nordöstlich und nordwestlich von Waldflächen umgeben, deren Ausläufer teilweise in den Geltungsbereich hineinragen und bei der städtebaulichen Planung besondere Berücksichtigung im Hinblick auf die Abstandsregelung finden müssen. (§20 L-WaldG M-V und Waldabstandserlass .....)

5.4 Planungsziel

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll das Wohnumfeld im Bereich der vorhandenen, solitären Geschoßbauten qualitativ verbessert, die vorhandene Beherbergungsnutzung und Schulnutzung gesichert sowie die städtebauliche Neuordnung und landschaftsräumliche Einbindung des MZO-Bereiches vorbereitet und gewährleistet werden.

Ziel ist es, zum einen insbesondere die Errichtung von Dienstleistungs-, Sport-, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen unter dem Aspekt einer städtebaulich sinnvollen Gliederung zu fördern, um die Attraktivität des Ostseebades zu heben und damit saisonverlängernde Wirkungen zu erzielen und zum anderen Ansprüche und Bedürfnisse bestehender Nutzungen zu sichern.

5.5 Baugebiete / Art und Maß der baulichen Nutzung

5.5.1 Allgemeine Wohngebiete

Die im Verlauf der Dollahner Straße südwestlich gelegenen Siedlungsflächen sind entsprechend der hier vorhandenen Nutzungsstruktur als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Entsprechend der im Bestand vorzufindenden Kubaturen der bestehenden Geschosswohnungsbauten, deren Akzeptanz durch den dringenden Wohnbedarf gerechtfertigt ist, ist für das Gebiet eine fünfgeschossige (V) abweichende Bauweise (ab) mit Gebäudelängen von über 50m festgesetzt, wobei wegen des hier vorgefundenen solitären Charakters der Bebauung eine Verdichtung nicht zugelassen werden soll, um so die noch verbliebene Freiraumqualität zu sichern. Die überbaubaren Flächen sind daher sehr nah am Bestand orientiert, lassen jedoch einigen Spielraum für die Umgestaltung der Gebäude im Rahmen von Sanierungsarbeiten.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 soll die Bebauungsdichte auf ein verträgliches Maß begrenzt und damit die Wohnqualität durch den Erhalt von Freiräumen gefördert werden. Die zulässige Höhe von FHmax 16m ist auf den vorhandenen Bestand begrenzt.

Da Einrichtungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Sonstige Gewerbebetriebe (Ausnahmen nach §4 BauNVO) nicht dem Charakter der siedlungsräumlichen Situation der Gebiete entsprechen, wird deren Errichtung für das allgemeine Wohngebiet insbesondere auch unter Berücksichtigung der benachbarten Fremdenverkehrsnutzung ausgeschlossen.

Aufgrund einer angestrebten, städtebaulich sinnvollen Gliederung der Nutzungen sind die nach §4 Abs.3 ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe nicht vorgesehen.

Für die im östlichen Plangebiet an der Dollahner Straße gelegene Turnhalle wird der Bedarf der Schulsportnutzung zukünftig entfallen. Daher ist hier zukünftig ebenfalls eine Wohnnutzung vorgesehen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der Zulässigkeit von Gebäuden in offener Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von FHmax 13m ist das Einfügen der zukünftigen Bebauung in die Umgebung gewährleistet.

5.5.2 Sonstige Sondergebiete

Sondergebiet Ferienhäuser

Mit der Ausweisung dieses Sondergebietes wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das im ehemaligen F-Plan-Entwurf sowie im vorherigen Entwurf dieses Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet definierte Gebiet nunmehr nicht der dort vorgesehenen Zweckbestimmung entspricht sondern einer Fremdenverkehrsnutzung zugeführt wurde. Hier entstand eine Ferienhausnutzung in zweigeschossigen Einzel- bzw. Doppelhäusern. Die hier integrierten, auf die vorhandene Nutzung abgestellten und für den Bedarf des Gebietes ausgelegte Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen sowie entsprechende kleine Läden beleben die Gebiete und steigern deren Attraktivität.

Die vorgefundene Nutzung wird dementsprechend bestandsorientiert mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer maximalen Gebäudehöhe von FHmax 11m festgesetzt und somit gesichert. Der Flächennutzungsplan wurde bereits im Vorfeld an die Planung angepasst.

Sondergebiet Sport und Freizeiteinrichtungen

Für das betreffende Baugebiet ist aufgrund der hier vorzufindenden unbefriedigenden städtebaulichen Situation und des vorhandenen Bedarfs eine Neuordnung und Wiederbelebung vorgesehen. Dominieren sollen in diesem Baugebiet zukünftig publikumsintensiven Nutzungen in den Bereichen Sport, Gesundheit, Freizeit und Kultur sowie Dienstleistung mit einem begrenzten Beherbergungsanteil.

Mit der geplanten konzentrierten Unterbringung vielfältiger touristischer Nutzungen in qualitativ hochwertigen Einrichtungen soll ein Potenzial geschaffen werden, das mit einem wesentlichen Anteil zur Saisonverlängerung in Binz beitragen wird.

Die zulässigen Nutzungen sind klar definiert und baufeldbezogen zugeordnet, um den angestrebten Charakter des Gebiets als Zentrum vielfältiger Freizeit- und Erholungsaktivitäten zu unterstreichen, wobei davon ausgegangen wird, dass eine Kombination der verschiedenen Nutzungen sinnvoll ist, um die Trägfähigkeit des Vorhabens zu gewährleisten. Der Beherbergungsanteil ist Teil des Betreiberkonzeptes, wird aber durch die festsetzten Grundflächen begrenzt, um die in Binz vorhandene Bettenkapazität nicht ins Maßlose steigen zu lassen. Nach ersten vorliegenden Raumkonzepten sind ca.28 Ferienwohnungen und 38 Hotelzimmer vorgesehen. Damit ist eine Bettenkapazität von ca. 120-150 Betten zu erwarten.

Vorgesehen ist eine konzentrierte, aber gestaffelte Bebauung, die in Verbindung mit den festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen und maximalen Oberkanten der Gebäudeteile einen städtebaulich harmonischen Gesamteindruck und die Schaffung einer möglichst hohen Freiraumqualität im Umgebungsbereich gewährleistet wird. Mit der durch die Festsetzung von maximaler Oberkanten (OKmax) begrenzten Höhenentwicklung, die in ihrem Maßstab der umliegenden städtebaulichen und naturräumlichen Situation angepasst ist, sollen das weiträumige Landschaftsbild betreffende Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Die festgesetzten Grundflächen setzen den äußeren Rahmen für das Maß der baulichen Nutzung und begrenzen damit entsprechend §19

BauNVO auch die mögliche Versiegelung des Grundstückes. Für die Errichtung der notwendigen Stellplätze soll jedoch auf dem Baugrundstück die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis auf ein Maß einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig sein. Dieses Vorgehen ist gerechtfertigt durch die Ausweisung eines großen Anteils des Gesamtgrundstückes als Grünflächen, auf denen zum Erhalt der Freiraumqualität die Errichtung von Stellplätzen ausgeschlossen ist.

5.5.3 Gemeinbedarf

Innerhalb des Plangebietes waren verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen untergebracht. Im südlichen Teilbereich des MZO-Geländes war eine Grundschule mit Turnhalle angesiedelt, deren baulicher Zustand sehr schlecht war. Da die Einrichtungen in Größe, Zuschnitt und Ausstattung dem heute durchschnittlich üblichen Standard nicht mehr entsprachen, ist statt einer Sanierung der Neubau einer modernen Grundschule innerhalb der für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Fläche erfolgt, deren Bestand mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden soll.

Dementsprechend erfolgt die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung in abweichender Bauweise, die eine Errichtung von Baukörpern mit einer Länge von über 50m zulässt. Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 15m begrenzt.

Zur Gewährleistung der für die geplante Nutzung nötigen Freiräume zur Unterbringung von Pausenhöfen und Spielflächen ist die Überbaubarkeit des Grundstücks mit der Ausweisung des plazierten Baufeldes und der Festsetzung einer maximale Grundfläche begrenzt.

5.5.4 Örtliche Bauvorschriften

Zum Schutz, zum Erhalt und zur Verbesserung der städtebaulichen und baulichen Qualitäten des historischen Binz wurde von der Gemeinde eine Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift erlassen. Diese berührt jedoch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht. Dennoch werden mit der Übernahme örtlicher Bauvorschriften in den Bebauungsplan, differenzierte gestalterischen Vorgaben für die Baugebiete festgelegt.

Die baugestalterischen Regelungen ergänzend, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung des Bodens, zur Gestaltung der Stellplatzumgebung und für das Anbringen großflächiger Werbetafeln getroffen.

Für den Bereich der Sport- und Freizeitanlage und des Schulzentrums wird aufgrund der introvertierten und damit besonderen städtebaulichen Lage des Baugebietes auf Festsetzungen für die Fassaden- und Dachgestaltung verzichtet. So wird Architekten und Bauherren gestalterischer Freiraum für vielfältige Materialkombinationen und Formen geboten und damit eine individuelle Ausformung der Baukörper ermöglicht, um den modernen Ansprüchen der geplanten Nutzungen gerecht werden zu können.

Für Werbeträger wird, je nach Nutzung der Baugebiete entsprechend differenziert, die zulässige Größe auf 3 qm begrenzt und das Aufstellen im Allgemeinen lediglich an der Stätte der Leistung zugelassen, um damit eine visuelle Überfrachtung der Baugebiete durch Häufung solcher Anlagen zu vermeiden. Für die Sport- und Freizeitanlage wird als Ausnahme das Aufstellen einer Werbean-

lage im südöstlichen Zufahrtsbereich ermöglicht, um das potenzielle Publikum gezielter ansprechen zu können.

5.5.5 Sicherung des Fremdenverkehrscharakters

Die Gemeinde verfügt über eine Rechtsverordnung gemäß §22 BauGB zur „Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen".

Diese soll durch den Ausschluss der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum die geordnete städtebauliche Entwicklung der Baugebiete entsprechend der derzeit real vorhandenen fremdenverkehrsgeprägten Nutzung sichern. Mit der Verhinderung der Privatisierung von Hotels und dem damit verbundenen möglichen Entzug für die touristische Nutzung soll den zu erwartenden Verödungserscheinungen durch wenig genutzte Zweitwohnungen entgegengewirkt werden.

5.6 Verkehr

5.6.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher durch die bestehenden Hauptverkehrsstraßen "Dünenstraße" und „Dollahner Straße" als Verbindung zwischen Neu- und Alt-Binz.

Die Sport- und Freizeitanlage wird für den Anreiseverkehr über die parallel zur Landesstraße 32 in Richtung Prora verlaufende verkehrsberuhigt und multifunktional auszubauende Straße erschlossen. Ein- und Ausfahrt sind getrennt vorgesehen, um so auf dem Grundstück eine Umfahrt für Reisebusse zu gewährleisten. Die Zufahrt für die Anlieferung ist gesondert ausgewiesen.
Die Erschließung der Stellplätze für die Sport- und Freizeitnutzung erfolgt von der Dollahner Straße aus.

Die „Alte Dollahner Straße" dient vorwiegend der Anbindung der angrenzenden vorhandenen Beherbergungseinrichtungen und als Fußweg, der sich zukünftig als Teil des Schulweges anbietet. Eine Öffnung für den öffentlichen Verkehr ist nicht vorgesehen, da zum einen kein Bedarf hierfür erkennbar ist und zum anderen hier ein sicherer Schulweg gewährleistet werden soll. Die Absicherung der vorgesehenen Nutzung ist im Rahmen der Erschließungsplanung / Verkehrsplanung zu gewährleisten.

Die Sicherung einer Fußverbindung zum Strand erfolgt über die Festsetzung einer mit einem Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche auf dem Grundstück der Sport- und Freizeitanlage. Weitere Fußwege sollen die innerhalb der Grundstücke geplanten Nutzungen verbinden und auf einer im angrenzenden Wald bereits vorhandenen Wegeverbindung in Richtung Promenade und Strand weiterführen.

Die Anbindungssituation der neuen Dollahner Straße an die Landesstraße 32 ist gegenwärtig unbefriedigend. Aufgrund dessen, dass die Straße zweimal auf sehr kurzer Distanz den Richtungsverlauf ändert, kann insbesondere für die Zukunft bei dem zu erwartenden Anwachsen des Ziel-

und Durchgangsverkehrs nicht ausgeschlossen werden, dass Behinderungen und Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses und der Sicherheit auftreten. Das verkehrstechnischen Konzept ist hier dringend zu optimieren, um eine funktionsgerechte Anbindung an das überörtliche Straßennetz zu gewährleisten.

Daher erachtet die Gemeinde als sinnvoll und notwendig, die Anbindung auf den ehemaligen Standort ca. 50m südlicher gelegen (sh. Kennzeichnung in der Planzeichnung) zurückzuverlegen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Stralsund vorzunehmen, die im Verlaufe des weiteren Planverfahrens durchgeführt werden. Dabei sind aufgrund der Kreuzung der Bahnanlagen auch die Belange der Deutschen Bahn AG zu berücksichtigen und mit dieser abzustimmen.

5.6.2 Ruhender Verkehr

Um die Erhaltung und mögliche Verbesserung der Freiraumqualität im ökologischen und gestalterischen Sinne zu sichern, werden in dem allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet Ferienhäuser Teilbereiche als Flächen für Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen, die bereits entsprechend genutzte Flächen umfassen, grundstücksbezogen zugeordnet sind und die nötige Anzahl der Stellplätze auch in Zukunft aufnehmen sollen.

Die Stellplatzfläche für die Beherbergungsnutzung innerhalb der Sport- und Freizeitanlage ist unmittelbar westlich neben den geplanten Gebäuden angeordnet und kann ca. 56 Stellplätze aufnehmen. Der Stellplatzbedarf der geplanten Sport- und Freizeitnutzung wird über die südöstlich der Bebauung ausgewiesene Stellplatzfläche abgedeckt, die eine Errichtung von ca. 244 Stellplätzen ermöglicht.

Der Bedarf für die Nutzungen gliedert sich basierend auf das im Rahmen der Hochbauplanung bereits nutzungsbezogen entwickelte Raumkonzept gemäß §48 LBauO M-V in Verbindung mit Nr.48.11 bis 48.15 der VVLBauO M-V LBauO wie folgt:

Nutzung	Anzahl	Faktor	Bedarf
Ballspielhalle	1080 qm	1 Stellplatz je 50qm	22 Stellplätze
Bowling / Kegeln	10 Bahnen	4 Stellplätze je Bahn	40 Stellplätze
Tennis	3 Plätze	4 Stellplätze je Platz	12 Stellplätze
Fitnes- und Sauna-bereich	200 Umklei-den	1 Stellplatz je 7 Umkleiden	29 Stellplätze
Gastronomie	90 Plätze	1 Stellplatz je 6 Plätze	15 Stellplätze
Hotel / Ferienwoh-nungen	60 Zimmer/ Appartements	1 Stellplatz je Zimmer / Appartement	60 Stellplätze
Gastronomie / Emp-fang	24 Plätze	1 Stellplatz je 6 Plätze	4 Stellplätze
Läden	300 qm	1 Stellplatz je 35qm	9 Stellplätze
Personal-appartements	5 Zimmer	1 Stellplatz je 6 Plätze	5 Stellplätze
Verwaltung	pauschal		10 Stellplätze
Gesamtbedarf			206 Stellplätze
Ausweisung Hotel			56 Stellplätze
Ausweisung Sport- und Freizeitanlage			244 Stellplätze
Ausweisung gesamt			300 Stellplätze
Überhang			**94 Stellplätze**

Für den Überhang an Stellplätzen ist vorgesehen, diese in gewerblicher Nutzung den Strandbesuchern zur Verfügung zu stellen, um den in diesem Bereich dringenden Bedarf zu decken. Als Strandzuwegung dient ein Gehrecht auf dem Grundstück und im weiteren Verlauf eine Verbindung

über die Gemeinbedarfsfläche, die an den bestehenden Fußweg im Küstenschutzwald anbindet. Dieser führt dann direkt zum Strand.

Die für die Schulnutzung notwendigen Stellplätze sind auf der für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Fläche unterzubringen.

Der im Süd-Osten des Plangebietes ausgewiesene öffentliche Parkplatz soll erhalten und ausgebaut werden, um hier langfristig den aufgrund der hohen Nutzungsintensität der umliegenden Baugebiete und der Vielzahl der Tagesbesucher bestehenden Bedarf decken zu können.

Der Nachweis zur Deckung des Stellplatzbedarfes ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nach §48 LBauO M-V in Verbindung mit Nr.48.11 bis 48.15 der VVLBauO M-V zu führen.

5.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Überörtliche Bus- und Zuganbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die Anbindung des Plangebietes des BP 9 an das ÖPNV-Netz ist mit einer Haltestelle gesichert.

Unabhängig von dem überörtlichen ÖPNV wird, wie oben bereits erwähnt, gemäß des Rahmenplanes der Gemeinde Binz die Schaffung eines „Shuttlesystems" angestrebt, das eine innerörtliche Verbindung sowohl zwischen Alt- und Neu-Binz als auch nach Prora ermöglichen soll (vgl. auch Rahmenplanung). Hierdurch und durch ein zusätzliches Park-and-Ride-System soll eine Regulierung des Ziel-, Quell- und Parksuchverkehrs und damit eine Entlastung des innerörtlichen Straßennetzes erreicht werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass damit eine deutliche qualitative Steigerung des Erholungswertes sowohl des Quartiers im Besonderen als auch des Ostseebades Binz im Allgemeinen bewirkt werden kann.

5.7 Gesetzliche Bindungen

Das im Bebauungsplan ausgewiesene WA-Gebiet befindet sich entsprechend der damaligen Abstimmung mit der UNB baurechtlich im Innenbereich.

Nach §8a Abs.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft zu betrachten, sofern mit der geplanten zulässigen Bebauung keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, die in ihrem Umfang über die nach §34 BauGB bereits als zulässig gegebenen Möglichkeiten hinausgehen würden.

Gewässerschutz

Gemäß § 7 des 1. NatG M-V ist an der Prorer Wiek ein 200-m-Gewässerschutzstreifen ausgewiesen der mit dem Küstenschutzwald das Plangebiet durchzieht und in der Planzeichnung gekennzeichnet ist. Von der Planung wird dieser nicht berührt.

Küstenschutz
Der das Plangebiet teilweise durchlaufende, in der Planzeichnung ebenfalls gekennzeichnete 200m- Küstenschutzstreifen (§89 LWaG M-V) bleibt von der geplanten Bebauung ebenso unberührt.

Landschaftsschutz
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt nördlich, nordwestlich und nordöstlich an das Landschaftsschutzgebiet Ost-Rügen (§3 Abs. des 1.NatG M-V).

Biotpschutz
Der Planungsraum liegt im südlichen Bereich eines zu schützenden Biotops. Es handelt sich hier um eine dem Sandwall aufgesetzte Strichdüne, die mit Küstenschutzwald bestanden ist. Strandwälle und Dünen unterliegen dem Schutz gemäß dem Ersten Gesetz zum Naturschutz des Landes M-V (§ 2 Abs.1 Nr.5).
Die Flächen sind in der Karte der Geologischen Sehenswürdigkeiten des Geologischen Landesamtes, Maßstab 1: 500 000 als Geotop gekennzeichnet.

Bodendenkmalschutz
Gemäß dem Landesamtes für Bodendenkmalpflege liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer bedeutenden vorgeschichtlichen Fundregion. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind mehrere Bodendenkmale bekannt.

5.8 Ver- und Entsorgung

5.8.1 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen soll, wenn die örtlichen Bedingungen es zulassen, gesammelt und auf den Grundstücken naturnah versickert werden.

Die technischen Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der Erschließungsplanung unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen zu untersuchen und mit dem zuständigen Zweckverband abzustimmen. Der Nachweis über die Menge des abzuleitenden Niederschlagwassers, die Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Vorflutleistung sowie die technische Konzeption ist den Bauantragsunterlagen hinzuzufügen.

Der Bau von Anlagen zur Verwertung (z.B. Versickerung) von unbelastetem Niederschlagswasser auf den Grundstücken unterliegt gemäß §38 Abs.1 Ziff.6 LWaG keiner wasserrechtlichen Genehmigungspflicht.

In das Grundwasser darf ohne Vorbehandlung nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Mäßig verschmutztes Niederschlagswasser muss vor der Einleitung in entsprechenden Anlagen vorbehandelt werden. Für das Einleiten des Niederschlagswassers mittels solcher Anlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens eine Genehmigung einzuholen.

Für die Gewässerbenutzung ist vom Zweckverband die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu beantragen.

Das belastete Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen ist dem Zweckverband zu überlassen. Die für die Ableitung des Niederschlagswassers zu errichtenden Abwasseranlagen (Regenkanalisation mit entsprechenden Reinigungsanlagen) bedürfen gemäß §38 LWaG der behördlichen Genehmigung. Diese Genehmigung, die eine Baugenehmigung einschließt, muss durch den Zweckverband beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund beantragt werden.

5.8.2 Beseitigung des Oberflächenwassers

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen soll, wenn die örtlichen Bedingungen es zulassen, gesammelt und auf den Grundstücken naturnah versickert werden. Die technischen Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu untersuchen und entsprechende technische Lösungen vorzusehen, die in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen sind. Der Bau von Anlagen zur Verwertung (z.B. Versickerung) von unbelastetem Niederschlags-wasser auf den Grundstücken unterliegt gemäß §38 Abs.1 Ziff.6 LWaG keiner wasserrechtlichen Genehmigungspflicht.

In das Grundwasser darf ohne Vorbehandlung nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Mäßig verschmutztes Niederschlagswasser muss vor der Einleitung in entsprechenden Anlagen vorbehandelt werden. Für das Einleiten des Niederschlagswassers mittels solcher Anlagen ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens eine Genehmigung einzuholen.
Für die Gewässerbenutzung ist vom Zweckverband die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu beantragen.

Das belastete Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen ist dem Zweckverband zu überlassen. Die für die Ableitung des Niederschlagswassers zu errichtenden Abwasseranlagen (Regenkanalisation mit entsprechenden Reinigungsanlagen) bedürfen gemäß § 38 LWaG der behördlichen Genehmigung. Diese Genehmigung, die eine Baugenehmigung einschließt, muss durch den Zweckverband beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Stralsund beantragt werden.

5.8.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom wird durch das Leitungsnetz der "e.dis–Energie Nord AG" sichergestellt (zuständiges Regionalzentrum Bergen, Tel. 816-230).

Für die Errichtung notwendiger Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Bereitstellung entsprechender Flächen im öffentlichen Raum (DIN 1998).

Des weiteren sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:

Zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung werden von den Bauherren rechtzeitig Anträge mit folgenden Informationen benötigt:

- Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500,
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf,
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes,
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, so ist dies rechtzeitig zu beantragen.

Um einen sicheren Netzbereich und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine rechtzeitige Abstimmung durchzuführen. Dazu ist eine Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind, vorzulegen.

Kabel
Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich die Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Die Gesetzgebung zur Liberalisierung des Strommarktes enthält die Durchleitungspflicht der Energie anderer Anbieter. Dem Verbraucher bleibt es somit selbst vorbehalten, welchen Anbieter er mit der Versorgung beauftragt.

5.8.4 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist durch die EWE Aktiengesellschaft gesichert. Teilbereiche sind bereits erschlossen, wobei im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen ist, ob teilweise Umverlegungen der Leitungen nötig sind. Dies ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger abzustimmen und möglichst mit anderen Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren.
Im Plangebiet vorhandene Gasversorgungsleitungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5.8.5 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Telekom.
Es ist notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig (mindestens 8 Monate vor Baubeginn) schriftlich mitgeteilt werden, um den Ausbau des Fernmeldenetzes und die damit verbundene Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger zu gewährleisten.

Um Beschädigungen an den vorhandenen Fernmeldeanlagen auszuschließen, ist es unbedingt erforderlich, dass sich die Bauausführenden spätestens zwei Wochen vor Baubeginn aktuelle Informationen über bereits vorhandene Fernmeldeanlagen einholen.

5.8.6 Feuerschutz

Der Feuerschutz ist durch die Freiwillige Feuerwehr Binz gesichert. Die Löschwasserversorgung soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes über Hydranten erfolgen und ist mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen abzustimmen.

5.9 Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der Gemeinde ein Gutachten zur Einschätzung der im Baugebiet zu erwartenden Schallimmissionen vor (NORDUM Umwelt + Analytik, 17.06.1998), das die durch die Emissionen der Dollahner Straße und den Schienenverkehr der Deutschen Bahn AG verursachte Lärmsituation prognostiziert und beurteilt.

Da das Planverfahren seit 1998 ruhte, hat die Gemeinde die Aktualisierung des Gutachtens veranlasst. Das Gutachten (NORDUM Umwelt + Analytik, 08.01.2003) kommt zu dem Ergebnis, dass für Aufenthaltsräume, die straßenseitig im Bereich der Dollahner Straße und der Poststraße liegen bzw. den Bahngleisen zugewandt sind, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen sind, da hier die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Das Gutachten gibt Empfehlungen für Festsetzungen von notwendigen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan.

Die im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan dargestellt, als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt und diesen die empfohlenen Festsetzungen zur Verwendung schalldämmender Außenbauteile sowie Maßnahmen der Grundrissgestaltung der Gebäude zugeordnet.

Die notwendigen Schalldämm-Maße für die in Anwendung zu bringenden Außenbauteile sind auf der Grundlage der DIN 4109, Tabelle 8 zu ermitteln. Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die für das Sondergebiet Sport- und Freizeitanlagen verwendeten Orientierungswerte von 55dB werden am südwestlichen Gebietsrand sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten. Auf-

grund der geplanten Sondernutzung einer Kombination von Freizeiteinrichtungen mit Beherbergungsnutzung geht die Gemeinde jedoch davon aus, dass dem Ruheanspruch der in einer solchen Anlage Erholungssuchenden in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird, da es sich bei der hier geplanten Nutzung eher um eine „lärmemittierende“ als um eine „lärmempfindliche“ Nutzung handelt.

Der das Baugebiet nördlich und östlich umgebende sowie im Bereich der Stellplätze geplante Großbaumbestand lässt im Bezug auf die Ausbreitung der zu erwartenden Schallimmissionen eine abdämpfende Wirkung erwarten. Daher wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der für den Betrieb des Sport- und Freizeitanlage geplanten Stellplätze auf die benachbarten Nutzungen liegt ebenfalls ein Gutachten vor. Bei der durchgeführten Untersuchung wurde ermittelt, dass es bei einer nächtlichen Nutzung zu Konflikten kommen kann und im Ergebnis empfohlen wird, allgemein übliche Vorkehrungen zum Schutz der betroffenen Nutzungen zu treffen. Infrage kommen hierbei die entsprechend günstigste Anordnung von Ein- und Ausfahrten und/oder die Errichtung von Abschirmungen wie Wälle, Wände, Nutzungsbauten aber auch Betriebseinschränkungen für die gesamte Stellfläche oder einzelne Stellplätze.

Der Nachweis über die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Gutachten können bei Bedarf eingesehen bzw. zur Einsichtnahme angefordert werden.

Von der Schulen gehen während der Ankunft der Schüler, beim Verlassen des Schulgeländes und zu den Pausenzeiten Lärmimmissionen aus. Wegen der zeitlichen Begrenztheit der Ereignisse wird auf die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen hier jedoch verzichtet, da davon ausgegangen werden kann, dass das benachbart vorhandene und geplante Großgrün die Ausbreitung des Lärms abdämpft und die Schallreflektionen so vermindert wird. Damit ist eine nennenswerte Beeinträchtigung der benachbarten touristischen Nutzungen nicht zu erwarten ist, zumal es sich hier um die Kombination einer Beherbergungsnutzung mit einer ebenfalls lärmintensiveren Sport- und Freizeitnutzung handelt.

5.10 Altlasten

Über Altlasten im Planungsbereich des B-Planes liegen der Gemeinde keine Informationen vor. Von der für die Altlastenerfassung zuständigen Behörde des Landkreises Rügen wurden keine Angaben über vorhandene Gefährdungspotenziale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemacht, sodass von einer Altlastenunbedenklichkeit ausgegangen wird.

6 Bestandsaufnahme

Vorbemerkung:

Die folgenden allgemeinen Aussagen zur Bestandssituation basieren auf den diesbezüglichen Ausführungen im „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 9 -Entwurf-“ vom 12.10.1994 [3] . Aufgrund der fortgeschrittenen Gebietsentwicklung wurde die Geländeaufnahme des Grünordnungsplanes im Juni 1998 in der Örtlichkeit überprüft und aktualisiert.

In Abstimmung mit der UNB ist diese Bestandsaufnahme weiterhin Grundlage zur Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

6.1 Naturräumliche Gliederung

Binz liegt an der Ostküste der Insel Rügen und ist der Landschaftszone "Ostseeküstengebiet" in der Untereinheit "Nördliches Insel- und Boddengebiet" zuordnen. Diese Untereinheit ist durch eine stark gegliederte Küste mit zahlreichen Buchten und Wieken sowie Inseln und Halbinseln charakterisiert.

Eine enge Verzahnung von flachen holozänen Strandwällen mit stark reliefierten jungpleistozänen Endmoränen prägt landseitig eine windoffene, zugleich aber auch sehr kleinräumige strukturierte Landschaft.

Die Insel Rügen umfasst das gesamte Spektrum der Jungmoränenlandschaft.

Das vielfältige Landschaftsmosaik ist Grundlage für zahlreiche Nutzungsansprüche. Über Jahrhunderte haben so Land- und Forstwirtschaft, Fischerei- und Erholungswesen die Landschaft zu ihrem heutigen Erscheinungsbild geformt.

Zum Ausgleich der heute vielmals gegebenen Überlastungen des Landschaftshaushalts und zur Förderung einer nachhaltigen Nutzbarkeit der landschaftlichen Potenziale sind heute aus nationaler Sicht besonders bedeutende Landschaftsanteile der Insel Rügen unter Schutz gestellt worden. Dies sind die Nationalparke Vorpommersche Boddenlandschaft und Jasmund sowie das Biosphärenreservat Südost- Rügen.

6.2 Geologie und Boden

Die vielgestaltige Landschaft entlang der Küstenregion wurde durch komplizierte ökologische Vorgänge während der Eiszeit geprägt, in der kreidezeitliche Ablagerungen von eiszeitlichen Sedimenten überlagert und durch Eisdruck gemeinsam verfaltet wurden.

---

3 GELATEC MBH: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Binz, Entwurf ; Stand 12.10.1994,

Aus diesen Ausgangsgesteinen haben sich heute kalkreiche, zumeist flachgründige Böden entwickelt, die überwiegend von Rotbuchenwäldern bestockt sind. Die vorgelagerten holozänen Sandböden sind kalk- und nährstoffarm und sind dementsprechend überwiegend mit Kiefern und Birken bestockt.

6.3 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation bzw. ihre Ersatzgesellschaften sind eine wichtige Planungsgrundlage für landschaftspflegerischen Maßnahmen. Die hierin vorkommenden Pflanzenarten finden bei Neupflanzungen besondere Verwendung.

ELLENBERG (1986) definiert den Begriff der potenziellen natürlichen Vegetation (in Anlehnung an TÜXEN 1956) als: „... das Artengefüge, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingriffe und die Vegetation Zeit fände, sich bis zu ihrem Endzustand zu entwickeln".

Das unmittelbare Eingriffsgebiet besteht aus armen Sandböden. Die potenzielle natürliche Vegetation dieser Böden besteht überwiegend aus Kiefernwäldern.

Folgende Gehölzarten sind für diesen Waldtyp kennzeichnend:

Betula pendula	Sand-Birke
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Juniperus communis	Wacholder
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Rubus fruticosus	Brombeere

Die aktuell vorhandene Vegetation im Geltungsbereich des B-Planes weicht durch die Tätigkeit des Menschen z.T. erheblich von der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation ab (siehe überarbeitete Biotoptypenkartierung). Die Kartierung der GELATEC mbH ergab ein in folgender Gesamtartenliste dargestelltes Arteninventar.

Gesamtartenliste:

Aegopodium podagraria	Giersch
Anemone nemorosa	Buschwindröschen
Artemisia vulgaris	Beifuß
Betula pendula	Hängebirke
Capsella bursa-pastoris	Hirtentäschelkraut
Cerastium fontanum	Gemeines Hornkraut
Chrysanthemum vulgare	Rainfarn

Claytonia perfoliata	Claytonie
Dactylis glomerata	Knaulgras
Fagus sylvatica	Rotbuche
Geranium molle	Weicher Storchschnabel
Hedera helix	Efeu
Hypericum perforatum	Johanniskraut
Lamium purpureum	Rote Taubnessel
Larix decidua	Lärche
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Matricaria inodora	Geruchlose Kamille
Pinus sylvestris	Kiefer
Plantago media	Mittlerer Wegerich
Poa annua	Einjähriges Rispengras
Populus hybr.	Hybrid-Pappel
Quercus robur	Stieleiche
Rubus fruticosus	Brombeere
Rumex acetosa	Sauerampfer
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Senecio vulgaris	Kreuzkraut
Sorbus aucuparia	Eberesche
Stellaria intermedia	Vogelmiere
Taraxacum officinalis	Wiesen-Löwenzahn
Trifolium repens	Weißklee
Tussilago farfara	Huflattich
Urtica dioica	Große Brennessel
Urtica urens	Kleine Brennessel

diverse Ziergehölze

6.4 Fauna

Der Untersuchungsraum hat aufgrund seines vegetationskundlichen Strukturreichtums in den angrenzenden Waldrandbereichen und den Baumhecken einen erheblichen potenziellen Wert als Nahrungs-, Brut- und Rückzugsgebiet für zahlreiche Tierarten: Diese sind Kleinsäuger, Vögel und Insekten (Schmetterlinge, Heuschrecken u.a.).

6.5 Klima [4]

Das Untersuchungsgebiet unterliegt der Zufuhr maritimer Luftmassen. Hierbei steht die Westwetterlage mit 25 % Häufigkeit an erster Stelle. Die Dominanz der maritimen Luftströme erklärt die Unbeständigkeit des Großraumklimas. Obwohl die Niederschlagswerte im Vergleich zum Umland als durchschnittlich zu betrachten sind, wirken sich die Wettertypen auf die Temperatur recht unterschiedlich aus. Von Zentralrügen in Richtung Südwesten verläuft eine witterungsklimatische Linie, so dass bei Großwetterlage die Südostlagen und winterlichen Hochdrucklagen an Bedeutung gewinnen.

Bioklimatische Funktion

Die bioklimatische Funktion eines Landschaftsraums wird aufgrund seiner Produktivität als Kaltluftentstehungsgebiet bewertet: Hierbei spielt die Größe des zu betrachteten Areals, der vorzufindende Vegetationsaufbau sowie das Geländerelief eine Rolle.

Die Hauptwindrichtung verläuft über die ostrügensche Boddenlandschaft in westlicher bzw. nordwestlicher bis östlich bzw. südöstlicher Richtung.

Aufgrund der relativ günstigen Austauschverhältnisse, wie positivem Einfluss durch das Gewässerklima der Ostsee sowie des im Untersuchungsraum hauptsächlich vorherrschenden Waldklimas und einem kaum ausgeprägten Oberflächenreliefs (der benachbarte Waldhöhenzug zwischen Jasmunder Bodden und Prora mildert allerdings den Westwindstrom) wird das Kleinklima in dem B-Plangebiet durch die unterschiedlichen Nutzungen (Baukörper, versiegelte Flächen, Freiflächen) und der entsprechenden Vegetationsstruktur bestimmt.

Im Bereich der zusammenhängenden Waldflächen kommt es zu einer mäßigen Windbremsung und zu mittleren täglichen Temperatur- und Feuchteschwankungen (Frischluftregenerationsfläche des Waldklimas). In Verbindung mit dem benachbarten Gewässerklima der Ostsee hat dies einen dämpfenden Einfluss auf die Lufttemperatur uned eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit zur Folge.[4]

6.7 Landschafts- und Ortsbild / Erholungsnutzung

Das B-Plangebiet ist landschaftlich durch die angrenzenden Waldbestände geprägt, die zugleich den Erholungswert des Gebietes ausmachen. Während im mittleren Bereich den B-Plangebiets eine Ferienwohnanlage in Anlehnung an die örtliche Bäderarchitektur entstanden ist, macht die übrige Bebauung eher einen unfreundlichen bis sanierungsbedürftigen Eindruck, der insgesamt einen geringen Bedeutung des Landschaftsbildes für die Erholungsnutzung bedingt.

---

4 STADTPLANUNG BRUNS: Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz, Exkurs zur Umweltverträglichkeit der In-Nutzungnahme von Prora; Entwurf, Stand März 1998

7 Planungsvorgaben für den GOP

7.1 Vorgaben aus dem Landschaftsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Binz besteht kein Landschaftsplan. Derzeit befindet sich auch kein Landschaftsplan in der Aufstellung. Es gibt daher für die Bearbeitung des GOP keine diesbezüglichen landschaftsplanerischen Vorgaben.

7.2 Vorgaben aus dem Landeswaldgesetz

Nach §20 Landeswaldgesetz ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen die Einhaltung eines Waldabstandes von 50m erforderlich. Entsteht dadurch für den Vorhabensträger eine besondere Härte, so besteht nach dem Waldabstandserlass die Möglichkeit einer durch die Forstbehörden erfolgenden Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des vorgeschriebenen Abstandes.

7.3 Vorgaben zum Schutz von Baumbeständen

Die Gemeinde Binz hat eine rechtskräftige Baumschutzsatzung. Der Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des B-Plans richtet sich dementsprechend nach den Festsetzungen dieser Baumschutzsatzung.

Ausnahmegenehmigungen zur Fällung von Bäumen können unter der Stellung von Ersatzauflagen durch die Gemeinden erteilt werden.

8 Überarbeitung des GOP

8.1 Abstimmungen und Verfahren

Zu der mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes (B-Plan) ebenfalls erforderlich gewordenen Überarbeitung des Grünordnungsplanes (GOP) hat es im Vorfeld verschiedene Abstimmungstermine gegeben, um mit allen Beteiligten einerseits den Bearbeitungsumfang für den GOP und andererseits das Verfahren hinsichtlich der einzuhaltenden Waldabstände festzulegen.

Bei einem ersten Abstimmungsgespräch bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen (UNB) am 05.05.98 in Bergen wurde mit Frau Krüger und Herrn Wittkamp festgelegt, dass eine generelle Überarbeitung des GOP erforderlich ist. In diesem Zusammenhang sind auch die Bestandsaufnahme und die Eingriffsbilanzierung aktualisiert worden. Es wurde vereinbart, dass dieses nach dem „Modell zur Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft in Mecklenburg-Vorpommern“ erfolgen und auf den Bereich des ehemaligen MZO-Geländes beschränkt werden kann, da die übrigen Bereiche des Geltungsbereichs einvernehmlich als eingriffsneutral betrachtet werden. Darüber hinaus wurde seitens der UNB darum gebeten, den Geltungsbereich des B-Plans an den Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes „Ost-Rügen“ anzupassen.

Zur Abstimmung der diesbezüglichen Verfahrensweise trafen sich am 03.06.98 vor Ort Vertreter der verschiedenen Forstbehörden, der Gemeinde Binz, der UNB sowie die Planverfasser. Für die erneute Bebauung des ehemaligen MZO-Geländes gibt es seitens der Forstbehörden folgende zu berücksichtigen Punkte;

Die Bundesforstdirektion Prora (Herr Dölke) stimmt einer Unterschreitung des nach §20 Landeswaldgesetz erforderlichen Waldabstandes von 50m zu und verlangt für den angrenzenden Waldbestand ihres Zuständigkeitsbereichs bei der Entwicklung neuer Nutzungen die Einhaltung eines Waldabstandes von 30m. Für diese Unterschreitung ist auf der Grundlage des Waldabstandserlasses eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Die Untere Forstbehörde (Herr Hinte) stimmt im Hinblick auf den Waldabstand der bisherigen Nutzungen zur Ermöglichung der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes für die im Besitz der Gemeinde Binz befindlichen Waldbestände einer Umwandlung des Waldes in öffentliche Grünflächen zu, sofern sich dies nicht vermeiden lässt. Der Planverfasser weist darauf hin, dass dadurch lediglich die Haftung für die gfs. von dem Waldbestand ausgehenden Gefahren auf die Gemeinde Binz übergeht. Der Vegetationsbestand soll aber insbesondere vor dem Hintergrund des direkten Zusammenhangs mit dem angrenzenden Küstenschutzwald in seiner derzeitigen Form erhalten und entwickelt werden. Unter dieser Prämisse findet dieses Vorgehen auch die Zustimmung der UNB (Frau Krüger). Für die Umwandlung des Waldes in öffentliche Grünflächen ist nach §15 Landeswaldgesetz im Rahmen des B-Planverfahrens eine Genehmigung beantragt worden. Für die Waldumwandlung ist entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen eine Ersatzaufforstung vorzunehmen. Die hierfür vorzusehenden Flächen werden vom Bundesforstamt Prora bestimmt.

Die Vertreter der Forstbehörden stimmen außerdem einer Zurücknahme des Geltungsbereichs auf die Eigentumsgrenzen der Gemeinde Binz zu, womit das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Ost-Rügen“ außerhalb des Geltungsbereichs bleibt.

Der Bescheid über die Erteilung der Umwandlungsgenehmigung liegt der Gemeinde für die Planfassung vom Juni 1998 vor. Aufgrund der Änderung der Flächenabgrenzung durch die nochmalige Überarbeitung des Planentwurfs sind hier erneute Abstimmungen vorzunehmen. Neben der Reduzierung der in Grünfläche umzuwandelnden Waldflächen soll die Umwandlung nun sowohl in öffentliche als auch in private Grünfläche erfolgen.

8.2 Grünordnerisches Leitbild

Das Konzept für die Bebauung und die Gestaltung der Freiflächen verfolgt das Ziel, die Potenziale des Naturhaushaltes trotz der geplanten Bebauung soweit irgend möglich zu stützen.

Unter dieser Zielsetzung wurde das ursprüngliche Bebauungskonzept dahingehend überarbeitet, dass von direkten Eingriffen in den vorhandenen Waldbestand abgesehen werden kann und die Waldkante als landschaftlicher Rahmen dem Gebiet einen besonderen Charakter verleiht. Auch

der mit vorliegender Fassung vom 10.12.2002 überarbeitete GOP entspricht weiterhin diesem Konzept und kann darüber hinaus eine Verringerung der in Grünflächen umzuwandelnden Waldabstandsflächen erwirken. Ferner werden durch den GOP unterschiedliche grünordnerische Maßnahmen entwickelt, welche die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt vermeiden, mindern bzw. ausgleichen.

Nach derzeitigem Planungsstand werden alle in dem GOP zur Festsetzung vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen in den B-Plan übernommen.

8.3 Beschreibung des Eingriffs

Die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen im Bereich des MZO-Geländes in einem diesbezüglich in jeder Hinsicht vorbelasteten Gebiet. Das Alte MZO-Gelände weist einen hohen Versiegelungsgrad durch die vorhandene Bebauung und die Verkehrsflächen aus. Die zum Zeitpunkt der erneuten Bestandsaufnahme durch den Verfasser noch vorhandenen Gebäude befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und lassen unter heutigen Gesichtspunkten eine Nutzung kaum noch zu. Im Gegensatz zu der ersten Bestandsaufnahme aus dem Jahre 1994 sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Juni 1998 schon einige Gebäude abgerissen worden. Zwischenzeitlich wurde die Fläche vollständig beräumt.

Es muss daher bei der folgenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung davon ausgegangen werden, dass annähernd der gesamte Bestand an Nutzungs- wie Biotopstrukturen von den Abriss- und Neubauten betroffen wird. Die Beschreibung und Bewertung der Biotop- und Nutzungsstrukturen sowie des Ausgleichs für deren Beeinträchtigung sind den Tabellen unter dem Punkt Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Im folgenden wird dargestellt, welche Auswirkungen von der durch den B-Plan vor-bereiteten Bebauung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgehen. Dabei wird nach baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden.

Damit stellen baubedingte Eingriffe meist erhebliche Eingriffe dar, die aber nicht unbedingt nachhaltig sind, da sie nach Abschluss der Baumaßnahme wieder beseitigt werden können.

Die anlagebedingten Auswirkungen sind zumeist nachhaltig, da sie sich dauerhaft auf die Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirken.

8.3.1 Baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Da bei der Realisierung der geplanten Bebauung die baubedingten Auswirkungen (z.B. Schwerlastverkehr, Verlärmung, Luftverschmutzung) im wesentlichen zugleich auch die betriebsbedingte Auswirkungen auf die einzelnen Natur- und Landschaftspotenziale sind, werden sie an dieser Stelle gemeinsam behandelt. Die Minimierungsmaßnahmen beziehen sich vorwiegend auf die Bau-

phase. Ausgleichsmaßnahmen haben eine generelle Wirksamkeit und sind daher für beide Phasen anwendbar.

Fauna / Flora

1. Verlärmung

Erhöhte Lärmemission durch Baufahrzeuge wird für die temporäre Vertreibung von Tieren verantwortlich sein.

2. Baubedingte Veränderung der Vegetationsdecke

Veränderung oder Verlust der Pflanzendecke durch Flächenbedarf für Zufahrten, Arbeitsräume und Baustelleneinrichtungen.

Boden

3. Bodenverdichtung

Baubedingte Bodenverdichtung durch Flächenbedarf für Zufahrten, Arbeitsräume und Baustelleneinrichtungen.
Erdarbeiten bewirken eine Verdichtung und somit eine Veränderung der gewachsenden Bodenstruktur.
In den betroffenen Bereichen werden die Bodenfruchtbarkeit und die Filtereigenschaften beeinträchtigt.

4. Kontamination von Boden

Gefahr der Kontamination von Boden durch Betriebsmittel (Öle, Kühlmittel etc.).
Eine weitere Kontaminationsgefährdung besteht bei der Verfüllung von Baugruben, wenn als Füllmaterial kein schadstofffreier Boden benutzt wird.

Wasser

5. Grundwasserabsenkung

Die Herstellung von Baugruben kann während der Bauphase eine Grundwasserabsenkung erfordern. Neben dem direkten Eingriff in den Wasserhaushalt des Bodens können dadurch umliegende Vegetationsbestände beeinträchtigt werden.

6. Kontamination von Grundwasser

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen besteht generell die Gefahr der Kontamination von Grund- und Oberflächenwasser durch Betriebsmittel (Öle, Kühlmittel etc.).
Eine weitere Kontaminationsgefährdung besteht durch die Verfüllung von Baugruben, wenn als Füllmaterial kein schadstoffreier Boden benutzt wird. Dadurch könnten Schadstoffe auf Dauer ins Grundwasser gelangen.

Klima

7. Schadstoffemission

Während der Bauphase entstehen durch den Einsatz von Baumaschinen Schadstoffemissionen, die eine weitere Luftverschlechterung für das Gebiet bewirken.

Landschaftsbild / Erholungseignung / Wohnqualität

8. Beeinträchtigung der Erholungseignung

Verkehrs- und betriebsbedingte Immissionen und Verlärmung beeinträchtigen die Erholung in angrenzenden Waldbereichen und in der Ferienwohnanlage „Dünenpark".

8.3.2 Anlagebedingte Auswirkungen

Flora / Fauna

9. Verlust von Lebensräumen durch Versiegelung

Hierunter fällt der direkte Flächenverlust für Flora und Fauna durch die Anlage der Gebäude und Verkehrsflächen.

10. Verkleinerung und Zerschneidung von Lebensräumen

Die geplante Bebauung verursacht neben der Verkleinerung durch Totalverlust von (potenziellen) Lebensräumen eine weitere Zerschneidung und Verlärmung der angrenzenden und umliegenden Lebensräume. Dies wirkt sich besonders auf die Tierwelt aus, die durch die weiter zunehmenden Isolations- und Barriereeffekte noch stärker gestört wird.

Eine exakte Einschätzung der Beeinträchtigung des faunistischen Lebensraum ist nicht möglich, da keine faunistischen Bestandserhebungen durchgeführt wurden.

Boden

11. Bodenversiegelung

Mit dem B-Plan wird eine anlagebedingte Versiegelung und damit ein Totalverlust von Boden durch die Versiegelungswirkung von Straßen und Gebäuden vorbereitet. Mit der Überbauung gehen hier sämtliche Bodenfunktionen irreversibel verloren.

Die Versiegelung betrifft jedoch ausschließlich sandige Böden mit einer geringen bis mittleren Bedeutung und einer z.T. starken Vorbelastung durch verschiedenartige Versiegelungen.

Wasser

12. Verringerung der Grundwasserneubildung

Die anlagebedingte großflächige Versiegelung verhindert die direkte Versickerung des anfallenden Niederschlages, wodurch die Grundwasserneubildung beeinträchtigt wird. Dabei ist jedoch die bereits vorhandene Versiegelung zu bewerten.

Klima

13. Beeinträchtigung von Klimafunktionen

Die anlagebedingte Bebauung und Versiegelung wird in einem Gebiet vorgenommen, das durch die derzeitigen Nutzungen von einer hohen Vorbelastung des Klimapotenzials gekennzeichnet ist, wodurch dem Gebiet insgesamt eine geringe Bedeutung für wesentliche klimatische Effekte beigemessen wird.

Daher wird für die bebauten Flächen und deren direkte Umgebung durch eine Veränderung des Strahlungshaushalts, der Lufttemperatur und Luftfeuchte, der innergebietlichen Winde und der Emission von Luftschadstoffen insgesamt von eingriffsneutralen kleinklimatischen Effekten ausgegangen.

Landschaftsbild / Erholungseignung / Wohnqualität

14. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild wird durch die Höhe und das Volumen der zulässigen Gebäude zunächst beeinträchtigt, wobei auch hier eine starke Vorbelastung gegeben ist. Darüber hinaus wird die Bebauung durch den sie auch weiterhin umschließenden Wald optisch kaum auf die das B-Plangebiet umgebenden Bereiche wirksam.

Eine anlagebedingte Beeinträchtigung der Erholungsnutzung liegt für das alte MZO-Gelände selbst nicht vor, da das Untersuchungsgebiet derzeit keine Bedeutung für die Erholung hat und für die geplante Nutzung als Freizeitanlage gestalterisch stark aufgewertet wird.

Eine anlagebedingte Beeinträchtigung der mit dem Dünenpark angrenzenden Wohnnutzung wird hinsichtlich der geplanten Grünzäsur zwischen den beiden Gebieten sowie einer geplanten Überdachung von wesentlichen Pausenhofbereichen für unwahrscheinlich gehalten.

8.4 Beschreibung der Maßnahmen

Im folgenden werden die Inhalte landschaftspflegerischer Maßnahmen beschrieben, die entsprechend der naturschutzrechtlichen Gesetzgebung der Vermeidung von Eingriffen (V) bzw. der Minderung (M) von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes und der Erholungseignung durch die mit dem B-Plan vorbereitete Bebauung dienen sollen. Die folgende Beschreibung dient ferner der Begründung der entwickelten Maßnahmen. Darüber hinaus sind die weiteren Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe den tabellarischen Zusammenstellungen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Dabei ergeben sich die Maßnahmen zum Teil aus der gestalterischen Qualität der öffentlichen wie privaten Grünflächen oder werden als gesonderte Maßnahmenflächen entwickelt.

V Vermeidung von Eingriffen

V 1 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18 915 und DIN 18 000
Zur Sicherung des Oberbodens sind im Rahmen des Baustellenbetriebes die Bestimmungen der DIN 18 915 und DIN 18 000 zu beachten. Damit kann eine nachhaltige Zerstörung der Funktionen des Bodens vermieden werden.

V 2 Verfüllung der Baugruben mit kontaminationsfreiem Boden
Durch diese Maßnahme können Boden- und Grundwasserverschmutzungen verhindert werden.

V 3 Schutz vorhandener Vegetation gemäß DIN 18 920
Die in der bestehenden Bebauung und entlang der Straßen vorhanden Baum- und Gehölzbestände sind während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Vitalität der Vegetationsbestände vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

M Minderung von Eingriffsfolgen

M 1 Erstellung eines Bauablaufplanes
Durch die Erstellung eines Bauablaufplanes wird die koordinierte und zügige Abwicklung der Baumaßnahme gewährleistet. Eine Verlärmung von Mensch und Tier und die Luftverschmutzung während der Bauphase beschränkt sich auf das Notwendigste.

M 2 Einsatz von Maschinen mit kleinstmöglichem Bodendruck und optimaler Lärmdämmung
Durch den Einsatz von Maschinen mit kleinstmöglichem Bodendruck ist sowohl der Eingriff in Vegetationsbestände als auch das Bodengefüge durch Verdichtung und Veränderung der Bodenoberfläche auf ein Minimum zu beschränken. Der Einsatz von Maschinen mit op-

timaler Lärmdämmung mindert für Menschen und Tiere die Lärmbelastung im Baustellenumfeld.

M 3 Erstellung eines Baustelleneinrichtungsplans

Es ist für jedes Bauvorhaben ein Baustelleneinrichtungsplan vorzulegen, der die erforderlichen Flächen für die Lagerung von Materialien, Containern und Baufahrzeugen sowie die Zufahrten und Arbeitsfelder festlegt. Eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme von Flächen wird untersagt. Dies gilt auch für die Zwischenlagerung von Boden, der nur innerhalb der gekennzeichneten Arbeitsfelder zwischengelagert werden darf. Dadurch beschränkt sich der Eingriff in Vegetationsbestände und die Beeinträchtigung des Bodens auf das Notwendigste. Die erforderlichen Baustraßen sind zur Verteilung der Belastung mit einer Befestigung zu versehen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder zu entfernen ist. Außerdem sind die Baustraßen innerhalb der Baufelder möglichst in Bereiche zu verlegen, die später als Straßen- oder Gebäudeflächen genutzt werden. Nur dadurch kann im Baustellenbereich eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Bodens erreicht werden.

M 4 Fachgerechte Wartung der Maschinen und Geräte

Die auf den Baustellen eingesetzten Maschinen und Geräte sind fachgerecht zu Warten, damit der Austritt von Triebstoffen und Ölen und eine von ihnen ausgehende Verschmutzungsgefährdung von Boden und Grundwasser gemindert werden kann.

M 5 Grundwasserabsenkungen möglichst in der vegetationsarmen Zeit

Eventuell erforderliche Grundwasserabsenkungen sind in der vegetationsfreien Zeit durchzuführen, da die Pflanzen durch ihren in dieser Zeit geringen Wasserbedarf weniger geschädigt werden. Da das Grundwasser 5 - 10 m unter der Oberfläche liegt, sind voraussichtlich keine Grundwasserabsenkungen erforderlich.

M 6 Gebäudebegrünung durch Dach- und Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Dächern und Fassaden fördert die Verbesserung des Mikroklimas durch die Herabsetzung der Strahlungsabsorption, die Bindung von Stäuben und die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Neben der ausgleichenden Wirkung auf das Mikroklima hat die Gebäudebegrünung temperaturausgleichende Auswirkungen für das Gebäudeinnenklima. Die Begrünung von Dächern reduziert außerdem die Abflussmenge und Abflussgeschwindigkeit des Dachniederschlagswassers, sodass Kanalnetze und Versickerungsanlagen deutlich entlastet werden. Ferner können durch die Begrünungen faunistische Ersatzlebensräume geschaffen werden. Alternativ zu den Dach- und Fassadenbegrünungen können Gebäude durch Baumpflanzungen beschattet werden.

Die Gebäudebegrünungen dienen damit insgesamt der Minderung des durch die Versiegelung erfolgenden Eingriffs in das Mikroklima sowie in den faunistischen Lebensraum.

M 7 Teilversiegelung von Verkehrsflächen

Die als Stellplätze angelegten Flächen sind mit versickerungsfähigem Materialien herzustellen. Das darüber hinaus abfließende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Eine offenporige Bauweise bewirkt eine Verringerung des Oberflächenwasserabflusses sowie dessen Abflussgeschwindigkeit und eine Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate.

Damit dient die Teilversiegelung von Verkehrsflächen der Minderung der Eingriffe in den Wasserhaushalt.

A Maßnahmen für den Ausgleich von Eingriffsfolgen

A 1 Wiederherstellung von Vegetation

Wird während der Bau- oder Betriebsphase Vegetation zerstört, muss sie in entsprechendem Umfang wiederhergestellt werden.

A 2 Aufhebung der Bodenverdichtung durch Tiefenlockerung

Bodenverdichtungen, die während der Bauphase entstanden sind, sind durch Tiefenlockerung wieder zu beseitigen. Die Aufhebung der Bodenverdichtung beschleunigt die Regeneration der Bodenstruktur und damit die des Lebensraums für Flora und Fauna.

A 3 Austausch des verschmutzten Bodens im Havariefall

Durch den Baubetrieb verschmutzte Bodenbereiche sind auszutauschen. Durch den Austausch der verschmutzten Bodenmassen wird eine Ausbreitung der Schadstoffe im Boden und die Gefährdung des Grundwassers verhindert. Der kontaminierte Boden muß, je nach Art der Schadstoffe, als Sondermüll entsorgt werden.

A 4 Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Die Rückführung des Regenwassers von den Dachflächen in den Wasserkreislauf ist durch geeignete Versickerungsanlagen sicher zu stellen und dient dem Ausgleich der durch die mit der Bebauung erfolgenden Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Eingriff in den Wasserhaushalt.

A 5 Entwicklung von naturnahen Grünflächen

Die Grünflächen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sowie nördliche und westlich des Sondergebietes sind mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie extensivern Landschaftsrasenflächen naturnah zu gestalten.

A6 Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen

Stellplatzanlagen sind mit großkronigen Laubbäumen zu begrünen. Die Baumstandorte sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

8.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die folgenden und zuvor beschriebenen und begründeten Maßnahmen werden zur Übernahme als grünordnerische Festsetzungen in den B-Plan vorgeschlagen;
(Die Nummerierung entspricht der des Bebauungsplanes)

5.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.14, 15, 25a + b BauGB, i.V. mit §9 Abs.6 BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB)

5.1.1 Öffentliche Grünfläche Ö1
Private Grünfläche P1

Die zur Umwandlung in öffentliche und private Grünflächen dargestellten Waldflächen sind zur Erzielung der Verkehrssicherung der angrenzenden Nutzungen in ihrem Altbaumbestand auszulichten. Der Bestand ist unter Erhalt von Überhältern mit einer Strauchschicht und Lichtungsbereichen als Saumbereich zu den angrenzenden Waldbeständen zu entwickeln. Ergänzungspflanzungen sind gemäß §9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.15, 25a BauGB, i.V. mit §9 Abs.6 BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB mit den in der folgenden Pflanzenliste zur Auswahl angegebenen Straucharten vorzunehmen. Lichtungsbereiche innerhalb des Baumbestandes sind der freien Besiedlung von den im Gebiet standorttypisch vorkommenden Grasfluren zu überlassen und von sich entwickelnden Baum- und Strauchpflanzen freizuhalten.

Die Verkehrssicherung für die angrenzenden Nutzungen ist durch eine geordnete Bestandsentwicklung nachhaltig sicherzustellen.

Die im weiteren auf der öffentlichen Grünfläche Ö1 und der privaten Grünfläche P1 vorhandene Vegetation ist gemäß §9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.15, 25a + b BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB zu erhalten und extensiv zu entwickeln. Jedwede Nutzungen und weiteren Flächenversiegelungen sind unzulässig. Auf den bestehenden Lichtungsbereichen entlang des vorhandenen Waldbaumbestandes sind Gehölzmäntel anzulegen. Darüber hinaus können auf den verbleibenden Lichtungen lockere Gehölzgruppen gepflanzt werden. Ein weiterer Aufwuchs von Bäumen ist zu unterbinden. Die nach der Ergänzungspflanzung verbleibenden Lichtungsbereiche sind dauerhaft als solche zu erhalten und zu extensiven Landschaftsrasen zu entwickeln.

Die Pflanzungen sind mit Sträuchern in der folgenden Artenzusammensetzung vorzunehmen, wobei bei zusammenhängenden Gehölzmantelpflanzungen der Anteil von jeder der genannten Art mindestens 3% zu betragen hat:

<u>Sträucher:</u>
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn

Euonymus europaea - Pfaffenhut
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Malus domestica - Holzapfel
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa tomentosa - Filzrose
Rubus fruticosus - Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Sambucus nigra - Holunder
Sarothamnus scoparius - Besenginster
Salix caprea - Salweide
Viburnum opulus - Gem. Schneeball

Zur Pflanzung sind Sträucher in einer Mindestqualität als verpflanzte Sträucher und/oder leichte Heister mit einer Höhe von 80 bis 150cm zu verwenden und unter einem Abstand von 1,5 mal 1,5m zu pflanzen. Bei der Anlage von zusammenhängenden Gehölzmänteln ist die Pflanzung 4-reihig auszuführen.

5.1.2 Regenwasserversickerung (§9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.14 BauGB)

Auf den als Sondergebiet „Sport- und Freizeitanlage“ und als Gemeinbedarfsfläche „Grundschule“ neu ausgewiesenen Grundstücksflächen ist die Versickerung des Regenwassers von den Dach- und Verkehrsflächen sicherzustellen. Alle Stellplatz- und Wegeflächen sind hier mit offenporigen versickerungsfähigen Oberflächenbelägen herzustellen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und/oder ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.

Für die Ergänzung der vorhandenen privaten Erschließung und die private Erschließung der neu ausgewiesenen Grundstücke sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wegeflächen ebenfalls aus den vorgenannten wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen. Die Entwässerung hat auf den privaten Grundstücksflächen direkt in die angrenzenden Flächen bzw. über private Versickerungsanlagen zu erfolgen.

Bei der Umgestaltung des öffentlichen Parkplatzes an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind die Stellplatzflächen ebenfalls aus den vorgenannten wasserdurchlässigen Belagsarten anzulegen.

5.1.3 Fassadenbegrünung (§9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.25a BauGB)

Die Gebäudefassaden der Gebäude in dem Sondergebiet „Sport- und Freizeitanlage“ und in der Gemeinbedarfsfläche „Grundschule“ mit einem Fensteranteil von weniger als 30% sind mit einer Fassadenbegrünungen zu versehen. Davon abweichend sind die in den Baufeldern 1, 2 und 3

geplanten Bauwerke in jedem Fall zu begrünen. Die Pflanzungen zur Fassadenbegrünung sind mit einem Pflanzabstand von maximal 2m auszuführen.

5.1.4 Dachbegrünung (§9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.25a BauGB)

Sofern in dem Sondergebiet „Sport- und Freizeitanlage“ und in der Gemeinbedarfsfläche „Grundschule“ Gebäude mit Flachdächern errichtet werden und der Anteil der Dachöffnungen weniger als 33% der Dachfläche beträgt, sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Als Mindestanforderung wird dazu eine Extensivbegrünung nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) festgesetzt. Darüber hinaus sind intensive Dachbegrünungen möglich. Die Anlage von intensiven Dachbegrünungen ist auch mit begehbaren Dachgärten zulässig. Der Anteil der Vegetationsfläche muss dabei mindestens 70% der Dachgartenfläche betragen.

5.1.5 Bepflanzung von Park- und Stellplatzflächen

(§9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.25a BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB)
Die im Sondergebiet „Sport- und Freizeitanlage“ ausgewiesenen Stellplatzflächen sind entsprechend des Charakters der Plandarstellung in unregelmäßiger Anordnung mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen. Die Pflanzbindung ist entsprechend der Festsetzungen nach Text Nr.5.3.1 auszuführen.

Alle öffentlichen und privaten Park- und Stellplatzflächen sind mindestens alle 5 Stellplätze mit einem nach Text Nr.5.3.1 festgesetzten großkronigen Laubbaum zu überstellen.

Der öffentliche Parkplatz am östlichen Plangebietsrand ist im Rahmen einer Umgestaltung mit einer 10m breiten Baum- und Strauchpflanzung einzugrünen. Davon ausgenommen sind die erforderlichen Parkplatzzufahrten. Für die Gestaltung der äußeren Parkplatzeingrünung gelten die Pflanzbindungen der Text Nr.5.3.4.

Alle der unter Text Nr.5.1.5 vorgenannten Baumpflanzungen sind unter der Anlage in einer mindestens 2,5 x 5,0m großen und mit Gras-, Stauden- und/oder Sträuchern bewachsenen Baumscheibe vorzunehmen. Die Baumscheibe ist gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern. Für die Baumpflanzungen sind die unter Text Nr.5.3.1 genannten Baumarten in der festgesetzten Mindestqualität zu verwenden.

5.2 ERHALTUNGSBINDUNGEN (§9 Abs.1 Nr.25b i.V.m. Nr.20 BauGB)

5.2.1 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und zu entwickeln. Wenn abgegangene Bäume ersetzt werden, so hat dies mit den unter Text Nr.5.3.1 und 5.3.4 festgesetzten Baumarten zu erfolgen. Für Eingriffe in den nicht als zu erhalten dargestellten Baumbestand ist entsprechend der Baumschutzverordnung der Gemeinde Binz eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Alle Baumstandorte sind während der Ausführung von Bauarbeiten 2m über den Kronentraufenbereich hinaus mit einem Bauzaun gegen ein Befahren und das Ablagern von Baumaterialien zu sichern.

5.2.2 Öffentliche Grünfläche Ö3
Private Grünfläche P3

Der Baumbestand auf der öffentlichen Grünfläche Ö3 und der privaten Grünfläche P3 ist zu entwickeln und in seiner Gesamtstruktur dauerhaft zu erhalten. Dazu sind aus dem Bestand sukzessive kranke, standortfremde und bedrängende Bäume herauszunehmen und somit eine langfristige optimierte Bestandsentwicklung der entwicklungsfähigen Bäume zu fördern. Der Baumbestand ist entsprechend der im Plan festgesetzten Fläche um eine Strauchunterpflanzung zu ergänzen. Für die Pflanzung sind die unter Text Nr.5.1.1 genannten Straucharten und Mindestqualitäten zu verwenden. Die Baumstandorte sind während der Ausführung von Bauarbeiten 2m über den Kronentraufenbereich hinaus mit einem Bauzaun gegen ein Befahren und ein Ablagern von Baumaterialien zu sichern.

5.2.3 Öffentliche Grünfläche Ö5

Die Baum- und Strauchbestände zwischen der Neuen Dollahner Straße und dem Allgemeinen Wohngebiet sind in ihrer Dichte entsprechend der Flächenfestsetzung zu erhalten und zu entwickeln. Abgegangene Bäume und Sträucher sind durch die unter Text Nr.5.1.1 , Nr.5.3.1 und Nr.5.3.4 festgesetzten Pflanzenarten zu ersetzen.

5.2.4 Freiflächen im Sondergebiet Ferienhäuser

Die Freiflächen im Sondergebiet Ferienhäuser sind als Extensivflächen zu erhalten. Dies betrifft einerseits das Flächenverhältnis der Grünflächen zu den Flächen der inneren Erschließung des Gebietes sowie andererseits die eigentliche Gestaltung der Grünflächen. Damit ist jede Veränderung der als Ausgleichsflächen für das Sondergebiet Ferienhäuser dienenden Freiflächen unzulässig.
Die Raseneinsaaten sind zu extensiven Landschaftsrasen zu entwickeln.

5.3 PFLANZGEBOTE

(§9 Abs.1 Nr.25a i.V. mit 20 BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB)

5.3.1 Öffentliche Grünfläche Ö2

Auf der öffentlichen Grünfläche Ö2 sind im Abstand von 3,5m zur Straßenbegrenzungslinie großkronige Laubbäume der in der folgenden Pflanzenliste zur Auswahl angegebenen Baumarten zu pflanzen:

Bäume:
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanoides - Bergahorn
Betula pendula - Birke

Fagus sylvatica - Rotbuche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Robinia pseudoacacia - Robinie
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde
Tilia tomentosa - Silberlinde
Tilia vulgaris „Pallida“ - Kaiserlinde

Die Pflanzung ist mit Bäumen in einer Mindestqualität als 3 mal verpflanzte Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20cm auszuführen. Die Pflanzabstände betragen in Abhängigkeit der ausgewählten Baumarten 10-12m.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist auf der öffentlichen Grünfläche Ö2 eine Gehölzhecke anzulegen. Für die Pflanzung sind die unter Text Nr.5.1.1 festgesetzten Straucharten in den angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden. Davon abweichend ist die Strauchpflanzung hier 3-reihig vorzunehmen. Die nicht bepflanzten Flächenanteile sind mit einer standortgerechten extensiven Landschaftsrasenmischung einzusäen. Die Fläche ist entlang der Straße gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

5.3.2 Öffentliche Grünfläche Ö4

Die öffentlichen Grünflächen Ö4 sind mit einer straßenbegleitenden und mit Sträuchern unterpflanzten Baumhecke zu gestalten. Für die Baumpflanzungen sind die unter Text Nr.5.3.1 und 5.3.4 festgesetzten Baumarten in einer Mindestqualität als 3 mal verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt hier in Abhängigkeit der ausgewählten Baumarten 8-12m. Für die 4-reihige Strauchunterpflanzung sind die unter Text Nr.5.1.1 festgesetzten Pflanzenarten in den dort angegebenen Mindestqualitäten und Pflanzabständen zu verwenden. Die nicht bepflanzten Flächenanteile sind mit einer standortgerechten extensiven Landschaftsrasenmischung einzusäen.

5.3.3 Gemeinbedarfsfläche Grundschule

Die Grünflächen in der Gemeinbedarfsfläche Grundschule sind naturnah zu gestalten. Für die Gestaltung der Grünflächen gelten die Pflanzbindungen der Text Nr.5.3.4.

5.3.4 Private Grünfläche P2

Die private Grünfläche P2 ist naturnah zu gestalten. Die Errichtung von Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO), Carports und Garagen (§12 Abs.6 BauNVO) und von sonstigen baulichen Anlagen sind gem. §9 Abs. 1 Nr.20 nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen, die Spiel, Sport und Erholung dienen (z.B. Spiel- und Sportgeräte, Schwimmbecken, überdachte Sitzbereiche, Lauben, Pergolen, befestigte Flächen mit Platzcharakter u.ä.).

Die Anlage von Wegeflächen aus einem versickerungsfähigen Material ist zulässig. Dazu sind die unter Text Nr.5.1.2 festgesetzten Oberflächenbeläge zu verwenden.

Auf der privaten Grünfläche P2 ist je angefangene 1.000 m2 Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit Bäumen in einer Mindestqualität als 3 mal verpflanzte Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16cm auszuführen. Dazu können neben den unter Text Nr.5.3.1 festgesetzten Bäumen auch folgende Arten verwendet werden:

Bäume:
Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Roterle
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus laevigata agg. - Weißdorn
Crataegus monogyna - Weißdorn
Malus domestica - Holzapfel
Pinus sylvestris - Kiefer
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Elsbeere
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Ulmus laevis - Flatterulme
Ulmus minor - Feldulme
Obstbäume regional typischer Sorten

8.6 Verhältnismäßigkeit der grünordnerischen Festsetzungen

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans haben eine Einschränkung der freien Grundstücksgestaltung zur Folge und sind unter Umständen mit Mehrkosten verbunden. So können beispielsweise Schatten- und Laubwurf, die Vorgabe zur Verwendung standortgerechter Gehölze und die Begrünung festgelegter Grundstücksbereiche als Einschränkungen empfunden werden. Mehrkosten können ohne Berücksichtigung der direkten positiven Auswirkungen (z. B. Klimaregulierung im Gebäude) insbesondere durch die Anlage und Pflege von Dach- und Fassadenbegrünungen (Gebäudestatik, Herstellungs- und dauerhafte Pflegekosten) entstehen.

Unter Abwägung der Interessen der (zukünftigen) Grundstückseigentümer und der durch deren Bautätigkeit entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die damit außerdem verbundenen negativen Auswirkungen für die Allgemeinheit erscheinen die sich ergebenden Beeinträchtigungen und Belastungen jedoch angemessen und zumutbar.

8.7 Hinweis auf Abwägungsgebot

Über die Realisierung der durch den GOP zur Kompensation der von dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelten und beschriebenen Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gem. §8a BNatSchG unter Anwendung des §8 Abs.2, Satz1 BNatSchG und

den Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des §8 Abs.9 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung nach §1 BauGB zu entscheiden.

8.8 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Nach dem „Modell zur Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft in Mecklenburg-Vorpommern“ erfolgte im Juni 1998 zunächst eine Bestandsaufnahme der im Bereich des MZO-Geländes vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen. Jedem Biotoptyp wird nach dem zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme gültigen Bilanzierungsmodell ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Dieser wird dann hinsichtlich der jeweiligen standortbedingten Ausprägung des Biotoptyps bei entsprechenden Beeinträchtigungen oder Vorbelastungen abgewertet bzw. bei besonders ausgeprägten Biotopfunktionen aufgewertet. Aus der Multiplikation der Biotopgröße mit dem korrigierten Biotopwert und dem Grad der Beeinträchtigung ergibt sich der jeweilige Eingriffswert. Durch deren Addition wird dann die Summe des Eingriffswertes für das gesamte Vorhaben ermittelt.

Im Sinne des §8 des BNatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbleiben. Der Ausgleich sollte gleichartig und gleichwertig sein. Dabei kommt es nicht darauf an, identische Biotopstrukturen zu schaffen, sondern wesentliche, vor dem Eingriff existierende Funktionen wiederherzustellen. Das Kompensationsziel sollte in einem überschaubaren Zeitraum erreicht werden, so dass alle angedachten Ausgleichsmaßnahmen kontrollierbar bleiben.

Nach dem angewandten Modell sollte künftig i.d.R. dann von Ausgleichbarkeit im Sinne des Gesetzes unter zeitlichen Gesichtspunkten ausgegangen werden, wenn sich die Funktionen, die durch einen Eingriff erheblich beeinträchtigt werden können, innerhalb eines Zeitraumes von etwa 25 Jahren wieder zur vollen Vor-Eingriffs-Qualität entwickeln lassen.

Der Wert der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird mit Hilfe des Kompensationswertes angegeben. Er resultiert aus den Faktoren Ausgleichsfläche x (Neuwert - Bestandswert).

Der Kompensationswert einer Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme ergibt sich aus der Differenz des zu erwartenden Neuwertes und dem derzeitigen Bestandswert des Biotops, welches aufgewertet wird.

Der Bestandswert bei der Neupflanzung von Bäumen ist 0. Ist der vollständige Verlust eines Biotops, auf dessen Fläche eine Ausgleichsmaßnahme vorgesehen ist, bereits in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt worden, ist der Bestandswert gleichfalls 0. Der Neuwert des Biotops entspricht dem Wert in der Biotoptypenliste. Um aber spätere betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu berücksichtigen, kann der Neuwert entsprechend gemindert werden.

Eine Berücksichtigung des Zeitfaktors zur Wiederherstellung des Biotops wird auf Grund der Differenzierung innerhalb der Biotopwertskala, in der auch das Regenerationsvermögen des Biotops bewertet wird, nicht mehr erforderlich.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind generell auch Maßnahmen der Gestaltung von Freiflächen und Gebäuden anrechenbar, wenn diese einen Beitrag zur Minderung und Kompensation des Eingriffs leisten. Die für die Kompensation angerechneten grünordnerischen Festsetzungen sind der tabellarischen Eingriffsbilanzierung zu entnehmen.

Vom Eingriff betrofffene Biotoptypen im Wirkungsbereich des Bebauungsplans

Biotop-Code	Biotoptypen	Gesamtfläche in ha	Vorläufiger Biotopwert	Biotopwert nach Aufwertung / Minderung	Begründung der Aufwertung / Minderung
BA	Biotope der Nicht-Wohnbebauung	1,15	0,2	0,2	keine Aufwertung oder Minderung
CD	vegetationsfreie Fläche, wassergeb.	0,44	0,4	0,5	Aufwertung um 0,1 für einsetzende floristische Besiedelung
CE	vegetationsfreie u. vollständig versiegelte Fläche: private Erschließung	1,43	0,0	0,0	keine Aufwertung oder Minderung
	öffentliche Straße	0,23	0,0	0,0	keine Aufwertung oder Minderung
JA	Scherrasen	2,37	1,5	1,6	Aufwertung um 0,1 für einsetzende Extensivierung
KJ	Buchenmischwald	0,13	4,5	4,3	Minderung um 0,2 für Störung durch angrenzende Nutzungen und fehlende Gehölzmäntel
KM	Kiefernmischwald	1,72	4,3	4,1	Minderung um 0,2 für Störung durch angrenzende Nutzungen und fehlende Gehölzmäntel
KV	einheimische, standortgerechte Bäume	0	4,5	4,5	keine Aufwertung oder Minderung
KW	nicht heimische, standortgerechte Bäume	0	3,5	3,5	keine Aufwertung oder Minderung
KY	Baumgruppe aus einheimischen, standortgerechten Bäume	0,25	4,8	4,6	Minderung um 0,2 für Störung durch angrenzende Nutzungen, hohen Anteil nicht standtortgerechter Baumarten und mangelnder Entwicklungs-möglichkeiten
LG	Zierstrauchpflanzungen	0,2	2,2	2,2	keine Aufwertung oder Minderung
PF	Ruderalflur	0,4	3,8	3,7	Minderung um 0,1 für Störung durch angrenzende Nutzungen
	Summe der Biotopflächen:	**8,32**			

	Ausgleichsmaßnahmen im B-Plangebiet				
Nr. der Maßnahme	**Bezeichnung der Maßnahme**	**Ausgleichs-Fläche / Anzahl in ha / Stück**	**Neuwert der Biotopflächen**	**Bestandswert**	**Kompensations-wert**
4.1.1/Ö1	Entwicklung von Waldmänteln				
	- Pflanzung von Gehölzhecken	0,35	5,5	0	1,93
	- Entwicklung von Gehölzsäumen und Wiesenflächen	0,32	4,2	0	1,34
	- dadurch Aufwertung des angrenzenden Waldbestands (KJ)	0,13	4,4	4,3	0,01
	(KM)	1,72	4,2	4,1	0,17
4.1.2	Regenwasserversickerung	die Maßnahme wird bei dem Ansatz für die geplante Bebauung bewertet			
4.1.3	Fassadenbegrünung	die Maßnahme wird bei dem Ansatz für die geplante Bebauung bewertet			
4.1.4	Dachbegrünung	die Maßnahme wird bei dem Ansatz für die geplante Bebauung bewertet			
4.1.5	Gestaltung von Park- und Stellplatzflächen	die Maßnahme wird bei dem Ansatz für die geplante Bebauung bewertet			
4.2.1	Erhalt von Einzelbäumen	Ersatz nach Einzelfallprüfung gem. Baumschutzsatzung im Verhältnis 1:3			
4.2.2/Ö3/P2	Entwicklung und Ergänzung der Baumhecke				
	- Entwicklungsbereich	0,19	4,8	0	0,91
	- Neupflanzung im Bereich der alten Zufahrt	0,03	5,0	0	0,15
4.2.3/Ö5	Entwicklung von Baum- und Strauchbeständen	wird nicht berücksichtigt, da außerhalb des MZO-Geländes liegend			
4.2.4	Ausgleichsmaßnahmen im Sondergebiet Ferienhäuser	wird nicht berücksichtigt, da außerhalb des MZO-Geländes liegend			
4.3.1/Ö2	Entwicklung einer Gehölzhecke und Baumreihe				
	- Pflanzung einer Baumreihe parallel zur Straße	27	s. u.		
	- Pflanzung einer Gehölzhecke mit Entwicklung von Gehölzsäumen	0,28	4,0	0	1,12
4.3.2	Gestaltung der Freiflächen im Sondergebiet				
	Sport- und Freizeiteinrichtungen				
	- Pflanzung eines Baumes je 500 m2 Grundstücksfläche	37	s. u.		
	- Gehölzpflanzung auf 30% der nicht überbaubaren Fläche	0,12	4,0	0	0,48
	- Entwicklung von extensiven Landschaftsrasen	0,28	2,6	0	0,73

	Ansatz für die geplante und max. zulässige Bebauung hinsichtlich	1,44	0,2	0	0,29
	der Bestandssituation und der Durchführung der unter 4.1.2 bis				
	4.1.5 beschriebenen Maßnahmen				
4.3.3/P1	Gestaltung der privaten Grünfläche P1				
	- Pflanzung eines Baumes je 300 m2 Grundstücksfläche	19	s. u.		
	- Gehölzpflanzung auf 30% der nicht überbaubaren Fläche	0,12	4,0	0	0,48
	- Entwicklung von extensiven Landschaftsrasen	0,29	2,6	0	0,75
	- Anlage eines versickerungsfähigen Fußweges	0,14	0,4	0	0,06
4.3.4	Gestaltung der Freiflächen im Sondergebiet				
	Schulzentrum				
	- Pflanzung eines Baumes je 500 m2 Grundstücksfläche	46			
	- Gehölzpflanzung auf 30% der nicht überbaubaren Fläche	0,29	4,0	0	1,16
	- Entwicklung von extensiven Landschaftsrasen	0,69	2,6	0	1,79
	Ansatz für die geplante und max. zulässige Bebauung hinsichtlich	1,28	0,2	0	0,26
	der Bestandssituation und der Durchführung der unter 4.1.2 bis				
	4.1.5 beschriebenen Maßnahmen				
4.3.5/Ö4	Gestaltung der öffentlichen Grünfläche Ö4				
	- Pflanzung einer Baumreihe	10			
	- Pflanzung einer Gehölzhecke mit Entwicklung von Gehölzsäumen	0,10	4,0	0	0,40
Straße	Straße nach Verbreiterung und Anlage einer Bushaltestelle	0,39	0,0	0	0,00
Summe Gesamtfläche in ha (entspricht Gesamtfläche des MZO-Bereichs):		**8,16**			
Summe Anzahl Bäume:		139			
Summe Ausgleichsfläche für Ersatzbäume (50 m2/Baum):					0,70
Summe des Kompenstionswertes aller Maßnahmen im B-Plangebiet:					**12,73**
	Ergebnis:			**Gesamtsumme Komensationswert:**	12,73
Hinweis:				**abzüglich Gesamtsumme Eingriffswert:**	7,55
0 = Bestandswert bereits unter vollständigem Verlust berücksichtigt !					
				Kompensationsergebnis:	**5,18**

	Ausgleichsmaßnahmen im B-Plangebiet				
Nr. der Maßnahme	**Bezeichnung der Maßnahme**	**Ausgleichs-Fläche / Anzahl in ha / Stück**	**Neuwert der Biotopflächen**	**Bestandswert**	**Kompensations-wert**
1.1.1/Ö1	Entwicklung von Waldmänteln				
	- Pflanzung von Gehölzhecken	0,35	5,5	0	1,93
	- Entwicklung von Gehölzsäumen und Wiesenflächen	0,32	4,2	0	1,34
	- dadurch Aufwertung des angrenzenden Waldbestands (KJ)	0,13	4,4	4,3	0,01
	(KM)	1,72	4,2	4,1	0,17
1.1.2	Regenwasserversickerung	die Maßnahme wird bei dem Ansatz für die geplante Bebauung bewertet			
1.1.3	Fassadenbegrünung	die Maßnahme wird bei dem Ansatz für die geplante Bebauung bewertet			
1.1.4	Dachbegrünung	die Maßnahme wird bei dem Ansatz für die geplante Bebauung bewertet			
1.1.5	Gestaltung von Park- und Stellplatzflächen	die Maßnahme wird bei dem Ansatz für die geplante Bebauung bewertet			
1.2.1	Erhalt von Einzelbäumen	Ersatz nach Einzelfallprüfung gem. Baumschutzsatzung im Verhältnis 1:3			
1.2.2/Ö3/P2	Entwicklung und Ergänzung der Baumhecke				
	- Entwicklungsbereich	0,19	4,8	0	0,91
	- Neupflanzung im Bereich der alten Zufahrt	0,03	5,0	0	0,15
1.2.3/Ö5	Entwicklung von Baum- und Strauchbeständen	wird nicht berücksichtigt, da außerhalb des MZO-Geländes liegend			
1.2.4	Ausgleichsmaßnahmen im Sondergebiet Ferienhäuser	wird nicht berücksichtigt, da außerhalb des MZO-Geländes liegend			
1.3.1/Ö2	Entwicklung einer Gehölzhecke und Baumreihe				
	- Pflanzung einer Baumreihe parallel zur Straße	27	s. u.		
	- Pflanzung einer Gehölzhecke mit Entwicklung von Gehölzsäumen	0,28	4,0	0	1,12
1.3.2	Gestaltung der Freiflächen im Sondergebiet				
	Sport- und Freizeiteinrichtungen				
	- Pflanzung eines Baumes je 500 m2 Grundstücksfläche	37	s. u.		
	- Gehölzpflanzung auf 30% der nicht überbaubaren Fläche	0,20	4,0	0	0,80
	- Entwicklung von extensiven Landschaftsrasen	0,48	2,6	0	1,25

	Ansatz für die geplante und max. zulässige Bebauung hinsichtlich der Bestandssituation und der Durchführung der unter 1.1.2 bis 1.1.5 beschriebenen Maßnahmen	1,32	0,2	0	0,26
1.3.3/P1	Gestaltung der privaten Grünfläche P1				
	- Pflanzung eines Baumes je 300 m2 Grundstücksfläche	19	s. u.		
	- Gehölzpflanzung auf 30% der nicht überbaubaren Fläche	0,12	4,0	0	0,48
	- Entwicklung von extensiven Landschaftsrasen	0,29	2,6	0	0,75
	- Anlage eines versickerungsfähigen Fußweges	0,14	0,4	0	0,06
1.3.4	Gestaltung der Freiflächen im Sondergebiet Schulzentrum				
	- Pflanzung eines Baumes je 500 m2 Grundstücksfläche	46			
	- Gehölzpflanzung auf 30% der nicht überbaubaren Fläche	0,29	4,0	0	1,16
	- Entwicklung von extensiven Landschaftsrasen	0,69	2,6	0	1,79
	Ansatz für die geplante und max. zulässige Bebauung hinsichtlich der Bestandssituation und der Durchführung der unter 1.1.2 bis 1.1.5 beschriebenen Maßnahmen	1,28	0,2	0	0,26
1.3.5/Ö4	Gestaltung der öffentlichen Grünfläche Ö4				
	- Pflanzung einer Baumreihe	10			
	- Pflanzung einer Gehölzhecke mit Entwicklung von Gehölzsäumen	0,10	4,0	0	0,40
Straße	Straße nach Verbreiterung und Anlage einer Bushaltestelle	0,39	0,0	0	0,00
Summe Gesamtfläche in ha (entspricht Gesamtfläche des MZO-Bereichs):		**8,32**			
Summe Anzahl Bäume:		139			
Summe Ausgleichsfläche für Ersatzbäume (50 m2/Baum):					0,70
Summe des Kompenstionswertes aller Maßnahmen im B-Plangebiet:					**13,54**
	Ergebnis:		**Gesamtsumme Kompensationswert:**		13,54
Hinweis:			**abzüglich Gesamtsumme Eingriffswert:**		7,55
0 = Bestandswert bereits unter vollständigem Verlust berücksichtigt !					
			Kompensationsergebnis:		**6,00**

8.9 Ergebnis der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Die mit dem GOP nach dem zuvor dargestellten Modell durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt für den derzeitigen Planungsstand des B-Plans folgendes Ergebnis; der Summe der Eingriffswerte von 7,58 steht eine Summe der Kompensationswerte in Höhe von 13,36 gegenüber, womit die Eingriffe als kompensiert betrachtet werden können.

8.10 Ersatz für die Umwandlung von Waldflächen in öffentliche Grünflächen

Für die Ermittlung des für die erforderliche Waldumwandlung zu leistenden Waldersatzes wurden vom Verfasser für das bisherige Planverfahren ein erforderlicher Waldabstand von 25m sowie ein für die davon betroffenen Waldflächen anzunehmendes Ersatzverhältnis von 1:2 angenommen. Dieser Ansatz wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung durch die Forstbehörde bestätigt.

Nach diesem Ansatz wären für die Waldumwandlung insgesamt nunmehr 0,82ha Ersatzaufforstung vorzunehmen. Diese werden durch die Bundesforstdirektion Prora durchgeführt. Die Aufforstungskosten betragen ca. 12.300 EUR.

8.11 Kosten, Zuordnung und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen

Der Gemeinde Binz entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.9 durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen Kosten, für die eine detaillierte Schätzung erst im Rahmen des nachfolgenden Ausbau- bzw. Ausführungsplanung erarbeitet wird.

Für die mit der Ausweisung des Sondergebietes Sport- und Freizeitanlagen umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen entstehen der Gemeinde Binz keine Kosten, da diese durch den Investor zu tragen sind. Die Kostenübernahme ist gemäß §11 Abs.1 Nr.2 BauGB durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Binz und dem Investor abzusichern, mit dem die Planungs-, Realisierungs- und Pflegekosten entsprechend der Textfestsetzungen Nr. 5.1.1 (für P1), 5.1.2 bis 5.1.5, 5.2.2 (für P3), 5.3.4 (für P2) sowie für 0,30ha Waldersatz abzudecken und über eine entsprechende Bürgschaft zu sichern sind.

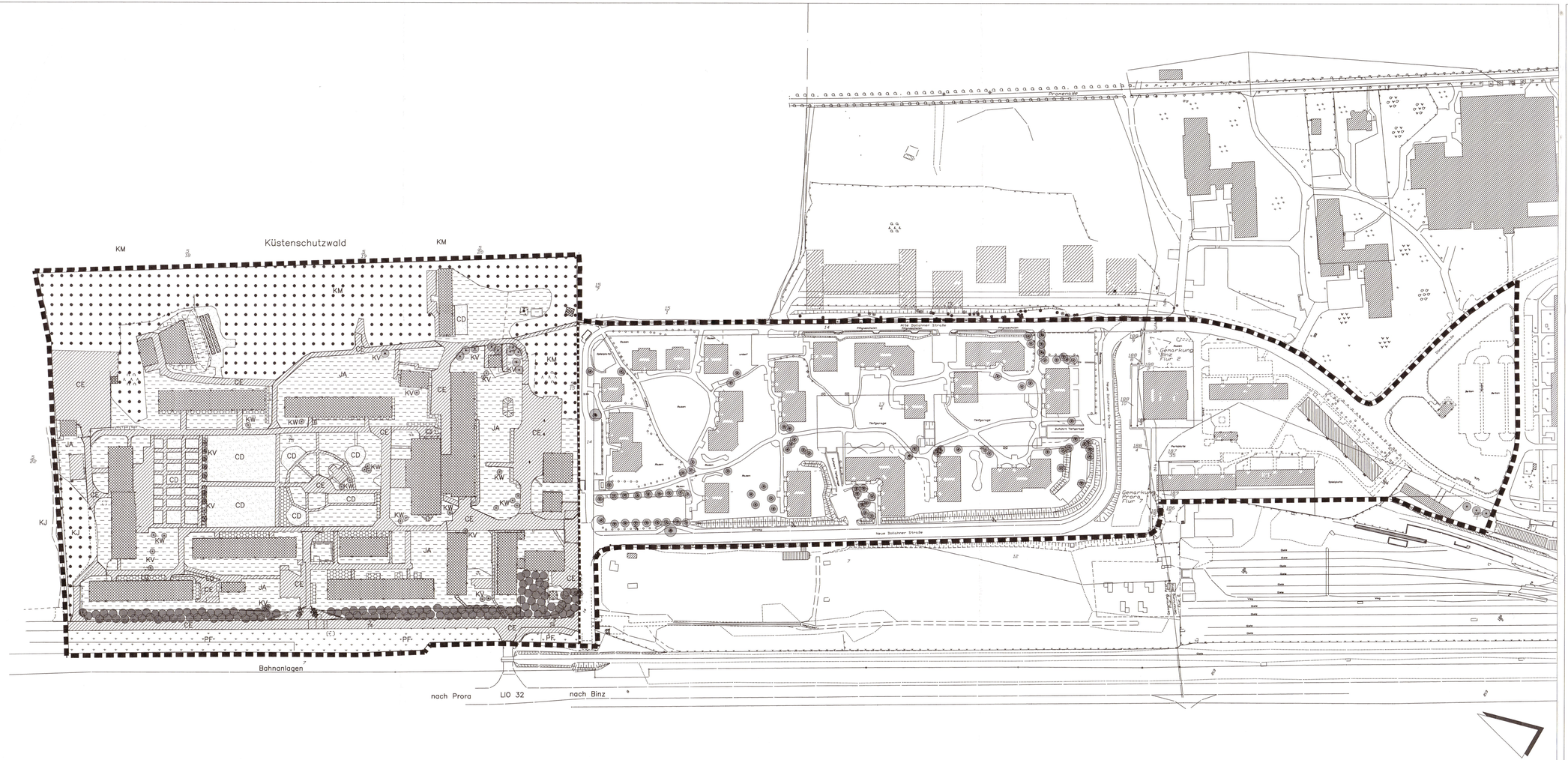
Alle Maßnahmen sind spätestens 1Jahr nach Bekanntmachung der Genehmigung des B-Planes umzusetzen.

8.12 Zusammenfassung

Zusammenfassend können nach derzeitigem Planungsstand die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt hinsichtlich der im Planungsgebiet vorhandenen Vorbelastungen und unter der Annahme einer Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen wie den damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in vollem Umfang kompensiert werden.

Daher werden die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft als zulässig betrachtet.

Sollten sich im Laufe des weiteren Verfahrens anderweitige Erkenntnisse ergeben, so unterliegt auch die Zulässigkeit der Eingriffe dem bereits beschriebenen Abwägungsgebot.



Biotop-Code	Biotoptypen
BA	Biotope der Nicht-Wohnbebauung
CD	vegetationsfreie Fläche, wassergeb.
CE	vegetationsfreie u. vollständig versiegelte Fläche
JA	Scherrasen
KJ	Buchenmischwald
KM	Kiefernmischwald
KV	einheimische, standortgerechte Bäume
KW	nicht heimische, standortgerechte Bäume
KY	Baumgruppe aus einheimischen, standortgerechten Bäumen
LG	Ziersträucherpflanzungen
PF	Ruderalflur
	Grenze des Untersuchungsgebietes
	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Binz

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.9 "ALTE GÄRTNEREI/MZO"

Bestandsaufnahme

Biotoptypen- und Nutzungskartierung

Auftraggeber: Gemeinde Binz

Auftragnehmer: Stadtplanung Bruns
Dipl.-Ing. Reinhard Bruns
Stadtplaner SRL
Schlumacherstr. 10, 23552 Lübeck
Telefon 04 51 - 70 57 28

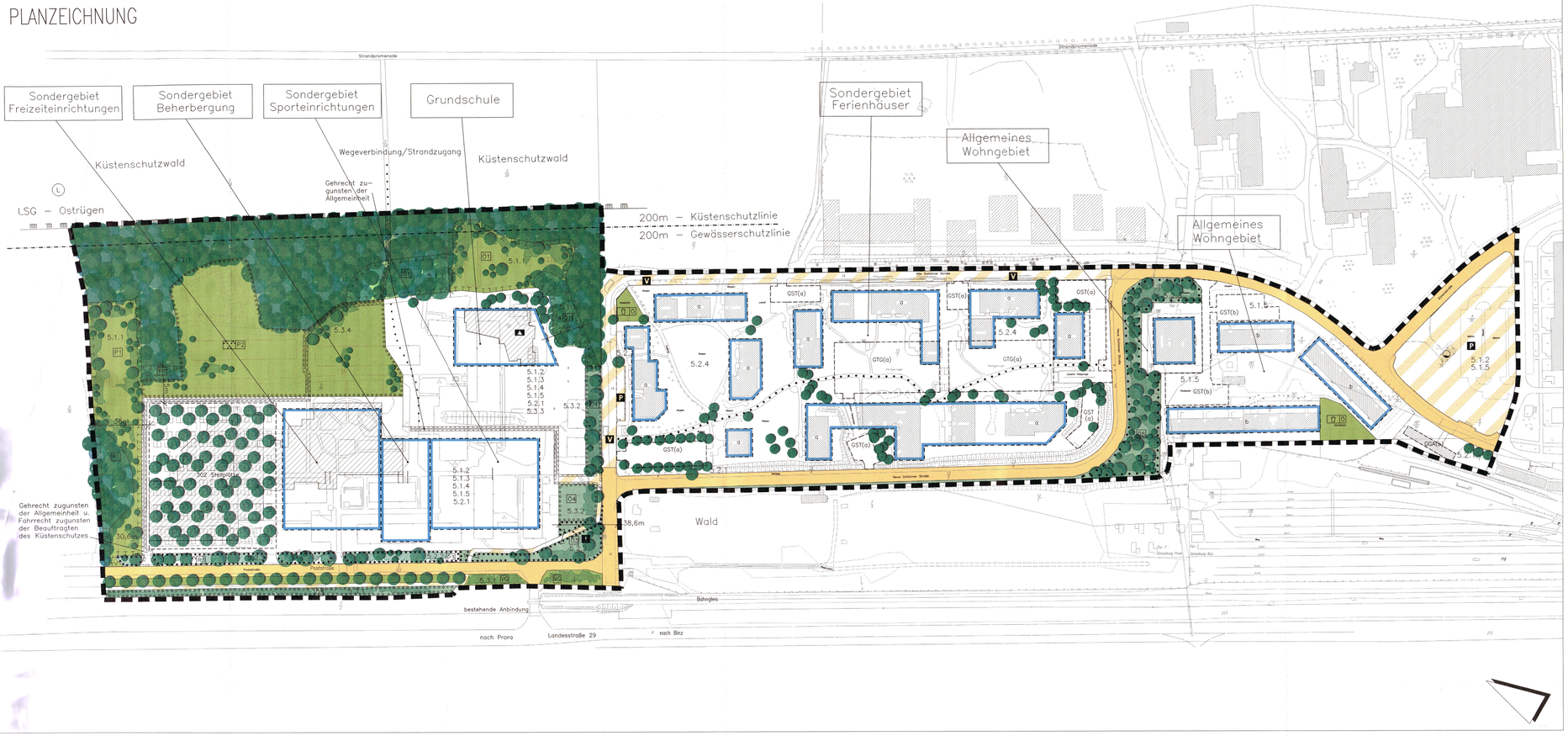
Bearbeitung: Bürogemeinschaft Bruns / Ober
Dipl.-Ing. Reinhard Bruns
Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. Matthias Ober
Landschaftsarchitekt BDLA
H.-Litzendorfstraße 21, 23942 Dassow
Telefon 03 88 26 - 865 90

Darstellung: Bork

Maßstab 1:1000

Stand: Juni 1998

PLANZEICHNUNG



LEGENDE

Baugebiete

- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport– und Spielanlagen

Einrichtungen und Anlagen
- Schule

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- F — Fußgängerbereich

Versorgungsanlagen
- Wasser / Standort Pumpstation

Grünflächen
- Grünfläche
- öffentlich
- privat
- VG — Verkehrsgrün

Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Spielplatz

Flächen für Wald
- Flächen für Wald
- zur Umwidmung in öffentliche Grünfläche vorgesehene Bereiche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Darstellungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen

Zweckbestimmung
- GST — Gemeinschaftsstellplätze
- GGA — Gemeinschaftsgaragen
- GTG — Gemeinschaftsfeldgaragen
- St — Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Gebäude zukünftig entfallend
- 22/4 — Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- Fußweg
- Waldabstand in Meter
- Erdwall
- Grenze 200m-Bereich – Küstenschutz § 89 Abs.1 LNatG M–V
- Grenze 200m-Bereich – Gewässerschutz § 7 Abs.1 des 1.NatG M–V
- Grenze Landschaftsschutzgebiet § 3 Abs.1 des 1.NatG M–V

TEXT

5.0 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.14, 15, 25a + b BauGB, i.V. mit §9 Abs.6 BauGB und i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB)

5.1.1 Öffentliche Grünfläche Ö1
Private Grünfläche P1

Die zur Umwandlung in öffentliche und private Grünflächen dargestellten Waldflächen sind zur Erzielung der Verkehrssicherung der angrenzenden Nutzungen in ihrem Altbaumbestand auszulichten. Der Bestand ist unter Erhalt von Überhältern mit einer Strauchschicht und Lichtungsbereichen als Saumbereich zu den angrenzenden Waldbeständen zu entwickeln. Ergänzungspflanzungen sind gemäß §9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.15, 25a BauGB, i.V. mit §9 Abs.6 BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB mit den in der folgenden Pflanzenliste zur Auswahl angegebenen Straucharten vorzunehmen. Lichtungsbereiche innerhalb des Baumbestandes sind der freien Besiedlung von den im Gebiet standorttypisch vorkommenden Grasfluren zu überlassen und von sich entwickelnden Baum– und Strauchpflanzen freizuhalten.
Die Verkehrssicherung für die angrenzenden Nutzungen ist durch eine geordnete Bestandsentwicklung nachhaltig sicherzustellen.

Die im weiteren auf der öffentlichen Grünfläche Ö1 und der privaten Grünfläche P1 vorhandene Vegetation ist gemäß §9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.15, 25a + b BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB zu erhalten und extensiv zu entwickeln. Jedwede Nutzungen und weitere Flächenveränderungen sind unzulässig. Auf den bestehenden Lichtungsbereichen entlang des vorhandenen Waldbaumbestandes sind Gehölzmäntel anzulegen. Darüber hinaus können auf den verbleibenden Lichtungen lockere Gehölzgruppen gepflanzt werden. Ein weiterer Aufwuchs von Bäumen ist zu unterbinden. Die nach der Ergänzungspflanzung verbleibenden Lichtungsbereiche sind dauerhaft als solche zu erhalten und zu extensiven Landschaftsrasen zu entwickeln.
Die Pflanzungen sind mit Sträuchern in der folgenden Artenzusammensetzung vorzunehmen, wobei bei zusammenhängenden Gehölzmantelpflanzungen der Anteil von jeder der genannten Art mindestens 3% zu betragen hat:

Sträucher:
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaea – Pfaffenhut
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Malus domestica – Holzapfel
Prunus padus – Traubenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn
Rosa canina – Hundsrose
Rosa rubiginosa – Weinrose
Rosa tomentosa – Filzrose
Rubus fruticosus – Brombeere
Rubus idaeus – Himbeere
Sambucus nigra – Holunder
Sarothamnus scoparius – Besenginster
Salix caprea – Salweide
Viburnum opulus – Gem. Schneeball

Zur Pflanzung sind Sträucher in einer Mindestqualität als verpflanzte Sträucher und/oder leichte Heister mit einer Höhe von 80 bis 150 cm zu verwenden und in einem Abstand von 1,5 mal 1,5m zu pflanzen. Bei der Anlage von zusammenhängenden Gehölzmänteln ist die Pflanzung 4–reihig auszuführen.

5.1.2 Regenwasserversickerung (§9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.14 BauGB)

Auf den als Sondergebiete "Sport, Freizeit– und Beherbergungseinrichtungen sowie als Gemeinbedarfsfläche "Grundschule" neu ausgewiesenen Grundstücksflächen ist die Versickerung des Regenwassers von den Dach– und Verkehrsflächen sicherzustellen. Alle Stellplatz– und Wegeflächen sind hier mit offenporigen versickerungsfähigen Oberflächen–belägen herzustellen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und/oder ein großporiges– bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden. Für die Ergänzung der vorhandenen privaten Erschließung und die private Erschließung der neu ausgewiesenen Grundstücke sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wegeflächen ebenfalls aus den vorgenannten wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen. Die Entwässerung hat auf den privaten Grundstücksflächen direkt in die angrenzenden Flächen bzw. über private Versickerungsanlagen zu erfolgen.
Bei der Umgestaltung des öffentlichen Parkplatzes an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind die Stellplatzflächen ebenfalls aus den vorgenannten wasserdurchlässigen Belagsarten anzulegen.

5.1.3 Fassadenbegrünung (§9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.25a BauGB)

Die Gebäudefassaden der Gebäude in den Sondergebieten Sporteinrichtungen, Freizeiteinrichtungen und Beherbergungseinrichtungen sowie in der Gemeinbedarfsfläche "Grundschule" mit einem Fensteranteil von weniger als 30% sind mit einer Fassadenbegrünungen zu versehen.

5.1.4 Dachbegrünung (§9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.25a BauGB)

Sofern in den Sondergebieten Sporteinrichtungen, Freizeiteinrichtungen und Beherbergungseinrichtungen sowie in der Gemeinbedarfsfläche "Grundschule" Gebäude mit Flachdächern errichtet werden und der Anteil der Dachöffnungen weniger als 35% der Dachfläche beträgt, sind diese mit einer Dachbegrünung zu versehen. Als Mindestanforderung wird dazu eine Extensivbegrünung nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) festgesetzt. Darüber hinaus sind intensive Dachbegrünungen möglich. Die Anlage von intensiven Dachbegrünungen ist auch mit begehbaren Dachgärten zulässig. Der Anteil der Vegetationsfläche muss dabei mindestens 70% der Dachgartenfläche betragen.

5.1.5 Bepflanzung von Park– und Stellplatzflächen
(§9 Abs.1 Nr.20 i.V. mit Nr.25a BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB)

Die für die Sondergebiete Sporteinrichtungen, Freizeiteinrichtungen und Beherbergungs–einrichtungen ausgewiesenen Stellplatzflächen sind entsprechend des Charakters der Plandarstellung des Grünordnungsplanes (GOP) in unregelmäßiger Anordnung mit mindestens 70 (siebzig) großkronigen Laubbäumen zu überstellen. Die Pflanzbindung ist entsprechend der Festsetzungen nach Text Nr.5.3.1 auszuführen.
Alle öffentlichen und privaten Park– und Stellplatzflächen sind mindestens alle 5 Stellplätze mit einem nach Text Nr.1.3.1 festgesetzten großkronigen Laubbaum zu überstellen.
Der öffentliche Parkplatz am östlichen Plangebietsrand ist im Rahmen einer Umgestaltung mit einer 10m breiten Baum– und Strauchpflanzung einzugrünen. Davon ausgenommen sind die erforderlichen Parkplatzzufahrten. Für die Gestaltung der äußeren Parkplatzeingrünung gelten die Pflanzbindungen der Text Nr.1.3.4. Alle der unter Text Nr.5.1.5 vorgenannten Baumpflanzungen sind unter der Anlage in einer mindestens 2,5 x 5,0m großen und mit Gras–, Stauden– und/oder Sträuchern bewachsenen Baumscheibe vorzunehmen. Die Baumscheibe ist gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern. Für die Baumpflanzungen sind die unter Text Nr.5.3.1 genannten Baumarten in der festgesetzten Mindestqualität zu verwenden.

5.2 ERHALTUNGSBINDUNGEN (§9 Abs.1 Nr.25b i.V.m. Nr.20 BauGB)

5.2.1 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Einzelbaßbäume sind zu erhalten und zu entwickeln. Wenn abgegangene Bäume ersetzt werden, so hat dies mit der unter Text Nr.5.3.1 und 5.3.4 festgesetzten Baumarten zu erfolgen. Für Eingriffe in den nicht als zu erhalten dargestellten Baumbestand ist entsprechend der Baumschutzverordnung der Gemeinde Binz eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.
Alle Baumstandorte sind während der Ausführung von Bauarbeiten 2m über den Kronentraufenbereich hinaus mit einem Bauzaun gegen ein Befahren und das Ablagern von Baumaterialien zu sichern.

5.2.2 Öffentliche Grünfläche Ö3
Private Grünfläche P3

Der Baumbestand auf der öffentlichen Grünfläche Ö3 und der privaten Grünfläche P3 ist zu entwickeln und in seiner Gesamtstruktur dauerhaft zu erhalten. Dazu sind aus dem Bestand sukzessive kranke, standortfremde und beeinträchtigende Bäume herauszunehmen und somit eine langfristige optimierte Bestandsentwicklung der entwicklungsfähigen Bäume zu fördern. Der Baumbestand ist entsprechend der im Plan festgesetzten Fläche um eine Strauchunterpflanzung zu ergänzen. Für die Pflanzung sind die unter Pkt.5.1.1 genannten Straucharten und Mindestqualitäten zu verwenden.
Die Baumstandorte sind während der Ausführung von Bauarbeiten 2m über den Kronentraufenbereich hinaus mit einem Bauzaun gegen ein Befahren und ein Ablagern von Baumaterialien zu sichern.

5.2.3 Öffentliche Grünfläche Ö5

Die Baum– und Strauchbestände zwischen der Neuen Dollahner Straße und dem Allgemeinen Wohngebiet sind in ihrer Dichte entsprechend der Flächenfestsetzung zu erhalten und zu entwickeln. Abgegangene Bäume und Sträucher sind durch die unter Text Nr.5.1.1, Nr.5.3.1 und Nr.5.3.4 festgesetzten Pflanzenarten zu ersetzen.

5.2.4 Freiflächen im Sondergebiet Ferienhäuser

Die Freiflächen im Sondergebiet Ferienhäuser sind als Extensivflächen zu erhalten. Dies betrifft einerseits das Flächenverhältnis der Grünflächen zu den Flächen der inneren Erschließung des Gebietes sowie andererseits die eigentliche Gestaltung der Grünflächen. Damit ist jede Veränderung der als Ausgleichsflächen für das Sondergebiet Ferienhäuser dienenden Freiflächen unzulässig.
Die Rasenansaaten sind zu extensiven Landschaftsrasen zu entwickeln.

(Nummerierung gemäß Bebauungsplantfestsetzungen)

5.3 PFLANZGEBOTE
(§ 9 Abs.1 Nr.25a i.V. mit 20 BauGB und i.V. mit §1a Abs.3 BauGB)

5.3.1 Öffentliche Grünfläche Ö2

Auf der öffentlichen Grünfläche Ö2 sind im Abstand von 3,5m zur Straßenbegrenzungslinie großkronige Laubbäume der in der folgenden Pflanzenliste zur Auswahl angegebenen Baumarten zu pflanzen:
Bäume:
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanoides – Bergahorn
Betula pendula – Birke
Fagus sylvatica – Rotbuche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Robinia pseudoacacia – Robinie
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommer–Linde
Tilia tomentosa – Silberlinde
Tilia vulgaris "Pallida" – Kaiserlinde

Die Pflanzung ist mit Bäumen in einer Mindestqualität als 3 mal verpflanzte Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 18–20cm auszuführen. Die Pflanzabstände betragen in Abhängigkeit der ausgewählten Baumarten 10–12m.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist auf der öffentlichen Grünfläche Ö2 eine Gehölzhecke anzulegen. Für die Pflanzung sind die unter Text Nr.5.1.1 festgesetzten Straucharten in den angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden. Davon abweichend ist die Strauchpflanzung hier 3–reihig vorzunehmen. Die nicht bepflanzten Flächenanteile sind mit einer standortgerechten extensiven Landschaftsrasenmischung einzusäen. Die Fläche ist entlang der Straße gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

5.3.2 Öffentliche Grünfläche Ö4

Die öffentlichen Grünflächen Ö4 sind mit einer straßenbegleitenden und mit Sträuchern unterpflanzten Baumhecke zu gestalten. Für die Baumpflanzungen sind die unter Text Nr.5.3.1 und 5.3.4 festgesetzten Baumarten in einer Mindestqualität als 3 mal verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 18–20 cm zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt hier in Abhängigkeit der ausgewählten Baumarten 8–12m. Für die 4–reihige Strauchunterpflanzung sind die unter Text Nr.5.1.1 festgesetzten Pflanzenarten in den dort angegebenen Mindestqualitäten und Pflanzabständen zu verwenden. Die nicht bepflanzten Flächenanteile sind mit einer standortgerechten extensiven Landschaftsrasenmischung einzusäen.

5.3.3 Gemeinbedarfsfläche Grundschule

Die Grünflächen in der Gemeinbedarfsfläche Grundschule sind naturnah zu gestalten. Für die Gestaltung der Grünflächen gelten die Pflanzbindungen der Text Nr.5.3.4.

5.3.4 Private Grünfläche P2

Die private Grünfläche P2 ist naturnah zu gestalten. Die Errichtung von Nebenanlagen (§14 Abs.1 BauNVO), Carports und Garagen (§12 Abs.6 BauNVO) und von sonstigen baulichen Anlagen sind gem. §9 Abs.1 Nr.20 nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen, die Spiel, Sport und Erholung dienen (z.B. Spiel– und Sportgeräte, Schwimmbecken, überdachte Sitzgelegenheiten, Lauben, Pergolen, befestigte Flächen mit Platzcharakter u.ä.)
Die Anlage von Wegeflächen aus einem versickerungsfähigen Material ist zulässig. Dazu sind die unter Text Nr.5.1.2 festgesetzten Oberflächenbeläge zu verwenden. Ebenfalls zulässig ist die Anlage von Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers.

Auf der privaten Grünfläche P2 ist je angefangene 1.000 qm mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit Bäumen in einer Mindestqualität als 3 mal verpflanzte Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 14–16 cm auszuführen. Dazu können neben den unter Text Nr.5.3.1 festgesetzten Bäumen auch folgende Arten verwendet werden:

Bäume:
Acer campestre – Feldahorn
Alnus glutinosa – Roterle
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
Carpinus betulus – Hainbuche
Crataegus laevigata agg. – Weißdorn
Crataegus monogyna – Weißdorn
Malus domestica – Holzapfel
Pinus sylvestris – Kiefer
Salix caprea – Salweide
Sorbus aucuparia – Eberesche
Sorbus domestica – Elsbeere
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere
Ulmus laevis – Flatterulme
Ulmus minor – Feldulme
Obstbäume regional typischer Sorten

Von der Grundstücksfläche sind außerdem mindestens 25% mit Sträuchern der unter Text Nr.5.1.1 festgesetzten Pflanzenarten in den dort angegebenen Mindestqualitäten und Pflanzabständen zu begrünen. Die nicht bepflanzten Flächenanteile sind mit einer standortgerechten extensiven Landschaftsrasenmischung einzusäen. Repräsentative Zierpflanzungen sind nicht zulässig.

(Nummerierung entspricht Bebauungsplan)

GEMEINDE BINZ

GRÜNORDNUNGSPLAN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.9

"ALTE GÄRTNEREI/MZO"

Auftraggeber	Gemeinde Binz
Auftragnehmer	Stadtplanung Bruns Dipl.–Ing. Reinhard Bruns Stadtplaner SRL Schlumacherstr. 10, 23552 Lübeck Telefon 04 51 – 70 57 28
Bearbeitung	Büregemeinschaft Bruns / Ober Dipl.–Ing. Reinhard Bruns Stadtplaner SRL Dipl.–Ing. Matthias Ober Landschaftsarchitekt BDLA H.–Litzendorfstraße 21, 23942 Dassow Telefon 03 88 26 – 865 90
Darstellung	Bork
	Maßstab 1:1000
	Stand: Mai 2006