



Vorlagenummer: BV/25/234
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Betreff: Beschlussvorlage zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht
hier: Überarbeiteter Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Beratungsverlauf

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussart
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	05.03.2025	ungeändert beschlossen
Hauptausschuss (Vorberatung)	18.03.2025	
Gemeindevorvertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	03.04.2025	

Beratungsverlauf

05.03.2025

6. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevorvertretung in ihrer Sitzung am 03.04.2025 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht zu beschließen.

Das Planverfahren ist gemäß § 13 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1





Vorlagenummer: BV/24/189
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Betreff: Beschlussvorlage zur Flächenentwicklung Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. 9 "Alte Gärtnerei/MZO"

Beratungsverlauf

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussart
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt	25.11.2024	vertagt
(Vorberatung)		
Gemeindevertretung Ostseebad Binz		
(Entscheidung)		

Beratungsverlauf

25.11.2024

3. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt

Beschluss:

Herr Müther stellt den Antrag, dass in den Fraktionen die Inhalte besprochen werden und offene Fragen bis zum 13.12.2024 bei der Verwaltung eingehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Beschluss:

Herr Böttcher stellt den Antrag, die Beschlussvorlage auf die Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt am 05.03.2025 zurückzustellen.

Beschluss:

Herr Müther stellt den Antrag, dass in den Fraktionen die Inhalte besprochen werden und offene Fragen bis zum 13.12.2024 bei der Verwaltung eingehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Beschluss:

Herr Böttcher stellt den Antrag, die Beschlussvorlage auf die Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt am 05.03.2025 zurückzustellen.

Anlage 1: Lageplan – BV/25/237



 Gesamter Bereich der
Winkelstützwand
300 m

 akuter Bereich der
Winkelstützwand
70 m

Ergebnisse des Prüfauftrages Beschluss-Nr. 802-39-2023

Die Gemeindevorvertretung beschließt in ihrer Sitzung am 06.07.2023, dass die Gemeindevorwaltung beauftragt wird zu prüfen, inwiefern und wo Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen bzw. Flächen errichtet werden können, die im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Binz stehen.



Gemeinde Ostseebad **BINZ**



Ausgangssituation

- Grundlage zur Kalkulation sind die bestehenden kommunalen Gebäude und die dazugehörigen Informationen (insbesondere des Jahresstromverbrauches und der Bezugskosten)
- Für diese Objekte wurde eine Grobkalkulation vorgenommen, um die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit und Machbarkeit einzuschätzen.
- Diese Unterlage die der weiteren Entscheidungsfindung, ob und welche Standorte im Detail vor Ort überprüft werden.
- Die maximale Fläche zur Belegung wurde i.d.R. nicht ausgenutzt, sondern eher auf eine optimale Anlagengröße mit
- Blick auf den Stromverbrauch dimensioniert.

Nº	Gebäude	Anschrift	Zählernummer	Jahresstromverbrauch Bezug 2024	Strombezugspreis Bezug 2025	Stromkosten 2025 (Verbrauch 2024 * Strombezugspreis 2025)	sonstiges	Verbrauch 2021
1	Sporthalle 2	Dollahner Str. 45	1ITR0054968439	7.594	0,3551 €/kWh	2.696,63 €	zugehörig zur Regionalen Schule	7.912
2	Sporthalle 3	Dollahner Str. 53	1049110015171561	6.890	0,3551 €/kWh	2.446,64 €		7.017
3	Sporthalle 4	Dollahner Straße 80	1LOG0006216321	21.709	0,3551 €/kWh	7.708,87 €	zugehörig zur Grundschule	21.538
4	Kindertagesstätte	Dollahner Str. 77 a				Zähler läuft nicht über die Gemeinde		
5	Grundschule	Dollahner Straße 77	1ISK0084831048	462*	0,3551 €/kWh	164,06 €		19.350
6	Regionale Schule	Ringstraße 5	1ISK0070678025	350*	0,3551 €/kWh	124,29 €		19.200
7	Rezeptionsgebäude	Fünfte Str. 6, Prora	96051743			nur Zählerstand vom 20.12.2024 bekannt (356.260 kWh), keine Daten von der Übergabe im Mai 2024		
8	Stadiongebäude	Proraer Chaussee 12	1LOG0065109902	3.700	0,3551 €/kWh	1.313,87 €		4.624
9	Tennisgebäude	Klünderberg 26				Zähler läuft nicht über die Gemeinde		
10	Kunstrasenplatz (?)	Proraer Chaussee 20	1LOG0065109892	3.447	0,3551 €/kWh	1.224,03 €		1.778



PV-Generatorleistung	14,08 kWp
Speicher	10,2 kWh
Spez. Jahresertrag	922,01 kWh/kWp
PV-Generatorennergie (AC-Netz) mit Batterie	12.788 kWh/Jahr
Direkter Eigenverbrauch	4.703 kWh/Jahr
Netzeinspeisung	8.085 kWh/Jahr
Eigenverbrauchsanteil	36,7 %
Vermiedene CO ₂ -Emissionen	5.903 kg/Jahr
Autarkiegrad	62,6 %

Sporthalle 2

Investitionskosten	29.620,00 €
Amortisationsdauer:	12,0 Jahre
Stromgestehungskosten*	0,103 €/kWh
Gesamtkapitalrendite	6,03 %

*Stromgestehungskosten (englisch Levelized Cost of Electricity, LCOE) sind in der Energiewirtschaft eine Maßeinheit, die die Kosten für die Errichtung und den jährlichen Betrieb einer Anlage ins Verhältnis zur Stromerzeugungsmenge über die gesamte Lebensdauer der Anlage setzt



PV-Generatorleistung	10,68 kWp
Speicher	11,00 kWh
Spez. Jahresertrag	914,26 kWh/kWp
PV-Generatorennergie (AC-Netz) mit Batterie	9.603 kWh/Jahr
Direkter Eigenverbrauch	4.206 kWh/Jahr
Netzeinspeisung	5.397 kWh/Jahr
Eigenverbrauchsanteil	43,7 %
Vermiedene CO ₂ -Emissionen	4.421 kg/Jahr
Autarkiegrad	60,9 %

Investitionskosten	24.520,00 €
Amortisationsdauer:	11,9 Jahre
Stromgestehungskosten	0,1217 €/kWh
Gesamtkapitalrendite	6,23 %

Sporthalle 3



PV-Generatorleistung	24,92 kWp
Speicher	12,8 kWh
Spez. Jahresertrag	929,06 kWh/kWp
PV-Generatorennergie (AC-Netz) mit Batterie	22.856 kWh/Jahr
Direkter Eigenverbrauch	10.415 kWh/Jahr
Netzeinspeisung	12.441 kWh/Jahr
Eigenverbrauchsanteil	45,5 %
Vermiedene CO ₂ -Emissionen	10.580 kg/Jahr
Autarkiegrad	47,9%

Sporthalle 4

Investitionskosten	46.280,00 €
Amortisationsdauer:	10,1 Jahre
Stromgestehungskosten	0,0965 €/kWh
Gesamtkapitalrendite	8,28 %



PV-Generatorleistung	24,92 kWp
Speicher	12,8 kWh
Spez. Jahresertrag	1.053,15 kWh/kWp
PV-Generatorennergie (AC-Netz) mit Batterie	25.004 kWh/Jahr
Direkter Eigenverbrauch	12.960 kWh/Jahr
Netzeinspeisung	12.044 kWh/Jahr
Eigenverbrauchsanteil	51,8 %
Vermiedene CO ₂ -Emissionen	11.591 kg/Jahr
Autarkiegrad	68,3%

Investitionskosten	46.280,00 €
Amortisationsdauer:	8,6 Jahre
Stromgestehungskosten	0,0882 €/kWh
Gesamtkapitalrendite	10,60 %

Grundschule



PV-Generatorleistung	23,12 kWp
Speicher	12,8 kWh
Spez. Jahresertrag	924,65 kWh/kWp
PV-Generatorennergie (AC-Netz) mit Batterie	21.137 kWh/Jahr
Direkter Eigenverbrauch	12.228 kWh/Jahr
Netzeinspeisung	8.908 kWh/Jahr
Eigenverbrauchsanteil	57,8 %
Vermiedene CO ₂ -Emissionen	9.794 kg/Jahr
Autarkiegrad	64,5%

Investitionskosten	44.700,00 €
Amortisationsdauer:	9,1 Jahre
Stromgestehungskosten	0,1008 €/kWh
Gesamtkapitalrendite	9,82 %

Regionale Schule



PV-Generatorleistung	10,68 kWp
Speicher	7,7 kWh
Spez. Jahresertrag	911,62 kWh/kWp
PV-Generatorennergie (AC-Netz) mit Batterie	9.581 kWh/Jahr
Direkter Eigenverbrauch	4.282 kWh/Jahr
Netzeinspeisung	5.298 kWh/Jahr
Eigenverbrauchsanteil	44,6 %
Vermiedene CO ₂ -Emissionen	4.412 kg/Jahr
Autarkiegrad	71,2%

Investitionskosten	23.688,00 €
Amortisationsdauer:	11,4 Jahre
Stromgestehungskosten	0,1179 €/kWh
Gesamtkapitalrendite	6,75 %

Rezeptionsgebäude



PV-Generatorleistung	8,9 kWp
Speicher	10,2 kWh
Spez. Jahresertrag	908,32 kWh/kWp
PV-Generatorennergie (AC-Netz) mit Batterie	7.944 kWh/Jahr
Direkter Eigenverbrauch	3.117 kWh/Jahr
Netzeinspeisung	4.827 kWh/Jahr
Eigenverbrauchsanteil	39,2 %
Vermiedene CO ₂ -Emissionen	3.654 kg/Jahr
Autarkiegrad	74 %

Investitionskosten	23.388,00 €
Amortisationsdauer:	18,1 Jahre
Stromgestehungskosten	0,1704 €/kWh
Gesamtkapitalrendite	1,36 %

Stadiongebäude



Empfehlung

Alle Standorte sind nach erster Analyse für eine Ausstattung mit Photovoltaikanlage geeignet.

Dabei sind alle Standorte - mit Ausnahme des Stadiongebäudes in der Proraer Chaussee - auch sehr wirtschaftlich. Bei dem Stadiongebäude könnte ggf. auf einen Batteriespeicher verzichtet werden, um die Kosten zu reduzieren.

Empfehlung:

Überprüfung dieser Analyse durch bautechnische Begehungen inkl. Drohnenbefliegungen vor Ort, um eine belastbare Feinplanung und genaue Umsetzungskosten zu ermitteln.



Nach Machbarkeitsprüfung würde die Planung folgen.

Folgende Aufgaben wären im nächsten Schritt notwendig:

- Bautechnische Begehung durch Elektrofachbetrieb
- Ausarbeitung Unterlagen inkl. Leistungsbedarfsrechnung
- Abstimmung mit Verteilnetzbetreiber
- Prüfung Fördermittel
- Beauftragung Leistungsmessung

Nächste Schritte



Die geschätzten Gesamtkosten betragen
für alle Objekte 238.476 Euro netto,
ohne Stadiongebäude **215.088 Euro netto.**

Kostenschätzung

Für die Umsetzung der Feinplanung betragen 3% der geschätzten
Gesamtkosten:

Planungskosten (3%) 7.154,00 €
bzw. ohne Stadiongebäude 6.452,64 €

Abwägungstabelle vom 11. März 2025

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“

Ostseebad Binz

Abhandlung der Stellungnahmen zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ des Ostseebads Binz im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im Rahmen des Heilungsverfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

ANREGUNGEN UND HINWEISE

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen	21.01.2025
EWE NETZ GmbH	29.01.2025
Polizeiinspektion Stralsund – Sachbearbeitung Verkehr	07.02.2025
Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen	12.02.2025
Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	11.02.2025
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern	14.02.2025
Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern – Forstamt Rügen	17.02.2025
Landkreis Vorpommern-Rügen	18.02.2025
Straßenbauamt Stralsund	21.02.2025
Bergamt Stralsund	14.02.2025

SCHEVEN Consult GmbH	14.02.2025
Bürger 01, Herr E. D.	11.02.2025
Bürger 02, Herr G. D.	17.02.2025

KEINE BEDENKEN

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
e.dis Netz GmbH	21.01.2025
50Hertz Transmission GmbH	21.01.2025
Biosphärenreservat Südost-Rügen	24.01.2025
Deutsche Telekom Technik GmbH	24.01.2025
Landesamt für Gesundheit und Soziales – Arbeitsschutz	30.01.2025
Wasser- und Bodenverband „Rügen“	03.02.2025
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	12.02.2025
Handelsverband Nord	14.02.2025
Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	17.02.2025
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern	20.02.2025

Anregungen und Hinweise

Vorbemerkung:

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden alle Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten, die im Verteiler Ostseebades Binz vom 21. Januar 2025 aufgeführt worden sind. Im Rahmen dieser Beteiligung sind 16 Stellungnahmen eingegangen.

Parallel erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Hierbei sind 3 Stellungnahmen eingegangen.

A. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

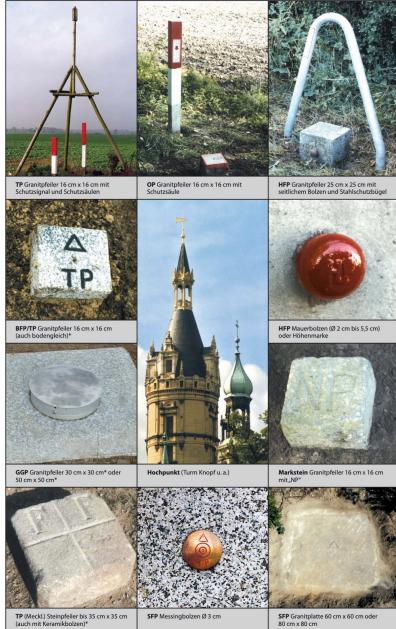
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 21. Januar 2025 bis einschließlich 18. Februar 2025

Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

1. Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern – Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, 21. Januar 2025

	 <p>Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze</p> <p>TP-Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzzulden</p> <p>GP-Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule</p> <p>HFP-Granitpfeiler 25 cm x 22 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlbeschlag</p> <p>BWTP-Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch Bodenplatte)*</p> <p>Hochpunkt (Turm Knopf u.s.)</p> <p>HP-Messplatte Ø 2 cm bis 5,5 cm oder Höhernorma</p> <p>GGP-Granitpfeiler 30 cm x 30 cm* oder 50 cm x 50 cm*</p> <p>Markenstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „AP“</p> <p>TP (Meckl.) Steingräber bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikdolomit)*</p> <p>SP-Messplatte Ø 3 cm</p> <p>SP-Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm</p> <p>*Oh mit Schutzsäule/ oder Stahlbeschlag!</p>	
1.2.	<p>Beteiligung von Landkreisen und kreisfreien Städten</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Landkreis Vorpommern-Rügen wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung ebenfalls beteiligt.</p>

2. EWE NETZ GmbH, 29. Januar 2025

2.1.	<p>Bestehende Versorgungsleitungen / Anlagen</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Das Erdgashochdrucknetz kann durch Nähe rung Ihrer Baumaßnahme beeinflusst werden. Hierfür setzen Sie sich bitte per E-Mail mit unserer zuständigen Fachabteilung: NetztechnikNBB@ewe-netz.de in Verbindung.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorhandenen Versorgungsleitungen und/oder Anlagen werden im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden. Ein entsprechender Hinweis wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
2.2.	<p>Potenzielle Anpassung der bestehenden Anlagen</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise bezüglich möglicher Anpassungen an bestehenden Anlagen und für die ggf. notwendige Erschließung des Plangebietes werden im</p>

	<p>Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungsstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.</p>	<p>weiteren Verfahren berücksichtigt und an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
2.3.	<p>Stromversorgung im Plangebiet</p> <p>Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz.</p> <p>Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur eventuellen Installation von Trafostationen werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
2.4.	<p>Potenzielles wärmetechnisches Versorgungskonzept</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis bezüglich eines eventuellen wärmetechnischen Versorgungskonzeptes wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
2.5.	<p>Kosten für potenzielle Anpassungen der Anlagen</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
2.6.	<p>Keine Bedenken</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.7.	<p>Weitere Beteiligung</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis zur weiteren Abstimmung im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

	Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung	
2.8.	<p>Aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.</p> <p>Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur Einsicht aktueller Leitungs- und Anlagestände wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

3. Polizeiinspektion Stralsund – Sachbearbeitung Verkehr, 07. Februar 2025

3.1.	<p>Keine Betroffenheit</p> <p>Seitens der Sachbearbeitung Verkehr der Polizeiinspektion Stralsund bestehen zu der geplanten Maßnahme grundsätzlich keine Bedenken. Es wird zudem auf die Hinweise der bereits übersandten Stellungnahme vom 06.10.2020 verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise der Stellungnahme vom 06.10.2020 bezüglich ausreichender Fahrbahn-, Ein- und Ausfahrbreiten, ausreichender Sichtweiten, der baulichen Gestaltung der Straße sowie der Größe der Parkflächen im Parkhaus werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet und im Zuge der Planrealisierung berücksichtigt.</p>
3.2.	<p>Radverkehrsführung</p> <p>Die Betrachtung der Radverkehrsführung, insbesondere im unmittelbaren Umfeld des B-Planes wird begrüßt und sollte schlussendlich zu einer Verbesserung der Situation und Erhöhung der Verkehrssicherheit, insbesondere im Bereich des Bahnüberganges beitragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.3.	<p>Zufahrtssituation Parkhaus</p> <p>Im Hinblick auf die Zufahrt des Parkhauses bestehen Bedenken, dass diese zwischen zwei Kurven liegen soll. Hier sollten unbedingt die Sichtweiten für alle Verkehrsteilnehmer geprüft werden, um das gefahrenlose Ein- und Ausfahren zu ermöglichen. Eine schrankenlose Einfahrt wird begrüßt, um Stauerscheinungen zu vermeiden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planung und Realisierung des Parkhauses wurde mit sämtlichen betroffenen Fachbehörden abgestimmt und diesem Zuge die einzuhaltenden Anforderungen geprüft. Zudem wird das Ein- und Ausfahren u.a. durch die schrankenlose Erschließung des Parkhauses optimiert.</p>

4. Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, 12. Februar 2025

4.1.	<p>Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise bezüglich der Trink- und</p>
------	--	--

	<p>Dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.</p> <p>Zur o.g. B-Planänderung erfolgt folgende Stellungnahme:</p> <p>Das Plangebiet ist weitestgehend trink- und schmutzwassermäßig erschlossen. Die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen wurden bereits mit den bisher durchgeführten Tiefbauarbeiten verlegt.</p> <p>Die Anschlüsse für die geplanten Gebäude sind gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung / ZWAR und § 5 Abs. 1 Abwasseranschlussatzung/ ZWAR von den jeweiligen Grundstückseigentümern / Anschlussnehmern beim ZWAR zu beantragen.</p>	<p>Schmutzwassererschließung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Die Hinweise zu erforderlichen Anschlüssen werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
4.2.	<p>Niederschlagswasserentsorgung</p> <p>In der B-Plansatzung fehlt nach wie vor die Festlegung, dass das unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden soll.</p> <p>In der Begründung zur B-Planänderung – Pkt. 4.13 Ver- und Entsorgung – fehlen grundsätzliche Aussagen zur Niederschlagswasserentsorgung. Bisher ist diese Aussage nur ansatzweise an einigen Stellen in der Begründung der B-Planänderung enthalten. Das ist in dieser Form nicht rechtsverbindlich geregelt.</p> <p>Bisher fehlt auch der gutachterliche Nachweis, dass im Plangebiet die Voraussetzung zur schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken, vor allem hinsichtlich des durch die geplante Bebauung größtenteils entstehenden hohen Versiegelungsgrades, gegeben sind.</p> <p>Vom ZWAR wurde mit den Stellungnahmen vom 09.03.2018 und 11.12.2019 zu dieser B-Planänderung und in weiteren Schreiben und Gesprächen bereits mehrfach auf diesbezüglichen Regelungsbedarf hingewiesen.</p> <p>Wenn mit entsprechenden Gutachten nachgewiesen worden ist, dass die erforderlichen Voraussetzungen zur schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abd. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt. Dies bedarf gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V der Regelungen in der B-Plansatzung!</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ausführungen zur Niederschlagswasserentsorgung werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Da die Grundstücke im Plangebiet nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden können, ist eine Entwässerung auf dem Grundstück erforderlich. Diese kann oberflächennah über Rohrrigolen in den Dünensanden erfolgen. Dieser Umstand wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der Planung auf einer Teilfläche des Plangebiets wurden Erhebungen zur Versickerungsfähigkeit und Entwässerungssystematik durchgeführt. Diese Untersuchung hat ergeben, dass eine Versickerung in den Dünensanden aufgrund ihrer großen Durchlässigkeit möglich ist. Für die einzelnen Objekte wird die Vorgehensweise im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auch für die weiteren Flächen festgelegt werden. Von einer gesonderten Festsetzung kann aus Sicht des Plangebers abgesehen werden.</p>
4.3.	<p>Potenzieller Aufbau von öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen</p> <p>Falls das Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, ist der Aufbau von öffentlichen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe 4.2</p>

	<p>Niederschlagswasserentsorgungsanlagen erforderlich. Da die entsprechenden Anlagen im Umfeld des Plangebietes hydraulisch ausgelastet sind, wäre in diesem Fall der Bau von umfangreichen Anlagen, im ungünstigsten Fall bis zum Schmachter See, erforderlich. Konkreteres könnte sich dazu aus dem vom ZWAR und der Gemeinde Ostseebad Binz geplanten Niederschlagswasserkonzept für die gesamte Ortslage des Ostseebades Binz ergeben. Sobald die Gemeinde Ostseebad Binz bestätigt hat, dass ihr diesbezüglicher Finanzierungsanteil gesichert ist, kann das Niederschlagswasserkonzept beauftragt werden. Der ZWAR hat in seinem diesjährigen Wirtschaftsplan die finanziellen Mittel für seinen Anteil eingestellt.</p>	
4.4.	<p>Löschwasserversorgung</p> <p>Über die sich im näheren Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten können insgesamt maximal 96,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DVGW – Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen.</p> <p>Die Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten wurden der Gemeinde Ostseebad Binz übergeben.</p> <p>Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Löschwassermengenbegrenzung auf maximal 96 m³/h wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Der Hinweis zu einem ggf. höheren Löschwasserbedarf wird im weiteren Verfahren und im Zuge der Konkretisierung von Bauvorhaben Berücksichtigung finden.</p>
4.5.	<p>Breitbandausbau</p> <p>Derzeit ist seitens des ZWAR im Plangebiet kein Breitbandausbau geplant.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.6.	<p>Kosten für Herstellung von Hausanschlüssen</p> <p>Die Kosten zur Herstellung der Hausanschlüsse und ggf. in diesem Zusammenhang erforderlich werdende Maßnahmen zur Änderung, Umverlegung oder Verlängerung der öffentlichen Bestandsleitungen sind vom jeweiligen Bauherrn zu tragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
4.7.	<p>Positionierung von Baumpflanzungen</p> <p>Von den Baumstammachsen der geplanten Baumpflanzungen ist prinzipiell ein Mindestabstand zu den Trinkwasser- und Abwasserleitungen sowie den dazugehörigen Anlagen von 3,00 m einzuhalten. Falls dieser Abstand im Bereich von einzelnen Bäumen nicht eingehalten werden kann, sind die Leitungen durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigungen durch Wurzelwuchs zu schützen. Dabei ist noch ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur Positionierung von Baumpflanzungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die erforderlichen Abstände sind schließlich im Rahmen der Freiraumplanung durch die zukünftigen Bauherr:innen einzuhalten.</p>

5. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, 11. Februar 2025

5.1.	<p>Grundstücke der Deutschen Bahn AG</p> <p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Vorhaben:</p> <p><u>Immobilienrechtliche Belange</u></p> <p>Wir gehen davon aus, dass in den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Grundstücke der Deutschen Bahn AG mit einbezogen wurden. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Flächen der DB AG um gewidmete Eisenbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet umfasst keine Grundstücke der Deutschen Bahn AG. Somit sind auch Betriebsanlagen der Eisbahn nicht vom Geltungsbereich umfasst.</p>
5.2.	<p>Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes</p> <p>Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass auch das Eisenbahn-Bundesamt im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Da keine Bahnanlagen im Plangebiet liegen und darüber hinaus auch nicht nachteilig von der Planung betroffen sind, ist eine Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes im Rahmen des Änderungsverfahrens nicht erforderlich.</p>
5.3.	<p>Vorgaben für Abstandsflächen</p> <p>Die Abstandsflächen dürfen sich unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen auf Bahngelände erstrecken, unter dem Vorbehalt, dass für die Inanspruchnahme des Bahngrundstückes eine einmalige Vergütung durch den Antragsteller entrichtet wird. Hierfür ist ein <u>kostenpflichtiger</u> Gestaltungsvertrag abzuschließen.</p> <p>Die vertragliche Regelung ist rechtzeitig vor der Realisierung der Vorhaben abzuschließen. Unsere Zustimmung ist erst mit Abschluss des Vertrages gegeben.</p> <p>Für die Bearbeitung von Gestattungsanträgen ist die DB AG, DB Immobilien zuständig. Informationen finden Sie hier: www.deutsche-bahn.com/Gestattungen</p> <p>Ihre Anfrage auf Mitnutzung von Flächen/Anlagen der Deutschen Bahn AG (immobilienspezifische Gestattungen) stellen Sie bitte ausschließlich über das Online Portal der DB Immobilien. Kontakt: https://onlineportal.extra-net.deutschebahn.com</p> <p>Innerhalb der Abstandsfläche sind jedoch jederzeit Veränderungen der planfestgestellten Bahnanlage zu ermöglichen bzw. zulässig. Ein Baulasteintrag auf Bahngelände wird jedoch nur</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zu Abstandsflächen auf Bahngelände wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

	bei entsprechender vertraglicher Regelung in Aussicht gestellt.	
5.4.	<p>Potenzielle Anpassung der bestehenden Anlagen</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.</p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen oder andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
5.5.	<p>Emissionen durch Eisenbahnbetrieb</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des Lärmgutachtens wurden die Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb sowie die Erhaltung der Bahnanlagen berücksichtigt und bei der Entwicklung von Lärmschutzmaßnahmen einbezogen. Es ergeben sich keine Bedarfe für weitere Maßnahmen.</p>
5.6.	<p>Anpflanzungen im Bereich von Bahnanlagen</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Bereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Bahnübergängen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen (DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zu Neuanpflanzungen im Bereich von Bahnanlagen wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
5.7.	<p>Erforderliche Sicherheitsabstände</p> <p>Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.</p> <p>Wenn Sicherheitsabstände unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB AG vorzulegen. Die DB AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zu den erforderlichen Sicherheitsabständen werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

	Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.	
5.8.	<p>Betroffenheit des Bahnübergangs</p> <p>Von der Bebauungsplanänderung ist der Bahnübergang (BÜ) Strecke 6776 km 10,670 direkt betroffen. Da sich durch das Vorhaben Parkhaus inkl. Straßenverschwenkung der Kreuzungsbereich stark geändert hat, steht hier noch die erforderliche Planänderung des Kreuzungsplanes aus.</p> <p>Nach der Einschätzung der Anlagenverantwortlichen der DB InfraGO ist der gesamte Kreuzungsbereich planerisch neu zu betrachten.</p> <p>Eine Änderung der Verkehrssituation ist nicht auszuschließen. Um zu klären, ob und in welchem Umfang Sicherungsmaßnahmen am vorhandenen Bahnübergang angepasst werden müssen, ist eine Verkehrsschau durchzuführen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch das Vorhaben des Parkhauses ändert sich weder die Verkehrsführung direkt im Bereich des Bahnübergangs noch kommt es zu einer Verschlechterung der Verkehrssituation. So wird beispielsweise die Einsehbarkeit des Bahnübergangs durch das Verschwenken der Straßenverkehrsfläche optimiert. Daher wird im vorliegenden Änderungsverfahren auf eine Überplanung des Bahnübergangs sowie eine gutachterliche Untersuchung diesbezüglich verzichtet.</p>
5.9.	<p>Sicherung der uneingeschränkten Sicht</p> <p>Bei Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen im Bereich des Bahnübergangs muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) jederzeit erhalten bleiben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet und im Zuge der Planrealisierung Berücksichtigung finden.</p>
5.10.	<p>Beachtung Vorflutverhältnisse</p> <p>Bei allen Maßnahmen ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
5.11.	<p>Hinweis zur Oberleitung</p> <p>Die angrenzende Bahnstrecke ist elektrifiziert. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.</p> <p>Es muss zu jeder Zeit sichergestellt werden, dass vorhandene und geplante Vegetation bzw. geplante Bebauung einen Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m zu den elektrisch aktiven Teilen der Oberleitung einhalten. Dazu muss bei künftigen Baumaßnahmen vor Baubeginn eine Beteiligung der Anlagenverantwortlichen der DB InfraGO erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zur vorhandenen Oberleitung wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
5.12.	<p>Hinweise zu baulichen Anlagen und Bauarbeiten</p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

	<p>technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.</p> <p>Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.</p> <p>Werden bei einem Kran Einsatz Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kran aufstellung bei der DB AG zu beantragen ist.</p> <p>Bahngelände darf weder im noch über dem Erd Boden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden.</p>	
5.13.	<p>Hinweis zu möglichen Kabeln</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.</p> <p>Anfragen zu Kabel und Leitungender DB AG sind über das Online Portal der DB Immobilien einzureichen. Kontakt: www.deutsche-bahn.com/Online_Portal/Kabel_und_Leitungsanfragen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis bezüglich möglicher Kabel, Leitungen oder Verrohrungen wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
5.14.	<p>Hinweis zu Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen</p> <p>Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen ist sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird im Zuge der Planrealisierung berücksichtigt.</p>
5.15.	<p>Hinweis zu Bauanträgen</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
5.16.	<p>Hinweis zur Sorgfaltspflicht des Bauherrn</p> <p>Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

5.17.	Hinweis zu weiterem Verfahren Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Satzung der Bebauungsplanänderung wird nach Beschluss zugesendet.
-------	--	---

6. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, 14. Februar 2025

6.1.	Zuwegung zum Strandübergang 51 Im Geltungsbereich des BBP liegt die Zuwegung zum Strandübergang 51. Dieser Weg ist die Zuwegung zum befestigten Strandübergang 51 (Belastung bis 40 t), welcher auch im Vertrag zwischen der Gemeinde Binz und dem StALU VP zur Nutzung des Strandes und der Düne vom 13.02.2014 als solcher ausgewiesen ist. Die Zuwegung ist zur Unterhaltung der Küstenschutzanlage Düne erforderlich und demnach auch bauplanerisch zu sichern. In der vorliegenden Planung ist dieser Weg als Verkehrsfläche; Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – hier Fußgängerbereich – ausgewiesen. Die textliche Festsetzung unter § 5 Abs. 3 lautet: „Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde Ostseebad Binz, zu verlangen, dass ein allgemein zugänglicher Fußweg sowie ein Fahrweg zugunsten des StALU angelegt und unterhalten wird. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrechtkönnen zugelassen werden.“ Letztmalig in meiner Stellungnahme vom 02.11.2020 zur 3. Änderung des BBP Nr. 9 „Alte Gärtnerei-MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz, Entwurfsversion vom 29.06.2017, Stand 15.11.2019, 2. Durchgang, hatte ich zu diesem Weg mitgeteilt, dass in der betreffenden Fassung zwar in der textlichen Festsetzung unter Nr. 1.4.2 GFLR 2 (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) diese Forderungen des StALU VP als Zuwegung mit einer Belastung von 40 t zum Dünenüberweg aufgenommen wurde. Allerdings fehlte die Kennzeichnung als GFLR 2 in der Planzeichnung Teil A für die Planstraße S. Es wurde gebeten, auch die Planzeichnung entsprechend zu kennzeichnen. In der Abwägung vom 04.02.2021 wurde dazu ausgeführt, dass es sich bei der Planstraße S um eine öffentliche Straße handelt, bei der keine ergänzenden GFLR eingetragen werden können. Dies steht allerdings im Widerspruch zu der Festsetzung unter Nr. 1.4.2, da in der textlichen Festsetzung GFLR 1 und GFLR 2 beschrieben sind, diese in der Planzeichnung aber nicht als solche gekennzeichnet. Die nunmehr vorliegenden Unterlagen mit der Festsetzung als Fußgängerbereich und lediglich mit der Befugnis der Gemeinde Ostseebad Binz, die Anlegung und Unterhaltung eines Fahrweges zugunsten des StALU VP zu	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Grundsätzlich werden im Bebauungsplan zwei unterschiedliche Festsetzungen zu dieser Thematik getroffen, die planungsrechtlich voneinander unterschieden werden müssen. Zum einen weist der Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht in den festgesetzten Waldflächen entlang der Promenade fest. Diese Fläche steht in keinem Zusammenhang mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, sondern umfasst lediglich den Teilabschnitt des Waldes. Dieser Teilabschnitt stellt keine Verkehrsfläche im planrechtlichen Sinne dar, sondern sichert dem genannten Personen- und Nutzerkreis, in diesem Falle dem StALU, ein Recht auf Nutzung für eine ansonsten private Fläche. Die entsprechende textliche Festsetzung § 5 Absatz 3 sichert dem StALU die Begeh- und Befahrbarkeit zu, ohne eine Umwidmung von Wald- zu Straßenverkehrsflächen notwendig zu machen. Darüber hinaus sind für die endgültige Benutzung die Widmung dieser Fläche sowie der Ausbauzustand ausschlaggebend. Westlich angrenzend befindet sich die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“. Diese Fläche ist hingegen eine öffentliche Verkehrsfläche im planrechtlichen Sinne und bedarf keiner weiteren Regelung hinsichtlich des Benutzerkreises. Eine Ausweisung eines Geh- und Fahrrechts auf einer öffentlichen Verkehrsfläche ist planungsrechtlich weder erforderlich noch zielführend, da sie ohnehin von der Öffentlichkeit genutzt werden kann. Die Zweckbestimmung Fußgängerbereich legt zwar nahe, dass die Nutzung ausschließlich für Fußgänger zugänglich gemacht wird, schließt allerdings eine Überfahrbarkeit nicht aus. Die tatsächlichen Befugnisse zur Straßen Nutzung werden allerdings nicht im Bebauungsplan sondern über Beschilderungen und das Straßenrecht geregelt. Der Bedarf einer zusätzlichen Festsetzung besteht demnach nicht.
------	---	---

	<p>verlangen, entsprechen somit nicht den konkreten Forderungen des StALU VP.</p> <p>Meine Zustimmung zu der vorliegenden Planung kann nicht erfolgen. Als Voraussetzung dafür ist bauplanerisch sicherzustellen, dass für die Wegeverbindung von der Proraer Allee bis einschließlich des als Wald gekennzeichneten Wegebereiches für das StALU VP uneingeschränkte Befahrbarkeit für Unterhaltungstechnik (z.B. Bagger) mit einer Tragfähigkeit von 40 t gegeben ist.</p>	
6.2.	<p>Immissionsschutz und Abfallrecht</p> <p>Das Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes und des Abfallrechts geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkbereich einer solchen Anlage. Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des Abfallrechts bestehen keine Hinweise.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

7. Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern – Forstamt Rügen, 17. Februar 2025

7.1.	<p>Waldgrenze und Waldumwandlung</p> <p>Mit der aktuellen 3. Änderung soll der bislang noch unbebaute Bereich im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 nun nicht mehr der Entwicklung als Schulgrundstück bzw. oberirdischer Parkplatz dienen, vielmehr ist nun die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen.</p> <p>In einem vorhergehenden Verfahren wurde zur Umsetzung des B-Planes 9 eine Waldumwandlung Genehmigung vom 1. April 2020 für eine Fläche von 1.385 qm erteilt.</p> <p>Die Waldumwandlung ist teilweise umgesetzt, der Ausgleich (Ersatzaufforstung 2.000 qm) ist erbracht. Die WU-Genehmigung vom 1. April 2020 ist der Stellungnahme als Anlage beigefügt. Bitte beachten Sie hier die Auflagen und Hinweise der Waldumwandlungsgenehmigung. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass diese zeitlich befristet ist (06.04.2025) und ein Gehölzschnitt/Gehölzbeseitigung nur außerhalb des Brutzeitraumes (i. d. R. 15.03.-31. Juli) zulässig ist.</p> <p>Bei einer Vorortbegehung am 31.01.2025 wurde die teilweise Umsetzung der Waldumwandlung und der aktuelle Verlauf der Waldgrenze (im nördlichen Bereich) festgestellt. Die aktuelle Waldgrenze ist in beigefügter Karte vom 17.02.2025 als rote+grüne Linie dargestellt. Die genehmigte Waldumwandlungsfläche ist der Karte als gelbe Fläche entspr. der WU-Genehmigung vom 1.4.2020 dargestellt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die genehmigte Waldumwandlung wird bis zum 15.03.2025 vollständig umgesetzt werden. Somit wird weiterhin an der im Bebauungsplan dargestellten Waldgrenze und den daraus resultierenden Waldabstandsbereichen festgehalten. Die alternative Waldgrenze, die als Ergebnis der Vor-Ort-Begehung am 31.01.2025 festgelegt wurde, wird in der Bebauungsplanänderung keine Berücksichtigung finden. Somit befinden sich auch sämtliche Baufelder, die durch Baugrenzen festgesetzt werden, außerhalb des einzuhaltenden Waldabstandsbereichs von 25 m.</p>
------	--	--

	<p>Laut vorliegender Planung liegen die nördlichen Baufelder im Waldabstandsbereich.</p> <p><i>Gemäß § 2 Absatz 1 LWaldG ist Wald jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche. Waldgehölze sind alle Waldbaum- und Waldstraucharten. Bestockung ist der flächenhafte Bewuchs mit Waldgehölzen, unabhängig von Regelmäßigkeit und Art der Entstehung.</i></p> <p><i>Nach § 20 Absatz 1 des Landeswaldgesetzes M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Beim Wald wird der Abstand zur baulichen Anlage an der Traufkante des Waldes gemessen. Unter Traufkante des Waldes wird forstfachlich die mittlere Linie der lotrechten Projektion der Kronenränder der Randbäume eines Waldbestandes verstanden.</i></p> <p><i>Nach § 3 Absatz 1 der Waldabstandsverordnung M-V dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.</i></p> <p>Die im Waldabstandsbereich liegenden Baufelder sind demnach Forstbehördlich nicht genehmigungsfähig. Auch kann eine erneute Waldumwandlungsgenehmigung im Küstenschutzwald nicht genehmigt werden.</p> <p>Die aktuelle Waldgrenze und Waldabstandsfläche ist im B-Plan entsprechend zu berücksichtigen. Baufenster sind so einzuleichen, dass der Waldabstand (Hier: Aufgrund vorhergegangener Festlegungen im Planverfahren, Einzelfallentscheidung 25 m, nach § 3 Abs. 2 der Waldabstandsverordnung) eingehalten wird. Im Waldabstandsbereich (hier 25 m) sind keine Baufelder und bauliche Anlagen zulässig.</p>	
7.2.	<p>Fußweg im Bereich des Küstenwaldes</p> <p>Der Bau des Fußweges im Norden verläuft direkt durch den Küstenschutzwald. Dies ist nur in wassergebundener Weise und mit Zustimmung des Waldeigentümers und der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.</p> <p>Der geplante Fußweg ist im nordöstlichen Bereich, (insbesondere entlang des Zaunes der Erstaufforstungsfläche) nur außerhalb des Waldes anzulegen.</p> <p>Laut textlicher Festsetzung (Teil B) Nr. 6.1) sind Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Waldabstandsbereich ein Aufstellen/Anbringen von Solar- oder Photovoltaikanlagen forstbehördlich nicht genehmigungsfähig ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das festgesetzte Gehrecht kreuzt nicht die Waldflächen. Die Gemeinde Ostseebad Binz als Grundstückseigentümerin wird den Weg künftig so anlegen, dass die Waldflächen nicht berührt werden.</p> <p>Aufgrund der Eigenschaften eines Angebotsbebauungsplans, wie in diesem Verfahren vorliegend, ist die genaue Ausführung des „Uferweges“ noch Gegenstand weiterer Planung. Der Bebauungsplan trifft lediglich Flächenbezogene Aussagen zur Widmung und städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes. Etwaige Konflikte mit Waldflächen werden im Rahmen einer möglichen Umsetzung selbstverständlich mit den zuständigen Ämtern und Behörden abgestimmt und die notwendigen Genehmigungen ersucht.</p> <p>Der Hinweis zum Aufstellen und Anbringen von Solar- oder Photovoltaikanlagen wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

7.3.	Kein forstbehördliches Einvernehmen Das forstbehördliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Die Stellungnahme ist negativ zu werten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------	--	--

8. Landkreis Vorpommern-Rügen, 18. Februar 2025

8.1.	<p>Übersicht der berücksichtigten Unterlagen</p> <p>Mit Schreiben vom 21. Januar 2025 (Posteingang: 22. Januar 2025) wurde ich um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planzeichnung (Entwurf) im Maßstab 1 : 1.000 mit Stand vom 17. Januar 2025 - Begründung mit Stand vom Januar 2025 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand vom 21. Dezember 2020 - Kartierbericht Brutvögel und Reptilien mit Stand vom 9. September 2020 - Baugrunduntersuchung – Erschließung mit Stand vom 19. Dezember 2019 - Schalltechnische Vorberechnung mit Stand vom Dezember 2024 - Verkehrstechnische Untersuchung mit Stand vom Dezember 2024 - Schalltechnische Immissionsschutzprognose mit Stand vom 19. Juni 2023 - Schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 14. Januar 2025 <p>Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Stellungnahme:</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.2.	<p>Städtebauliche und planungsrechtliche sowie bauaufsichtliche Belange</p> <p>Die Gemeinde Ostseebad Binz beabsichtigt nach dem Urteil vom 27. Februar 2024 die Heilung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und setzt nun ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest, sowie ein Sondergebiet „Parkhaus“ gemäß § 11 BauNVO. Mit der 3. Änderung und einer anschließenden 4. Änderung erfolgten im hier vorliegenden Geltungsbereich diverse Beteiligungsverfahren, da hier Festsetzungen ständigen Änderungen unterzogen wurden. Dies erfolgte vor allem für die Ausweisung der Baugebiete hinsichtlich ihrer besonderen Art der Nutzung gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO sowie der verkehrlichen Erschließung. Während der Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zur 3. Änderungen sowie zur 4. Änderung des Bebauungsplanes hat der Landkreis Vorpommern-Rügen stets Äußerungen und Stellungnahmen abgegeben, welche stets auf die gleichen Probleme hingewiesen haben. Auch in der nun vorliegenden Planänderung, die</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Immissionsschutzes und der Verkehrssicherung werden im Heilungsverfahren der 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes umfassend berücksichtigt. Des Weiteren siehe Punkte 8.12. bis 8.15. sowie 8.23.

	<p>als Heilung der 2024 für unwirksam erklärt Satzung (mit Beschluss 2021) dienen soll, werden diese Probleme nicht in vollem Umfang gelöst oder ausgeräumt. Dies gilt insbesondere für den Immissionsschutz, der nach wie vor nicht aktiv umgesetzt wird sowie für die Probleme der Verkehrssicherung, die teilweise seit der ursprünglichen Planung bekannt sind. Hier weise ich auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes und der Verkehrssicherung und -lenkung, auch die aus den vorangegangenen Jahren.</p> <p>Die Gemeinde hat sich mit dieser Problematik aktiv auseinanderzusetzen und sollte dies nicht unbeachtet lassen, ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sollte die Gemeinde möglichst vermeiden.</p>	
8.3.	<p>Flächennutzungsplan</p> <p>Aus der Begründung (Seite 12) geht hervor, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit den künftigen Festsetzungen des 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 übereinstimmen und von daher der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird. Nach jetzigem Kenntnisstand des Landkreises Vorpommern-Rügen erfolgte die letzte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (5. Änderung) im Jahr 2022. Diese erfolgte parallel und im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9. Die Darstellung einer gemischten Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie einer Wohnbaufläche gemäß § 4 BauNVO waren hier zielführend. Weitere Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes sind nicht bekannt. Gemäß § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB kann der Bebauungsplan auch vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn davon ausgegangen werden kann, dass sich der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, dabei ist der Planungsstand zu berücksichtigen. Nach jetzigem Stand der Planungsarbeiten ist dies jedoch nicht der Fall. Demzufolge widerspricht die vorliegende Änderungsplanung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass Bebauungspläne nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB bedürfen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Formulierungen zum zugrundeliegenden Flächennutzungsplan in der Begründung zum Bebauungsplan werden angepasst. Der Flächennutzungsplan stellt aktuell von Westen nach Osten gelesen ein Mischgebiet, ein allgemeines Wohngebiet und schließlich ein Sondergebiet dar. Im Nachgang der nun durchgeföhrten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB wurde entschieden, an dem SO Ferienwohnen im Osten festzuhalten und auf die neue Festsetzung eines WA 3 zu verzichten. Demnach setzt die 3. Änderung des Bebauungsplans nach der Heilung ein straßenseitiges WA sowie im Osten in Richtung Küstenwald ein SO Ferienwohnen fest. In der ursprünglichen Fassung hat der Bebauungsplan, bis zum OVG Urteil im entsprechenden Normkontrollverfahren, straßenseitig Urbane Gebiete festgesetzt.</p> <p>Die im Rahmen des ursprünglichen Plans geänderte Darstellung des Flächennutzungsplans als „Mischgebiet“ resultiert aus der Gegebenheit, dass eine Unterscheidung zwischen „Urbanem Gebiet“ und „Mischgebiet“ auf Betrachtungsebene des FNP nicht stattfindet. Der FNP trifft schließlich keine Aussagen zu Nutzungsverteilungen, Immissionskonflikten oder (Mindest-)Wohnanteilen – er gliedert die übergeordnete städtebauliche Entwicklung und Zielsetzung.</p> <p>Dieses übergeordnete planerische Entwicklungsziel war schon in der ursprünglichen Aufstellung die Schaffung eines Wohnquartiers mit überwiegendem Wohnanteil. Dieses Ziel lässt sich sowohl durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets, aber auch durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erreichen. Dafür spricht außerdem, dass mit Ausnahme von Ferienwohnungen die nicht störenden Gewerbebetriebe, die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, explizit nicht ausgeschlossen werden, um weiterhin einen gewissen Anteil an Durchmischung zu erreichen. Zwar ist korrekt, dass das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet nicht deckungsgleich im FNP dargestellt wird – der ursprünglichen Zielsetzung der FNP-Darstellung aber weiterhin gerecht wird. Aus Sicht des Plangebers kann der Bebauungsplan aus diesen</p>

		Gründen weiterhin aus dem FNP entwickelt werden.
8.4.	Maß der baulichen Nutzung Bei Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden kann, festzusetzen. Hier wurde für die allgemeinen Wohngebiete die Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl und für das Sondergebiet Parkhaus die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Nach der Begründung können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes hervorgerufen werden. Daher wurde die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2 m begrenzt. Antennenträger sind unzulässig. Eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist nur für das Parkhaus erfolgt. Soll dieses auch analog für Festsetzung der Vollgeschosse in den allgemeinen Wohngebieten erfolgen, bedarf es einer textlichen Ergänzung.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe in Meter über dem Bezugspunkt für das SO Parkhaus entspricht der vorliegenden und bereits umgesetzten Planung des dort errichteten Hochbaus. Innerhalb der sonstigen Baugebiete wird von der Festsetzung einer Gebäudehöhe im Sinne der Flexibilität des Angebotsbebauungsplans abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass die hier zulässigen Nutzungen, vornehmlich die Wohnnutzung, in marktüblichen und nutzungsverträglichen Grundrissen und Geschoss Höhen umgesetzt werden. Planungsziel ist auch die Möglichkeit zur Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben, wofür sich mitunter auch die Erdgeschosszonen eignen. Hier können sich je nach Nutzung auch andere Bedarfe für die Geschoss Höhen ergeben. Der gemäß Bebauungsplan mögliche Spielraum zur Ausnutzung der Gebäudehöhe steht dem Planungsziel demnach nicht entgegen. Trotzdem wird ergänzend die textliche Festsetzung wie folgt angepasst: <i>„Eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe ist durch technische Aufbauten wie z.B. Anlagen des Haus- und Anlagentechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.“</i> So wird planungsrechtlich gesichert, dass bei sämtlichen Gebäuden auch ohne festgesetzte Gebäudehöhe die Dachaufbauten in ihrer Höhe begrenzt werden. Die in der Begründung dargelegten Argumente für eine entsprechende Begrenzung der Dachaufbauten finden somit im gesamten Plangebiet Anwendung.
8.5.	Gestalterische Festsetzung zu Vorbauten Die gestalterische Festsetzung zu den Balkonen, Loggien und Veranden, welche nur zulässig sind, wenn sie vor die Fassade gestellt werden und mit einer Tiefe von maximal 0,4 m als horizontal die Fassade gliederndes Element ausgebildet werden, ist in der Begründung zu erläutern.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Erläuterung zur entsprechenden Festsetzung ist dem Kapitel 4.12 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
8.6.	Fuß- und Radwegeverbindungen Nach der Begründung zur verkehrlichen Erschließung soll entlang der bestehenden Waldflächen eine Fuß- und Radwegeverbindung (in der Planzeichnung nur als Gehweg) geschaffen werden, um den Naturraum entlang des Küstenwaldes für die Öffentlichkeit erfahrbar zu machen (Uferweg). Gleiches gilt auch für eine Fuß-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts wurde aus dem vorhergehenden Planstand zur 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Aus Sicht des Plangebers können die städtebaulichen Ziele durch die getroffene Festsetzung erreicht werden. Daher wird im Zuge des

	<p>und Radwegeverbindung vom verkehrsberuhigten Bereich im Osten zum Strandzugang. Nach dem Zweck der Nutzung dieser Fuß- und Radwegeverbindungen für die Öffentlichkeit handelt es sich hier um Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. In der Planzeichnung wurde aber dafür ein Geh- und Fahrrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Dabei ist zu beachten, dass eine solche Festsetzung gegenüber einer öffentlichen Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB subsidiär ist. Im Übrigen handelt es sich bei einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB nicht um eine nachrichtliche Übernahme.</p>	<p>Heilungsverfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB keine Anpassung der Festsetzung dieser Plangebietsbereichs vorgenommen.</p> <p>Die Legende der Planzeichnung wird erneut überprüft und die Positionierung des Geh- und Fahrrechts entsprechend angepasst.</p>
8.7.	<p>Wasser- und Luftdurchlässigkeit der Stellplätze</p> <p>Nach den textlichen Festsetzungen § 6 sind die Fußwege, Stellplätze mit ihren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Da der überwiegende Teil der Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen und damit eine höhere Frequenzierung der Zufahrten verbunden ist, wäre zu prüfen, ob für die Zufahrten zu den Tiefgaragenstellplätzen andere Regelungen zur Ausbildung getroffen werden sollen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung wird wie folgt angepasst:</p> <p><i>„Fußwege, oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 ist einzuhalten.“</i></p> <p>Durch diese Änderung der Festsetzung wird es ermöglicht, für die Bereiche der Tiefgaragenzufahrten von den Anforderungen an den Aufbau abzuweichen.</p>
8.8.	<p>Stellplatzanzahl im Parkhaus</p> <p>Aus der Begründung (Seite 29) geht hervor, dass im Großparkhaus rund 300 Stellplätze vorgesehen sind. Aus der Begründung zur 3. Änderung Stand 2020 gehen 520 Stellplätze hervor (Begründung Seite 8) und aus der Begründung zur 4. Änderung 420 Stellplätze (Begründung Seite 9). Da die Planung der Stellplätze und somit auch die Größe des Parkhauses hier ziemlich variiert und der Bau des Parkhauses bereits erfolgt ist, ist die genaue Anzahl der Stellplätze zu prüfen. Allgemein sind die Ausführungen zum Parkhaus anzupassen, da es bereits eine Genehmigung (vor Urteilsverkündung) erhalten hat und bereits erbaut wurde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Parkhaus verfügt über 317 Stellplätze sowie 10 E-Ladestationen und 2 Speedladestationen. Demnach beträgt die Gesamtanzahl 329 Stellplätze. Auf eine Anpassung der Begründung zum Bebauungsplan wird daher verzichtet.</p>
8.9.	<p>Fläche für Gemeinbedarf</p> <p>Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgte die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildung“, um den Bau einer Grundschule zu realisieren. Die Fläche grenzt südöstlich an den Geltungsbereich der nun vorliegenden 3. Änderung. Auch in der 3. Änderung wird ein kleiner Teil angrenzend des Schulstandort als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, welcher allerdings mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt wird. Obwohl dieser der Grundschule angehört und als Ergänzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildung“ erfolgen soll, sind die Bezeichnungen differenziert. Dieser Widerspruch ist zu klären.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Zweckbestimmung wird von „Schule“ auf „Bildung“ angepasst. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist dies ohne erneute Beteiligung möglich, da Belange nicht erstmalig oder stärker durch diese Änderung berührt werden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird eine Nennung der Rechtsgrundlage für die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ergänzt.</p>

	Die Rechtsgrundlage zur Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ist zu ergänzen.	
8.10.	<p>Redaktionelle Anmerkungen</p> <p>Von einer redaktionellen Überprüfung und Anpassung der Planunterlagen wird ausgegangen.</p> <p>In der Begründung (Seite 12) im letzten Abschnitt ist ein Satz mit dem einzelnen Wort „Aufgeführt“ zu lesen. Die Bedeutung und Hervorhebung des Wortes ist nicht ersichtlich und daher obsolet. Im Gegensatz dazu fehlt in der Begründung (Seite 17) das Wort „sich“, im ersten Absatz, erster Satz unter Kapitel 3.7.3.</p> <p>In der Begründung (Seite 16) im letzten Abschnitt wird der letzte Satz von der Abbildung 13 getrennt. Zur besseren Lesbarkeit ist eine Anpassung wünschenswert.</p> <p>In der Begründung (Seite 18) unter dem Kapitel „4.2 Art der baulichen Nutzung“ wird die Fläche des Bebauungsplanes auf „xx ha“ festgesetzt. Hier ist die tatsächliche Größe als arabische Zahl anzugeben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die redaktionellen Korrekturen werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.</p>
8.11.	<p>Bodenschutz</p> <p>Die im Baugrundgutachten der Erschließung (Projekt-Nr.: 01/124/19) vorgefundene Schadstoffwerte im Oberboden schließen aufgrund erhöhter PAK-Werte in den Bohrsondierungen BS 2 (Benzo[a]pyren: 0,58 mg/kg TS) und BS 3 (Benzo[a]pyren: 1,2 mg/kg TS) gemäß BBodSchV Anlage 2 Tabelle 4 eine sensible Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet aus.</p> <p>Zur abschließenden Beurteilung des Vorhabens werden folgende Unterlagen benötigt:</p> <p>Die Geeignetheit des Plangebietes zur sensiblen Nutzung als Wohngebiet mit Kinderspielflächen, ist mittels Bodengutachten (durch Einhaltung der Prüfwerte der BBodSchV Anlage 2 Tabelle 4) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen nachzuweisen.</p> <p>Die Bearbeitungsfrist wird, bis zum Eingang der Unterlagen unter 80059-2025, gestoppt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis ergänzt, dass im Zuge baulicher Aktivitäten ein Bodenaustausch im Bereich der betroffenen Grundstücke erfolgen muss, sofern die Errichtung von Wohnbebauung oder sonstigen Nutzungen vorgesehen wird, die eine umfassende Baufeldfreimachung erfordern. Die einzuhaltenden Bodenwerte sind so schließlich im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>
8.12.	<p>Überschreitungen der Orientierungswerte des Immissionsschutzes</p> <p>Mit der vorliegenden, an Verkehrswegen heranrückenden Planung ergeben sich im gesamten Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte, der für die Bauleitplanung heranzuhenden DIN 18005 Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete (55 dB (A) tags/ 45 dB (A) nachts). Im straßenzugewandten Bereich betragen die Überschreitungen bis zu 13 dB (A) tags und bis zu 14 dB (A) nachts. Die Berechnungshöhe für die Beurteilungspegel wird im Gutachten mit 4 m über Boden angegeben. Damit der Planung deutlich höhere Gebäude</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Grundsätzlich ist ihm Rahmen der Bauleitplanung ein Nachweis der Vollziehbarkeit der Planung zu erbringen. Aus Sicht des Plangebers bedarf dieser Nachweis keiner Messung auf allen Geschossen. Das vorliegende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei freier Schallausbreitung in bestimmten Bereichen des Plangebietes Festsetzungen des passiven Lärmschutzes getroffen werden sollten, um möglichen Konflikten zu begegnen. Diese Maßnahmen werden aus gutachterlicher Sicht als ausreichend betrachtet und attestieren eine Vollziehbarkeit der Planung.</p> <p>Aufgrund möglicher Schallabschirmungen der an</p>

	<p>geplant werden, sind die Berechnungen auch für die höheren Geschosse durchzuführen.</p>	<p>zur Lärmquelle ausgerichteten Gebäude ist außerdem davon auszugehen, dass in rückwärtigen Bereichen eine geminderte Lärmbelastung entsteht. Zudem ist zu berücksichtigen, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN18005 rechtlich zulässig ist. Für die Bewertung des Verkehrslärms nach der 16. BImSchV gelten deutlich höhere Grenzwerte, die im vorliegenden Fall eingehalten werden. Die gesunden Wohnverhältnisse werden daher in jedem Fall gewahrt. Die weiteren Nachweise zur Erfüllung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und etwaige passive Maßnahmen sind ihm Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p>
8.13.	<p>Fehlende Betrachtung des Trennungsgrundsatzes in der Begründung</p> <p>Der Begründung fehlt es grundsätzlich an einer Darstellung der Notwendigkeit in einen lärmbelasteten Bereich hinein Wohnhäuser zu planen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Eine Auseinandersetzung mit dem Trennungsgrundsatz wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Die Planung resultiert dabei aus dem akuten Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Ostseebad Binz. Andere Potenzialflächen stehen für eine Schaffung von Wohnraum in dieser Dimension nicht zur Verfügung.</p>
8.14.	<p>Fehlende Betrachtung aktiver Schallschutzmaßnahmen</p> <p>Sofern der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG hinter den städtebaulichen Zielen zurückzutreten hat, sind bei Überschreitungen von Orientierungswerten Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes zu überprüfen. Vorliegend fehlt eine Auseinandersetzung mit den aktiven Schallschutzmaßnahmen. Während Maßnahmen des passiven, baulichen Schallschutzes lediglich den Innenbereich schützen, wirken aktive Schallschutzmaßnahmen auch auf den Außenbereich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Eine Ausführung zur Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten zur Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird in die Begründung zum Bebauungsplan eingestellt.</p> <p>Grundsätzlich setzt sich die relevante Lärmbelastung aus den Geräuschimmissionen durch den angrenzenden Straßen- und Schienenverkehr zusammen. In der Verfahrenshistorie wurde auf diesen Abwägungsbelang bereits eingegangen – eine aktive Schallschutzmaßnahme wie etwa eine Lärmschutzwand würde lediglich eine eingeschränkte Wirkung entfalten und steht im Konflikt mit der Wohn- und Freiraumqualität. In Anbetracht der Kosten-Nutzen-Betrachtung der Planung wird aus diesem Grund weiterhin mit passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt, dass den Lärmkonflikten angemessen begegnet wird.</p> <p>Davon abgesehen sind aus rechtlichen Gründen keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Die gesunden Wohnverhältnisse werden damit über den Schallschutz nach DIN 4109 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet.</p>
8.15.	<p>Fehlende Betrachtung des Lärmschutzes für Außenwohnbereiche</p> <p>Demzufolge fehlt es der Planung momentan auch an einer Konfliktbewältigung in Bezug auf die Verlärmmung von Außenwohnbereichen (bspw. Balkone, Terrassen) und schutzwürdigen Freiflächen (bspw. Spielplätze).</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Grundsätzlich enthalten die gesetzlichen Regelungen zum Schallschutz im Städtebau keine verbindlichen Orientierungswerte oder Obergrenzen für Außenwohnbereiche - der Schallschutz von Außenwohnbereichen folgt alleine aus und unterliegt der Abwägung. Eine entsprechende Ausführung wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

		<p>Dem vorliegenden Lärmgutachten ist zu entnehmen, dass bei freier Schallausbreitung vor allem für an die Straßenflächen grenzenden Bereiche erhöhte Lärmpegel zu erwarten sind. Mögliche schallabschirmende Maßnahmen, die sich aus einer dort gelagerten Bebauung ergeben würden, finden in dieser Untersuchung keine Berücksichtigung. Es ist aber davon auszugehen, dass in den rückwärtigen Bereichen eine reduzierte Lärmeinwirkung eintritt, so dass dort geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können</p> <p>Aufgrund der Eigenschaften eines Angebotsbebauungsplans kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage dazu getroffen werden, ob und in welchem Umfang überhaupt Außenwohnbereiche von Lärmimmissionen betroffen wären. Entsprechende Untersuchungen sind im Rahmen der Baugenehmigung anzulegen und zu prüfen. Anhand der vorliegenden Untersuchungen lassen sich keine Sachverhalte feststellen, die der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs entgegenstehen. Von etwaigen weiteren Festsetzungen wird aus diesen Gründen abgesehen.</p>
8.16.	<p>WasserTechnische Erschließung</p> <p>Durch das Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Gewässer II. Ordnung nicht berührt.</p> <p><u>Trinkwasser</u></p> <p>Die Pflicht zur Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Puttbusser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln.</p> <p><u>Schmutzwasser</u></p> <p>Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, d.h. Anschluss an die öffentliche SW-Kanialisierung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange der Trink- und Schmutzwasserver- und -entsorgung wurden im Rahmen der Beteiligung mit dem ZWAR thematisiert. Auch im Zuge der Planrealisierung sind Abstimmungen mit dem ZWAR vorzusehen.</p>
8.17.	<p>Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden keine Aussagen gemacht. Es wird davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser versickern soll. Das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros S. Weiße enthält keine konkreten Aussagen zur Niederschlagswasserversickerung. Aufgrund vorherrschender Bodenverhältnisse kann die Versickerungsfähigkeit jedoch angenommen werden.</p> <p>In der Satzung des Bebauungsplanes müssen dann entsprechende Festsetzungen zur dezentralen Niederschlagswasserversickerung enthalten sein. Damit entfällt für den ZWAR das Erfordernis der Befreiung gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 7 LWaG und für die jeweiligen Grundstückseigentümern das Erlaubnisfordernis.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und Versickerungsmöglichkeit werden nach Abstimmung mit dem Fachgutachter in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Siehe 4.2.</p>

	Für den Fall, dass das Niederschlagswasser durch denjenigen, bei dem es anfällt, nicht versickert oder verwertet werden kann und dann mittels Kanalisation abgeleitet werden muss, ist der ZWAR für die Ableitung pflichtig.	
8.18.	Naturschutz Die Stellungnahme des Naturschutzes wird nachgereicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.19.	Denkmalschutz Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Bau- denkmale und keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.20.	<p>Bevölkerungs- und Brandschutz</p> <p>Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen Bedenken zum o. g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes - Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.), - Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen. Der aktuellen Fassung des Bebauungsplans inklusive Begründung finden sich keine konkreten Maßnahmen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung. <p>Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 612, 2016 S. 20), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVOBl. M-V S. 400, 402), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.</p> <p>In dem geplanten Gebiet sind Gebäude der Gebäudeklasse 4 gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 4 LBauO M-V, die keine Sonderbauten sind, und der zweite Rettungsweg über Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur zulässig mit Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle bezüglich der Aufstellfläche für Rettungsgerät der Feuerwehr.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Löschwassermengenbegrenzung auf maximal 96 m³/h wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Die weiteren Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet sowie im Zuge der Planrealisierung berücksichtigt und geprüft werden. Hierbei werden auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Rettungswege und Aufstellflächen für den Rettungsfall geprüft werden.</p>

	<p><u>Begründung</u></p> <p>Da bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 der Brandschutznachweis gemäß § 66 LBauO M-V nicht bauaufsichtlich geprüft wird, wird die Brandschutzdienststelle auch nicht immer beteiligt, wenn es um Belange der Feuerwehr geht.</p> <p>Bei der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Rettungsgerät der Feuerwehr sind bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 in der Regel Hubrettungsfahrzeuge und damit auch Aufstellflächen für diese erforderlich.</p> <p>Mit der Beteiligung und Stellungnahme der Brandschutzdienststelle soll verhindert werden das ortspezifische Merkmale wie zum Beispiel die Ausstattung der zuständigen Feuerwehr mit entsprechendem Rettungsgerät berücksichtigt und abgestimmt werden.</p> <p>Die soll vermeiden das nach Errichtung eines Gebäudes erst klar wird, dass eine Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Rettungsgerät der Feuerwehr nur schwer oder nicht möglich ist und entsprechende baurechtliche Maßnahmen zum tragen kommen.</p>	
8.21.	<p>Kataster und Vermessung – Planzeichnung Teil A</p> <p>Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.</p> <p>Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden zwar unterschieden, aber es sollten alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters auch in der Legende aufgeführt werden. Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte.</p> <p>Die Benennung des Plangebietes fehlt. Die Plangrundlage ist nicht benannt/bezeichnet. Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt.</p> <p>Im empfehle folgenden Verfahrensvermerk:</p> <p>Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.</p> <p>....., den</p> <p>ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen</p> <p>FD Kataster und Vermessung</p> <p><u>Begründung</u></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Legende der Planzeichnung wird hinsichtlich der Darstellung von Grenzpunkten überprüft. Die Planzeichnung wird überarbeitet, sodass Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte nicht mehr durch Planzeichen verdeckt werden. Die Quellenangabe für den Übersichtsplan wird ergänzt. Die Planbezeichnung lässt sich dem Titel des Planwerks und der Satzungsbeschreibung entnehmen.</p> <p>Der Verfahrensvermerk wird entsprechend der Formulierung in der Stellungnahme in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Liegenschaftsvermessungen sind für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans nicht erforderlich.</p>

	<p>Die Benennung des Plangebietes ist unvollständig. Die Plangrundlage ist nicht bezeichnet.</p> <p><u>Sonstiges</u></p> <p>Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich derzeit keine Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden.</p>	
8.22.	<p>Tiefbau</p> <p>Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen. Informationen zur Beantragung einer solchen Genehmigung sind beim FG Tiefbau zu erhalten.</p> <p>Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.</p> <p>Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend zu bemessen, um die Verkehrsflächen entsprechend der vorgenannten Verpflichtung zu planen und herzustellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise bezüglich Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
8.23.	<p>Verkehrssicherung und -lenkung</p> <p>Die unter Punkt 7. dargestellten Defizite in der Radverkehrsführung sowie Skepsis hinsichtlich der örtlich ungünstigen Vor-Ort-Bedingungen zwischen KN 1 und KN 2 werden seitens der Straßenverkehrsbehörde mitgetragen. Es sind Maßnahmen zu erörtern bzw. zu ergreifen – wie wegweisende Beschilderung oder Markierungsarbeiten –, um die Situation für den motorisierten Individualverkehr und für den Radverkehr zu verbessern (Minimierung Defizite = Vermeidung Unfallschwerpunkt). Sollten keine Maßnahmen sich im Bebauungsplan wiederfinden, behält es sich die Straßenverkehrsbehörde vor, selbst tätig zu werden (Anordnungen und/oder Selbst-eintrittsrecht nach § 87 KV M-V).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind keine weiteren Festsetzungen zur Verkehrssicherung vorgesehen. Maßnahmen wie Beschilderung oder Markierungsarbeiten können dabei aufgrund der fehlenden Festsetzunggrundlage nicht auf der Bebauungsplanebene geregelt werden. Die Umsetzung solcher Maßnahmen obliegt der Gemeinde.</p>
8.24.	<p>Anpassungen in Begründung bezüglich Thema Abfallwirtschaft</p> <p>Da die Abfallbewirtschaftung nicht über die Gemeinde, sondern über den Landkreis Vorpommern-Rügen erfolgt, ist in der Begründung (Seite 45) unter dem Punkt 4.13 Ver- und Entsorgung der Abschnitt Abfallbewirtschaftung mit folgendem Inhalt auszutauschen oder entsprechend anzupassen:</p> <p>„Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallbewirtschaftung im Landkreis Vorpommern-Rügen in der jeweilig gültigen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Formulierung in der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.</p>

	<p>Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.“</p>	
8.25.	<p>Fehlende Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen</p> <p>Nach der vorliegenden Planzeichnung ist eine Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen grundsätzlich nicht ausgeschlossen, sofern die unten genannten Vorgaben des Unfallversicherungsträgers BG Verkehr eingehalten werden. Dementsprechend wäre eine Einfahrt in das Gebiet über die Dollahner Straße möglich, wenn die Planstraße (Verkehrsfläche momentan mit 7,50 m gekennzeichnet), die Mindestbreite 3,55 m (ohne Begegnungsverkehr) und 5,50 m (bei Begegnungsverkehr) besitzt. Die Ausfahrt würde dann über die Proraer Allee erfolgen. Eine Befahrung der östlich gelegenen Stichstraßen ist im Abgleich mit den u. g. Vorgaben der BG Verkehr nicht möglich, da vorrangig Wendeschleifen / -kreise errichtet werden müssen. Wendehämmer sind nur dann zulässig, sofern topografische Gegebenheiten oder vorhandene Bausubstanz einen Wendekreis / -schleife nicht zulassen – Detaillierte Angaben siehe unten. Die Bereitstellung der zu überlassenden Abfälle müsste sodann an den jeweiligen Kreuzungsbereichen der befahrbaren Durchfahrtstraße im Plangebiet erfolgen. Beachten Sie bitte auch, dass die Entsorgungsunternehmen keine Privatstraßen befahren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannten Mindestbreiten werden durch die vorgesehenen Erschließungsstraßen eingehalten. Das Erfordernis der Bereitstellung von Abfällen an den Kreuzungsbereichen wird an die zukünftigen Bauherr:innen der betroffenen Baufelder weitergeleitet.</p>
8.26.	<p>Anforderungen für die Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen</p> <p>Ich bitte Sie für die weitere Planung auf die spätere Befahrbarkeit der Straße Folgendes zu beachten:</p> <p>Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkipfern.“ Zum § 16 Nr. 1 legt die DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ weiterhin fest: „Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.“</p> <p>Eine Wendeanlage ist aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers idealerweise geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich der erforderlichen Freiräume von bis zu 2,00 m für die Fahrzeugüberhänge aufweist und in der Wendeplattenmitte frei befahrbar ist. Wendeanlagen müssen mindestens den Bildern 57 – 59 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) entsprechen, wobei andere Bauformen als Wendekreise oder -schleifen, z.B. Wendehämmer, aus Sicht des gesetzlichen Unfallversicherungsträgers (siehe DGUV Information 214-033) nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn aufgrund von topografischen Gegebenheiten oder</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Wendehammer im östlichen Bereich des Plangebiet entspricht den Maßen des Wendehammers in Bild 57 der unter Ziffer 6.1.2.2 genannten Wendeanlagen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Die Wendeanlage erreicht darüber hinaus auch das Idealmaß eines Durchmessers von 20,00 m. Eine Bemäßung der Wendeanlage wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Die Hinweise zu Straßen und Wendeanlagen im Plangebiet werden im Zuge der Planrealisierung berücksichtigt und an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

	<p>bereits vorhandener Bausubstanz ein Wendekreis /-schleife nicht realisiert werden kann.</p> <p>Für jede Wendeanlage sind ein Ausfahrtradius von mindestens 10 m und eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zu planen.</p> <p>Der Wendeplattenrand zuzüglich der erforderlichen Freiräume muss frei sein von Hindernissen wie Schaltschränke der Telekommunikation, Elektrizitätsversorgung oder Lichtmasten, Zäune und ähnlichen Einschränkungen.</p> <p>Bezüglich der Straßen regelt die DGUV Vorschrift 71 „Fahrzeuge“ (ehemals BGV D 29) im § 45 Abs. 1: „Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.“ In Verbindung mit den Vorgaben der DGUV Information 214-033 und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASSt06) bedeutet das:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeugs ausreichend tragfähig sein (zulässiges Gesamtgewicht von Abfallfahrzeugen beträgt max. 26 t). Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichend Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist. 2. Fahrwege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerade Streckenführung haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite (2,55 m) und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Fahrwege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 5,50 m haben. Bei Fahrwegen mit Begegnungsverkehr ist eine Breite von mindestens 4,75 m zulässig, wenn geeignete Ausweichstellen in Sichtweite angelegt sind. <p>Bei kurviger Streckenführung sind die Schleppkurven für dreiachsige Müllfahrzeuge zu beachten. Bei 90-Grad-Kurven ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Die Straße muss eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen). 4. Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501-1 Hecklader 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang und Federweg zu berücksichtigen). <p>Beachten Sie bitte bei der Planung, dass die Entsorgungsfahrzeuge keine Privatstraßen und Betriebsgelände befahren dürfen.</p>	
--	--	--

	<p>Für den Fall, dass die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden können, regelt § 15 Abs. 5 der Satzung über die Abfallbewirtschaftung des Landkreises Vorpommern-Rügen: „Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter sowie sperrige Gegenstände nach § 16 Abs. 1 der Abfallsatzung von den Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises kann den Bereitstellungsort der Abfallbehälter und Abfallsäcke bzw. des Sperrmülls bestimmen.“</p> <p>Sollten die o. g. Vorgaben nicht erfüllt werden, kann es dazu kommen, dass ein Bereitstellungsplatz an der nächsten für Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße für die jeweiligen Abfallbehälter angeordnet werden muss.</p>	
--	--	--

9. Straßenbauamt Stralsund, 21. Februar 2025

9.1.	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p>Durch die Fehlerbehebung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz werden die Belange der Straßenbauverwaltung nicht berührt. Daher sind aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
9.2.	<p>Hinweis zur Überprüfung der Knotenpunkte</p> <p>Spätestens nach Umsetzung des B-Planes und Inbetriebnahme des Parkhauses ist die Verkehrsqualität an den beiden Knotenpunkten mit der L 29 erneut zu überprüfen. Die Gemeinde Ostseebad Binz und die Straßenbauverwaltung sollten dann noch einmal ins Gespräch kommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis zum Knotenpunkt mit der L 29 wird zukünftig Berücksichtigung finden.</p>
9.3.	<p>Hinweis zur Stellungnahme</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und verkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des Straßenbauamtes stehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

10. Bergamt Stralsund, 14. Februar 2025

10.1.	<p>Hinweis zu bestehender Bergbauberechtigung</p> <p>Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahmenentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Gewinnung der bergfreien Bodenschätze Sole und Erdwärme im Feld Binz“. Inhaber dieser Bewilligung ist die IDEAL Lebensversicherung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird eine Abstimmung mit der IDEAL Lebensversicherung a.G. vorgesehen. Das Heilungsverfahren der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 ist hiervon jedoch nicht betroffen. Änderungen in den Festsetzungen und der Begründung werden nicht vorgesehen. Auch ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet eine</p>
-------	--	---

	a.G., Kochstraße 26 in 10969 Berlin. Für eine endgültige Abstimmung wenden Sie sich bitte an den Inhaber der o.g. Bergbauberechtigung.	Versorgung mit Fernwärme vorgesehen wird. Es werden keine Erdwärmebohrungen vorgenommen.
10.2.	<p>Bestehende Ferngasleitung</p> <p>Entlang der Proraer Allee verläuft die in Betrieb befindliche Ferngasleitung (FGL) 90.08. Die Integrität der Leitung ist nicht zu beeinträchtigen und eine Überbauung bzw. Baumpflanzungen sind nicht zugelassen. Für weitere Planungen bzw. notwendige Abstimmungen im Bereich der Leitung wenden Sie sich bitte an die EWE Netz GmbH, Cloppenburger Straße 302 in 26133 Oldenburg. Die Vorhabenträgerin wird Ihnen Auskunft zur genauen Lage der Ferngasleitung geben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis bezüglich der bestehenden Fernwärmeleitung wird an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
10.3.	<p>Keine weiteren Einwände</p> <p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahren Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

B. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB konnte der Entwurf der **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“** und dessen Begründung sowie ausgearbeitete Gutachten

beim Amt Ostseebad Binz, Jasmunder Straße 11, 18609 Ostseebad Binz, Raum 107, vom 21. Januar 2025 bis zum 18. Februar 2025 während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

In diesem Zusammenhang sind 3 schriftliche Stellungnahmen eingegangen, Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

11. SCHEVEN Consult GmbH, 14. Februar 2025

11.1.	<p>Aufnahme einer Festsetzung zur Geschossigkeit</p> <p>Unser Schreiben vom 29.01.2025 mit dem Betreff „MZO-Staffelgeschosse“ möchten wir dahingehend korrigieren, dass wir Sie um Aufnahme der folgenden textlichen Festsetzung in die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ bitten:</p> <p>„Ausnahmsweise kann in den Allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden, dass die Zahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Vollgeschoss überschritten werden darf, wenn dieses nicht mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnimmt und an mindestens einer Gebäudeseite zurückgesetzt. Oberhalb dieses obersten zurückgesetzten Geschosses dürfen keine weiteren Geschosse errichtet werden.“</p> <p>Begründen möchten wir die Ergänzung der textlichen Festsetzung wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none">Die Planung, welche wir seit mehr als 8 Jahren verfolgen und eng mit der Gemeinde Binz abgestimmt haben, ist auf Basis des bisherigen Bebauungsplans erstellt worden, wo explizit zu den drei Vollgeschossen ein zusätzliches Staffelgeschoss, begrenzt auf 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses, genehmigungsfähig gewesen ist. Durch den Entfall des Staffelgeschosses kann das Projekt nicht wie geplant und im Kaufvertrag mit der Gemeinde ratifiziert, umgesetzt werden und im Endergebnis obsolet.Darüber hinaus ist die Ausbildung eines Geschosses entsprechend der vorgeschlagenen Festsetzungsformulierung städtebaulich deutlich verträglicher (Bäderarchitektur), als die gem. Landesbauordnung zulässige Ausführung, bspw. durch Ausbildung eines Pultdachs mit tlw. lichter Raumhöhe von <2,30m, aber bezogen auf die Gesamte Fläche des darunterliegenden Geschosses. <p>Wir bitten Sie hiermit und in Vollmacht der SGI Projekt Binz GmbH um:</p> <ol style="list-style-type: none">Bestätigung des Eingangs unseres Schreibens bis zum 17.02.25Prüfung des Antrags	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Aufgrund eines Redaktionsfehlers wurde die ursprüngliche Festsetzung zur Ermöglichung eines weiteren Vollgeschosse unter bestimmten Voraussetzungen nicht in die 3. Änderung des Bebauungsplans im Rahmen des Heilungsverfahrens aufgenommen. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB kann diese textliche Festsetzung ohne eine erneute Beteiligung hinzugefügt werden, da der Regelungsinhalt bereits zu einem früheren Zeitpunkt im Verfahren bekannt war und nachbarschaftliche Belange nicht betroffen sind. Daher wird im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung ergänzt:</p> <p><i>„Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse darf um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn dieses Geschoss auf mindestens 90 % der Außenwandlänge des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,2 m eingericükt ist und maximal 66 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist.“</i></p> <p>Eine entsprechende Argumentation der Festsetzung wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p>
-------	--	---

	3. Aufnahme der vorgeschlagenen textlichen Ergänzung in die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“	
--	---	--

12. Bürger 01 – Herr E. D., 11. Februar 2025

12.1.	<p>Fehlender Aufstellungsbeschluss</p> <p>Zu der Durchführung des im Betreff genannten Heilungsverfahrens erhebe ich als Eigentümer eines Appartements in der WEG Dünenpark Binz, die Nachbar zu dem im Heilungsverfahren betroffenen Plangebiet ist, folgende Einwendungen:</p> <p>Es fehlt der zur Durchführung des Heilungsverfahrens erforderliche Beschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Binz.</p> <p>Die Bekanntmachung der Gemeinde Binz, abgedruckt im Amtsblatt Nr. 1 für 2025 unter Nr. 2159 auf den Seiten 9 ff, nennt hierzu einen Beschluss vom 03.02.2022. Nach dem im Internet zugänglichen Protokoll dieser Sitzung wurden in dieser Sitzung unter TOP 18 – 34 für insgesamt 17 Bebauungspläne Heilungsverfahren nach § 214 IV BauGB beschlossen, darunter aber nicht die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“. Es ist auch kein anderer Beschluss der Gemeindevertretung vorhanden, jedenfalls keiner veröffentlicht. Auch die Begründung zu der Bekanntmachung nennt keinen konkreten Beschluss. Auch im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz Nr. 2/22 vom 28.02.2022 sind unter der Nummer 1965 mit den Beschlussnummern 578 bis 593 16 Beschlüsse zu Aufstellungsbeschlüssen gem. § 214 BauGB genannt, darunter aber nicht der Bebauungsplan Nr. 9/3. Änderung.</p> <p>Damit ist das Verfahren zu stoppen und – wenn die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind – wieder nach Vorliegen des Aufstellungsbeschlusses erneut zu starten.</p> <p>Aus den nachfolgenden Einwendungen wird sich ergeben, dass derzeit auch noch weitere Voraussetzungen nicht vorliegen. Das Verfahren kann deshalb nur dann mit Aussicht auf Erfolg neu gestartet werden, wenn die von mir nachfolgend in den Ziffern 2. und 3. Genannten Voraussetzungen vorher oder zumindest gleichzeitig erfüllt werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Für die Durchführung eines Heilungsverfahrens ist nicht zwingend ein Beschluss erforderlich. Daher wird von einer Unterbrechung des Verfahrens abgesehen.</p>
12.2.	<p>Doppelüberplanung</p> <p>Die Durchführung des Heilungsverfahrens führt zur Doppelüberplanung einer Teilfläche des Plangebietes. Dies ist unzulässig und muss spätestens gleichzeitig beseitigt werden.</p> <p>Es handelt sich hierbei um die im Plangebiet zu Bebauungsplan Nr. 9a als Zufahrt zum Hotelparkplatz vorgesehene Fläche an der Westgrenze des Plangebietes. Diese Fläche wird in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 als</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans kommt es nicht zu einer Doppelüberplanung von Flächen. Der benannte Hotelparkplatz wird durch eine alternative Zufahrt erschlossen, sodass die verkehrliche Erschließung volumnäßig gesichert ist. Hierfür liegt auch eine vertragliche Regelung zwischen den Betroffenen vor. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass neues Planrecht immer älteres überplant. Entsprechend der Beschlussdaten der</p>

	<p>Grünfläche vorgesehen und/oder wird für das bisher objektiv rechtswidrig errichtete Parkhaus genutzt.</p> <p>Die Doppelüberplanung muss und kann durch die Gemeinde Binz in Ausübung ihres Planungsrechtes beseitigt werden. Die Doppelüberplanung mit unterschiedlicher Nutzung der gleichen Fläche muss aber beseitigt werden, bevor die 3. Änderung zu BPl. 9 in Kraft treten kann.</p> <p>Es steht im Ermessen der Gemeinde Binz zu entscheiden, ob die Zufahrt doch wieder an gleicher Stelle hergestellt wird und dazu Rückbaumaßnahmen am Parkhaus durchgeführt werden oder ob die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zufahrt an anderer Stelle geschaffen werden.</p> <p>Wenn die Gemeinde die jetzige Doppelüberplanung bestehen lassen würde, dürfte sich die Frage stellen, ob dies nicht einen enteignungsgleichen Eingriff gegenüber dem Eigentümer des Hotelparkplatzes darstellt.</p>	<p>zuletzt geltenden Änderungen der Bebauungspläne Nr. 9a und Nr. 9 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 in seiner 3. Änderung, die nunmehr geheilt wird, für die genannten Flächen.</p>
12.3.	<p>Änderung in allgemeines Wohngebiet an der Ostgrenze des Plangebietes</p> <p>Der Plan zu dem Heilungsverfahren sieht an der Ostgrenze des Plangebietes Wohnhäuser im Rahmen der Nutzungsbedingungen gem. „WA“ im Sinne der BauNVO vor.</p> <p>Der Plan zur 3. Änderung des BPL. Nr. 9 sah an dieser Stelle Ferienvillen vor. Die Änderung in Wohnhäuser gemäß „WA“ war in der 4. Änderung zu BPL Nr. 9 vorgesehen. Diese Änderung ist aber bisher nicht beschlossen worden.</p> <p>Im Rahmen des vereinfachten Heilungsverfahrens gemäß § 214 IV BauGB können nur Fehler im Verfahren des BPL: Nr. 9/3. Änderung behoben werden, nicht aber gleichzeitig auch politisch andere Entscheidungen, die natürlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig sind, umgesetzt werden.</p> <p>Wenn die Gemeinde die Nutzungsänderungen gleichzeitig umsetzen will, muss sie die Durchführung eines normalen Änderungsverfahrens beschließen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Es wird weiterhin an der Durchführung eines Heilungsverfahrens festgehalten. Daher wird auf die Änderung des östlichen SO „Ferienhaus“ zum allgemeinen Wohngebiet verzichtet. Dementsprechend wird das ursprüngliche SO gemäß § 11 BauNVO beibehalten und auf die Ursprungsvariante der 3. Änderung zurückgefallen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird in einem anschließenden Änderungsverfahren vorgenommen und somit in die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 eingearbeitet. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich, da keine Belange neu betroffen sind. Sämtliche betroffene Grundstücke liegen im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Binz als gleichzeitige Plangeberin.</p>
12.4.	<p>Schallschutzbauaufsicht für Parkhaus</p> <p>Hinsichtlich der Beurteilung der vom Parkhaus ausgehenden Geräuschimmissionen, wird in der Bekanntmachung zum Heilungsverfahren auf eine Prognose Bezug genommen, wie sie bereits in dem abgeschlossenen Verfahren, das zu einer für unwirksam erklärt Satzung geführt hat, vorlag. Angesichts der Tatsache, dass das Parkhaus nunmehr bereits vor Schaffung der hierfür notwendigen rechtlichen Voraussetzungen objektiv rechtswidrig errichtet wurde, ergibt sich, dass nunmehr keine Prognose vorzulegen ist, sondern ein Gutachten, das die</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Fachgutachterliche Untersuchungen stellen jederzeit Prognosen und Berechnungen dar. Darüber hinaus ermöglicht auch die TA Lärm eine Untersuchung bereits bestehender baulicher Anlagen mithilfe von Prognosen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Prognosen zumeist von einem sogenannten Worst Case ausgehen und so real gemessene Werte die prognostizierten Angaben unterschreiten.</p>

	<p>jetzigen baulichen Voraussetzungen in die Prüfung einbezieht.</p> <p>Dieses Gutachten ist von der Gemeinde in Auftrag zu geben. Dessen Ergebnis ist dann bei der nächsten Bekanntmachung mit zu veröffentlichen.</p>	
12.5.	<p>Überdimensionierung des Parkhauses</p> <p>In der Begründung wird auf Seite 24 hinsichtlich der Gebäudehöhe des Parkhauses von 17 Metern gesprochen, und zwar gemessen ab dem „Bezugspunkt“. Dieser Bezugspunkt wird dann auf 5,3 Meter über Normalhöhennull festgelegt. Darüber hinaus wird noch eine Überschreitung für Aufbauten von 2 Metern für zulässig erklärt.</p> <p>Warum der Bezugspunkt so hoch festgelegt wird, ist in der Begründung nicht ausgeführt.</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine Verschleierung der tatsächlichen Gegebenheiten, die dem vom OVG gerügten Etikettenschwindel nahekommt.</p> <p>Entweder muss die Festlegung des Bezugspunktes näher begründet werden oder es wird die wahre Höhe von 22,3 Metern offengelegt.</p> <p>Ob diese Höhe noch zulässig ist, wäre dann wohl in einem erneuten Normenkontrollverfahren zu prüfen.</p> <p>Gegebenenfalls ist dann das Parkhaus im notwendigen Umfang zurück zu bauen. Bis dahin wird man auch schon besser beurteilen können, ob das Parkhaus in der bisherigen Dimension an dieser Stelle sinnvoll und notwendig ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festlegung des Bezugspunktes auf 5,3 m üNHN resultiert aus der zugrundeliegenden Vermessung des Grundstückes des Parkhauses. Aus dieser geht hervor, dass die Geländeoberkante in diesem Bereich eine Höhe von 5,3 m üNHN aufweist. Das Gebäude des Parkhauses weist somit eine tatsächliche Höhe von 17 m auf, eine Höhe von 22,3 m wird nicht erreicht. Demnach kommt es nicht zu einer Verschleierung tatsächlicher Gegebenheiten, von einem Rückbau oder sonstigen Maßnahmen wird abgesehen.</p>

13. Bürger 02 – Herr G. D., 17. Februar 2025

13.1.	<p>Fehlender Aufstellungsbeschluss</p> <p>Zu der Durchführung des im Betreff genannten Heilungsverfahrens erhebe ich als Eigentümer eines Appartements in der WEG Dünenpark Binz, die Nachbar zu dem im Heilungsverfahren betroffenen Plangebiet ist, folgende Einwendungen:</p> <p>Es fehlt der zur Durchführung des Heilungsverfahrens erforderliche Beschluss der Gemeindevertretung des Ostseebades Binz.</p> <p>Die Bekanntmachung der Gemeinde Binz, abgedruckt im Amtsblatt Nr. 1 für 2025 unter Nr. 2159 auf den Seiten 9 ff, nennt hierzu einen Beschluss vom 03.02.2022. Nach dem im Internet zugänglichen Protokoll dieser Sitzung wurden in dieser Sitzung unter TOP 18 – 34 für insgesamt 17 Bebauungspläne Heilungsverfahren nach § 214 IV BauGB beschlossen, darunter aber nicht die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“. Es ist auch kein anderer Beschluss der Gemeindevertretung vorhanden, jedenfalls keiner veröffentlicht. Auch die Begründung zu der Bekanntmachung nennt keinen konkreten Beschluss. Auch im Amtlichen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Punkt 12.1.</p>
-------	---	--

	<p>Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz Nr. 2/22 vom 28.02.2022 sind unter der Nummer 1965 mit den Beschlussnummern 578 bis 593 16 Beschlüsse zu Aufstellungsbeschlüssen gem. § 214 BauGB genannt, darunter aber nicht der Bebauungsplan Nr. 9/3. Änderung.</p> <p>Damit ist das Verfahren zu stoppen und – wenn die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind – wieder nach Vorliegen des Aufstellungsbeschlusses erneut zu starten.</p> <p>Aus den nachfolgenden Einwendungen wird sich ergeben, dass derzeit auch noch weitere Voraussetzungen nicht vorliegen. Das Verfahren kann deshalb nur dann mit Aussicht auf Erfolg neu gestartet werden, wenn die von mir nachfolgend in den Ziffern 2. und 3. Genannten Voraussetzungen vorher oder zumindest gleichzeitig erfüllt werden.</p>	
13.2.	<p>Doppelüberplanung</p> <p>Die Durchführung des Heilungsverfahrens führt zur Doppelüberplanung einer Teilfläche des Plangebietes. Dies ist unzulässig und muss spätestens gleichzeitig beseitigt werden.</p> <p>Es handelt sich hierbei um die im Plangebiet zu Bebauungsplan Nr. 9a als Zufahrt zum Hotelparkplatz vorgesehene Fläche an der Westgrenze des Plangebietes. Diese Fläche wird in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 als Grünfläche vorgesehen und/oder wird für das bisher objektiv rechtswidrig errichtete Parkhaus genutzt.</p> <p>Die Doppelüberplanung muss und kann durch die Gemeinde Binz in Ausübung ihres Planungsrechtes beseitigt werden. Die Doppelüberplanung mit unterschiedlicher Nutzung der gleichen Fläche muss aber beseitigt werden, bevor die 3. Änderung zu BPI. 9 in Kraft treten kann.</p> <p>Es steht im Ermessen der Gemeinde Binz zu entscheiden, ob die Zufahrt doch wieder an gleicher Stelle hergestellt wird und dazu Rückbaummaßnahmen am Parkhaus durchgeführt werden oder ob die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zufahrt an anderer Stelle geschaffen werden.</p> <p>Wenn die Gemeinde die jetzige Doppelüberplanung bestehen lassen würde, dürfte sich die Frage stellen, ob dies nicht einen enteignungsgleichen Eingriff gegenüber dem Eigentümer des Hotelparkplatzes darstellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Punkt 12.2.</p>
13.3.	<p>Änderung in allgemeines Wohngebiet an der Ostgrenze des Plangebietes</p> <p>Der Plan zu dem Heilungsverfahren sieht an der Ostgrenze des Plangebietes Wohnhäuser im Rahmen der Nutzungsbedingungen gem. „WA“ im Sinne der BauNVO vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Punkt 12.3.</p>

	<p>Der Plan zur 3. Änderung des BPL. Nr. 9 sah an dieser Stelle Ferienvillen vor. Die Änderung in Wohnhäuser gemäß „WA“ war in der 4. Änderung zu BPL Nr. 9 vorgesehen. Diese Änderung ist aber bisher nicht beschlossen worden.</p> <p>Im Rahmen des vereinfachten Heilungsverfahrens gemäß § 214 IV BauGB können nur Fehler im Verfahren des BPL: Nr. 9/3. Änderung behoben werden, nicht aber gleichzeitig auch politisch andere Entscheidungen, die natürlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig sind, umgesetzt werden.</p> <p>Wenn die Gemeinde die Nutzungsänderungen gleichzeitig umsetzen will, muss sie die Durchführung eines normalen Änderungsverfahrens beschließen.</p>	
13.4.	<p>Schallschutzgutachten für Parkhaus</p> <p>Hinsichtlich der Beurteilung der vom Parkhaus ausgehenden Geräuschimmissionen, wird in der Bekanntmachung zum Heilungsverfahren auf eine Prognose Bezug genommen, wie sie bereits in dem abgeschlossenen Verfahren, das zu einer für unwirksam erklärten Satzung geführt hat, vorlag. Angesichts der Tatsache, dass das Parkhaus nunmehr bereits vor Schaffung der hierfür notwendigen rechtlichen Voraussetzungen objektiv rechtswidrig errichtet wurde, ergibt sich, dass nunmehr keine Prognose vorzulegen ist, sondern ein Gutachten, das die jetzigen baulichen Voraussetzungen in die Prüfung einbezieht.</p> <p>Dieses Gutachten ist von der Gemeinde in Auftrag zu geben. Dessen Ergebnis ist dann bei der nächsten Bekanntmachung mit zu veröffentlichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Punkt 12.4.</p>
13.5.	<p>Überdimensionierung des Parkhauses</p> <p>In der Begründung wird auf Seite 24 hinsichtlich der Gebäudehöhe des Parkhauses von 17 Metern gesprochen, und zwar gemessen ab dem „Bezugspunkt“. Dieser Bezugspunkt wird dann auf 5,3 Meter über Normalhöhennull festgelegt. Darüber hinaus wird noch eine Überschreitung für Aufbauten von 2 Metern für zulässig erklärt.</p> <p>Warum der Bezugspunkt so hoch festgelegt wird, ist in der Begründung nicht ausgeführt.</p> <p>Es handelt sich hierbei um eine Verschleierung der tatsächlichen Gegebenheiten, die dem vom OVG gerügten Etikettenschwindel nahekommt.</p> <p>Entweder muss die Festlegung des Bezugspunktes näher begründet werden oder es wird die wahre Höhe von 22,3 Metern offengelegt.</p> <p>Ob diese Höhe noch zulässig ist, wäre dann wohl in einem erneuten Normenkontrollverfahren zu prüfen.</p> <p>Gegebenenfalls ist dann das Parkhaus im notwendigen Umfang zurück zu bauen. Bis dahin wird man auch schon besser beurteilen können,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe Punkt 12.5.</p>

	ob das Parkhaus in der bisherigen Dimension an dieser Stelle sinnvoll und notwendig ist.	
--	--	--

KEINE BEDENKEN

14. e.dis Netz GmbH, 21. Januar 2025

14.1.	<p>Keine Bedenken</p> <p>wir bestätigen den Eingang Ihrer mit Schreiben vom 21.01.2025 eingereichten Unterlagen zu o. g. Betreff und bedanken uns dafür.</p> <p>Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.</p> <p>Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.</p> <p>Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot ausgereicht werden.</p> <p>Sollten Anlagenteile baubehindernd wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen. Einer Überbauung unser Anlagenteile stimmen wir nicht zu.</p> <p>In den Bereichen befinden sich Mittel- und Niederspannungskabel, sowie eine Transformatorenstation. Für die baulichen Erweiterungen kann es notwendig werden, eine weitere Transformatorenstation zu errichten. Hierfür benötigen wir, inklusive eines Schutzstreifens, ca. 30m² Fläche.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur potenziellen Erweiterung der Anlagen sowie zum möglichen Erfordernis der Baufeldfreimachung werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>
-------	--	---

15. 50Hertz Transmission GmbH, 21. Januar 2025

15.1.	<p>Keine Betroffenheit</p> <p>Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
15.2.	<p>Hinweis zur Digitalisierung</p> <p>Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-)Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.</p>

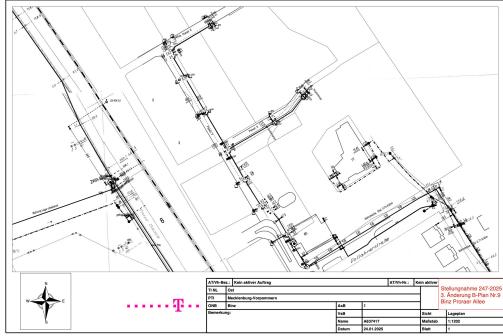
	Geodatenaustauschformat (vorzugsweise Shapefiles inkl. der Projektionsdatei (*.pri) oder kml-Datei).	
--	--	--

16. Biosphärenreservat Südost-Rügen, 24. Januar 2025

16.1.	<p>Keine Betroffenheit</p> <p>Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Biosphärenreservats Südost-Rügens und somit außerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Biosphärenreservates Südost-Rügen als untere Naturschutzbehörde.</p> <p>Die zuständige untere Naturschutzbehörde ist der Landkreis Vorpommern Rügen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Landkreis Vorpommern-Rügen wurde als zuständige untere Naturschutzbehörde ebenfalls beteiligt.</p>
-------	---	---

17. Deutsche Telekom Technik GmbH, 24. Januar 2025

17.1.	<p>Keine Einwände</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TK – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Gegen die 3. Änderung des o. g. B-Planes gibt es prinzipiell keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
17.2.	<p>Hinweise zu bestehenden Telekommunikationslinien</p> <p>In Ihrem Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist.</p> <p>Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.</p> <p>In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.</p> <p>Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.</p> <p>Sollte die Herstellung einer Anbindung an das Telekommunikationsnetz gewünscht werden,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise bezüglich der bestehenden Telekommunikationslinien sowie potenzieller Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz werden an die künftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

	<p>muss die Antragstellung separat über den Bauherrenservice, Rufnummer 0800 330 1903, erfolgen. Weitere Hinweise finden Sie auch im Internet unter: www.telekom.de/umzug/bauherren!</p> <p>Wir möchten Sie bitten, den Vorhabenträger auf diesen Punkt aufmerksam zu machen.</p> <p>Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den obengenannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.</p> 	
--	---	--

18. Landesamt für Gesundheit und Soziales – Arbeitsschutz, 30. Januar 2025

18.1.	<p>Keine Betroffenheit</p> <p>Die zur Stellungnahme vorgelegten Antragsunterlagen wurden gemäß Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) vom 07.08.1996 (BGBl. I S. 1246) in der aktuell gültigen Fassung, i.V.m. der Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung – ArbStättV) vom 12.08.2004 (BGBl. I S.2179) in der aktuell gültigen Fassung, geprüft.</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen aus der Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird.</p> <p>Vorliegende Bauanträge von Antragstellern für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen (Freizeit-, Beherbergungs-, Sporteinrichtungen...) können dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, vor Beginn der Baumaßnahme durch den Antragsteller oder deren Beauftragte zur Stellungnahme zugeleitet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
18.2.	<p>Pflichten des Bauherrn nach Baustellenverordnung</p> <p>Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherrn die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeiten gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise bezüglich der Baustellenverordnung werden an die zukünftigen Bauherr:innen weitergeleitet.</p>

	<p>zusammenzustellen. Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahmen ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung – BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283, letzte Änderung vom 19. Dez.2022 (BGBl.2023 I Nr.1)</p>	
--	--	--

19. Wasser- und Bodenverband „Rügen“, 03. Februar 2025

19.1.	<p>Keine Betroffenheit</p> <p>Die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ werden durch das vorliegende Bauvorhaben nicht berührt. Es befinden sich keine Gräben und Anlagen des Verbandes im Planungsraum.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
-------	--	---

20. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 12. Februar 2025

20.1.	<p>Keine Stellungnahme</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 21.01.2025 keine Stellungnahme ab.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
-------	---	---

21. Handelsverband Nord, 14. Februar 2025

21.1.	<p>Keine Einwände</p> <p>Gegen das Bauleitplanverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, wie oben genannt, erheben wir keine Einwände und wünschen Ihnen für Ihr Vorhaben viel Erfolg.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
-------	---	---

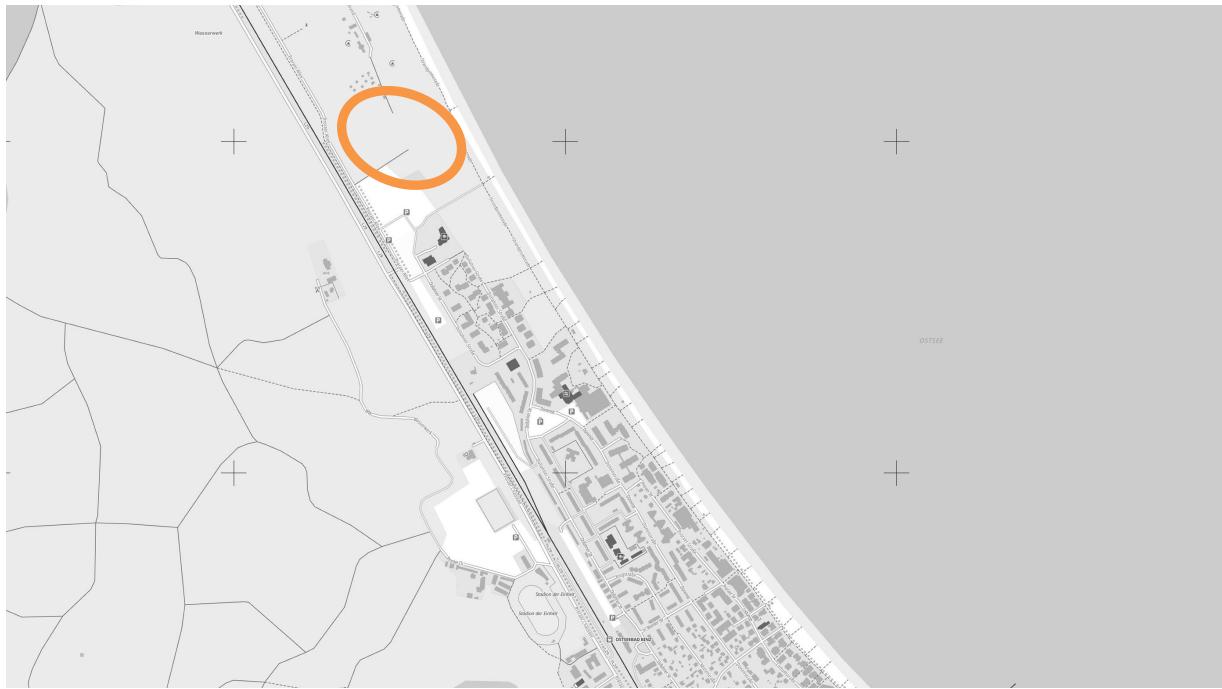
22. Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern, 17. Februar 2025

22.1.	<p>Keine Bedenken</p> <p>Nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass durch die Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
-------	--	---

23. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, 20. Februar 2025

23.1.	<p>Keine Belange</p> <p>In dem o.g. Verfahren äußert sich das LAKD als Denkmalfachbehörde wie folgt:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
-------	---	---

	<p><u>Belange der Bodendenkmalpflege</u></p> <p>Gegen die vorgesehenen Änderungen bestehen keine Bedenken oder Einwände.</p>	
	<p><u>Belange der Baudenkmalpflege</u></p> <p>Es sind keine baudenkmalfachlichen Belange betroffen.</p>	



3. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“

der Gemeinde Ostseebad Binz

– SATZUNGSFASSUNG –

Datum: März 2025



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

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	1
1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	1
1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen	3
2. Anlass und Ziel der Planung, Geltungsbereich, Lage und Bestand	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung / Änderungsumfang	3
2.2 Lage und Geltungsbereich	5
2.3 Bestand des Plangebietes	5
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	6
3.1 Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Fortschreibung 2016	6
3.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010	8
3.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Fortschreibung 2009	9
3.5 Landschaftsplan Binz	11
3.6 Flächennutzungsplan	12
3.7 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	12
3.7.1 Bestehende Bebauungspläne	12
3.7.2 Angrenzende Bebauungspläne	17
3.7.3 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	18
4. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen	18
4.1 Bebauungskonzept	18
4.2 Art der baulichen Nutzung	19
4.3 Maß der baulichen Nutzung	22
4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)	22
4.3.2 Höhe baulicher Anlagen	24
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	25
4.5 Fläche für den Gemeinbedarf	28
4.6 Verkehrliche Erschließung	28
4.6.1 Erschließung	29
4.6.2 Ruhender Verkehr	31
4.7 Grünflächen und Flächen für Wald	32
4.8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	35
4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	35
4.11 Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.....	39
4.12 Örtliche Bauvorschriften	46
4.13 Ver- und Entsorgung.....	48
5. Hinweise	49
6. Inhalt der Planung	51
6.1 Flächenangaben	51
6.2 Kostenangaben.....	51
6.3 Aufhebung bestehender Pläne.....	51
7. Umweltbericht.....	51
7.1 Einleitung	52
7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung	52
7.1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (Abwägungsrelevante Belange)	52
7.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	53
7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....	59
7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale.....	59
7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	69
7.2.3 Eingriffsermittlung.....	75
7.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung.....	77
7.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich.....	77
7.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	79
7.3 Zusätzliche Angaben.....	79
7.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und verwendete Quellen.....	79
7.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	80
7.4 Zusammenfassung des Umweltberichts.....	81

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP M-V, Fortschreibung 2016 (ohne Maßstab)	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RREP VR, 2010 (ohne Maßstab)	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte I des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)	9
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Karte II des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)	9
Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte III des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)	10
Abbildung 7: Ausschnitt aus der Karte IV des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)	10
Abbildung 8: Ausschnitt aus der Karte V des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)	11
Abbildung 9: Ausschnitt aus der Karte VI des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)	11
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Binz (ohne Maßstab)	12
Abbildung 11: Ausschnitt aus dem BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Binz (ohne Maßstab)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abbildung 12: Ausschnitt aus der 1. Änderung des BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Binz (ohne Maßstab)	16
Abbildung 13: Ausschnitt aus der 2. Änderung des BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Binz (ohne Maßstab)	17
Abbildung 14: Schutzgebiete im Bereich des Plangebietes	18
Abbildung 15: GLRP, Karte IV, Ausschnitt ohne Maßstab	57
Abbildung 16: Biotoptypenkartierung (Quelle: Umweltbericht zur 1. Änderung)	65

Tabellenverzeichnis

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

1. Grundlagen

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

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

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

Die Gemeindevorstand hat am den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

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

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

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

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

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

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

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

gemäß § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ durchzuführen.

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

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

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

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

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

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde:

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

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

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

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

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

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

2.1 Anlass und Ziel der Planung / Änderungsumfang

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

Mit der Gesamtentwicklung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

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

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

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

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



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Der größtenteils bislang noch unbebaute Gesamtbereich soll durch die Änderungen nicht mehr der Entwicklung des Schulgrundstücks oder als oberirdischer Parkplatz dienen. Vielmehr ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit einem facettenreichen Wohnungsangebot vorgesehen, dass sich durch seine Nähe zu Wald und Küste als qualitätvolle Naturräume auszeichnet. Hierfür wurden auch umfassende Änderungen des Planstempels – etwa hinsichtlich der GRZ, der zulässigen Gebäudehöhen oder auch den Geschossigkeiten sowie der Bauweise – und auch der Baufelder vorgenommen.

2.2 Lage und Geltungsbereich

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

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

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

2.3 Bestand des Plangebietes

Umgebung

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

Plangebiet

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

Erschließung

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

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

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

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

3.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Fortschreibung 2016

Die Gemeinde Binz wird im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 1993, zuletzt fortgeschrieben im Juni 2016, zum Mittelbereich

(zusammengesetzt aus dem eigenen Nahbereich und den Nahbereichen der Grundzentren: Garz / Rügen, Putbus, Sagard, Samtens, Sassnitz, Sellin / Baabe) gezählt, der zum Mittelzentrum Bergen auf Rügen gehört. Grundzentren sind laut LEP M-V als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu sichern (vgl. LEP M-V 2016, S. 26) und in ihrer Funktion als räumliche Versorgungs- und örtliche Wirtschaftsschwerpunkte zu stärken (vgl. ebd., S. 30).

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

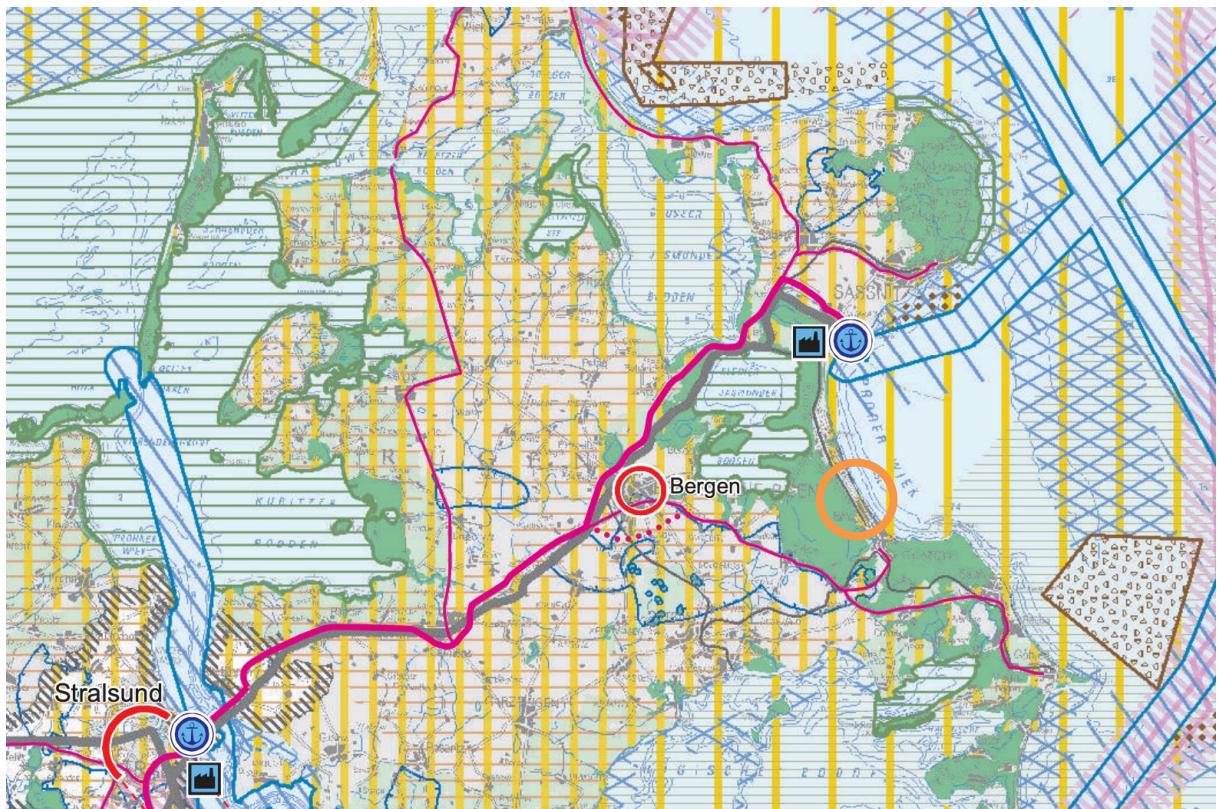


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP M-V, Fortschreibung 2016 (ohne Maßstab)

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

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

3.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010

Im Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) wird die Gemeinde Binz als Grundzentrum eingestuft (vgl. RREP VP 2010, S. 33). Für das Plangebiet sind sowohl die 1. Änderung des RREP (2013) als auch die 2. Änderung des RREP (2023) nicht von Relevanz. Grundzentren haben gemäß RREP VP die Aufgabe, die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu versorgen. Sie sollen außerdem als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze bereitstellen.

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

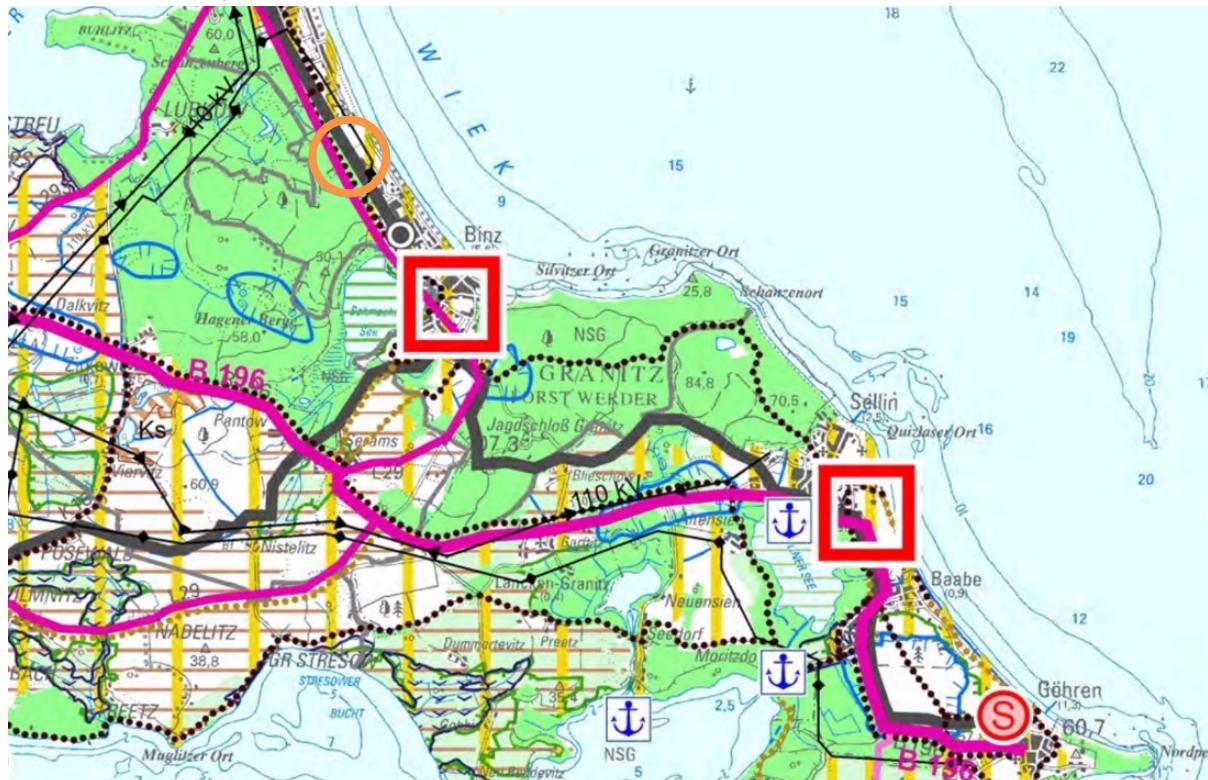


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RREP VR, 2010 (ohne Maßstab)

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

Mit der Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau wird das Grundzentrum Ostseebad Binz seiner regionalen Funktion als Grundzentrum gerecht. Die Forderung nach einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft (vgl. 4.1(7) RREP) wird durch eine

verdichtete Bauweise (hoher Anteil Geschosswohnungsbau) sowie die Nachnutzung vorge nutzter Flächen (Parkplatz) erfüllt.

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

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

3.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Fortschreibung 2009

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



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

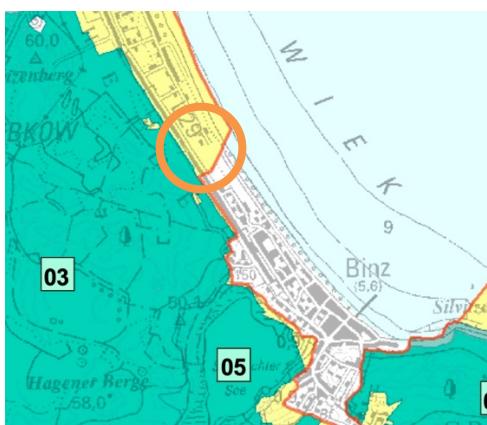


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Karte II des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

Die Karte I „Analyse der Arten und Lebensräume“ stellt für die westliche, nördliche sowie

südliche Umgebung des Plangebiets naturnahe Wälder sowie vereinzelt Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen und im Norden Wälder mit deutlichen strukturellen Problemen dar. Die westlichen und nördlichen Wälder stellen größtenteils gleichwohl Schwerpunkt vorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung dar. Im Osten des Gebiets ist ein naturnaher Küstenlebensraum mit einer natürlichen Küstendynamik und natürlichen Sukzessionsprozessen dar.

Gemäß der Karte II „Biotoptverbundplanung“ liegt das Plangebiet in keinem Biotoptverbundsystem. Es grenzt jedoch im Westen an einen Biotoptverbund im engeren Sinne entsprechend §3 BNatSchG und im Norden an einen Biotoptverbund im weiteren Sinne.

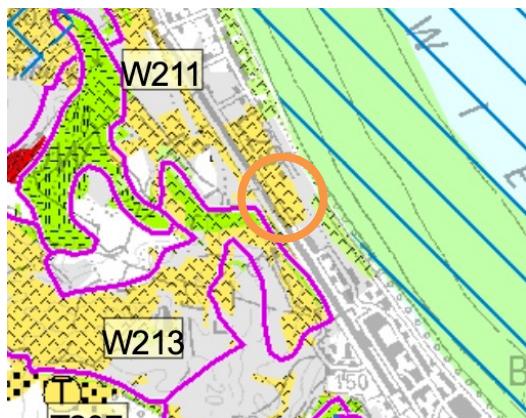


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte III des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)



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

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

In der Karte IV „Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumordnung“ grenzt das Plangebiet im Westen an einen Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und einem Bereich mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der

Freiraumstruktur mit hoher Funktionsbewertung. Im Norden des Gebiets, sowie in der unmittelbaren östlichen Umgebung schließt sich ein Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen an.



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



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

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

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

3.5 Landschaftsplan Binz

Für die Gemeinde Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

3.6 Flächennutzungsplan

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

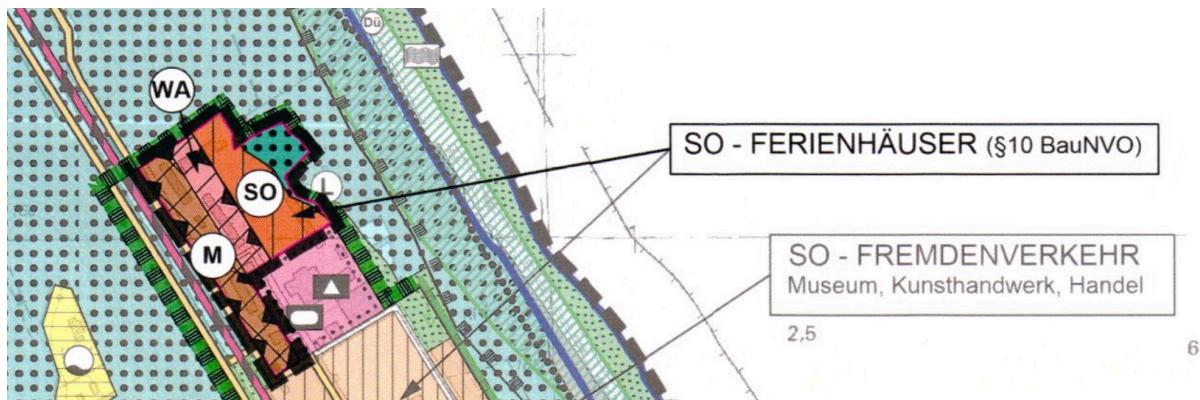


Abbildung 10: Ausschnitt aus der 3. Änderung des FNP der Gemeinde Binz (ohne Maßstab)

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

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

3.7 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.7.1 Bestehende Bebauungspläne

Nachfolgend soll eine chronologische Aufführung der zugrundeliegenden Bebauungsplanänderungen dargelegt werden, die für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte

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

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

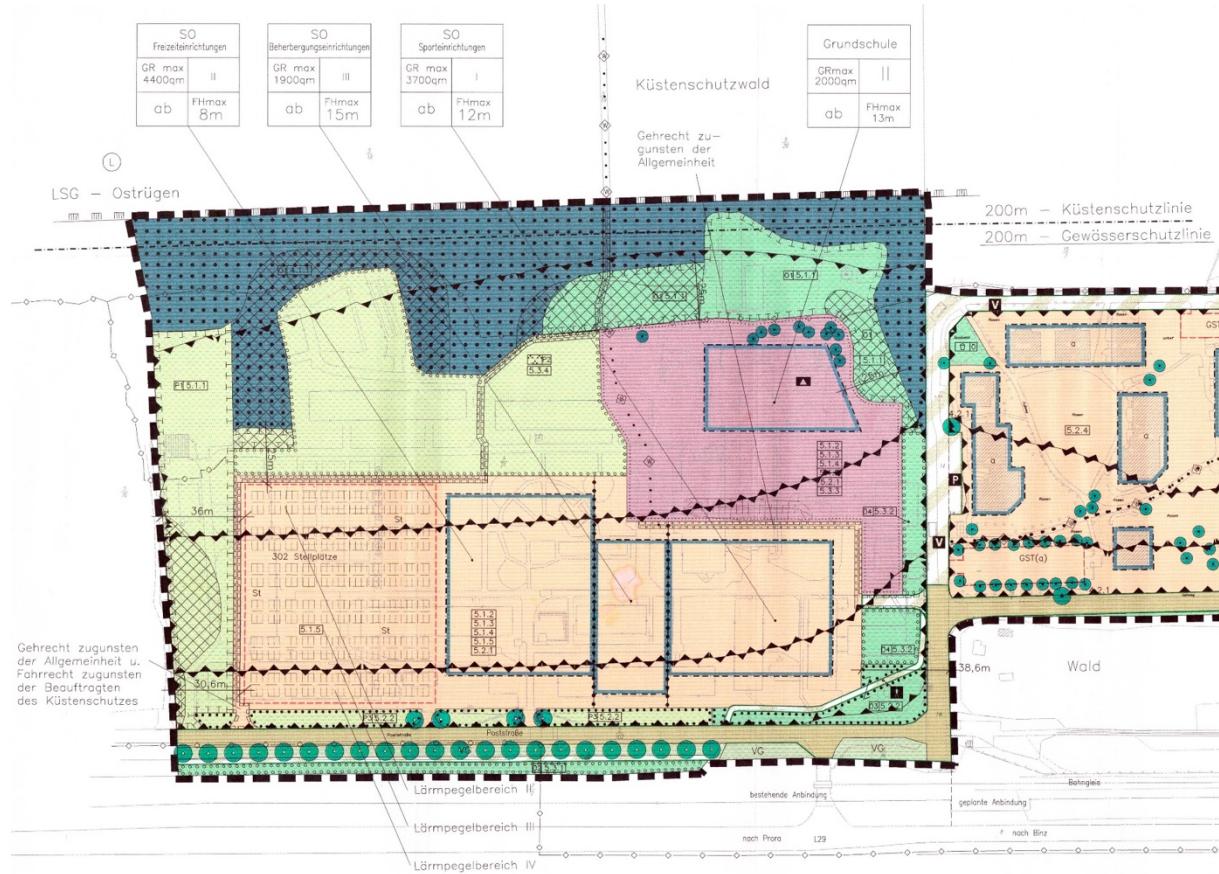
Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ sah für den Geltungsbereich des aktuellen Plangebiets insbesondere die Planrechtschaffung von Freizeit-, Beherbergungs- und Sporteinrichtungen sowie den Schutz der vorhandenen Grün- und Waldflächen vor (vgl. Abbildung 11).

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

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

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

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §9 1 bis 11 BauVO)

Algemeine Konzept
Sondergebot

Mögl. der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauVO)

Grundflächenart, z.B. 3.3

maxim. zulässige Grundfläche, z.B. 4000m²

Zur der. maxima. zulässige Winkelgröße (z.B. 1)

Wö. baulicher Anlage, maxima. zulässige Fläche in Meter

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §9 22 und 23 BauVO)

offene Bauweise

durchw. Bauweise

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeindebedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Fläche für Gemeindebedarf

Einrichtungen und Anlagen

Schule

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Stadtverkehrsfächen
Stadtgrenzlinie
Verkehrsfläche bestehender Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Öffentliche Pendelst.

Verkehrsbarbar. Bereich

Fahrgeschäftsfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Wald
zur Umweltw. & Grünfläche
verbunden

Planungen, Nutzungsempfehl., Maßnahmen
und Flächen für Wohnen, zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

Umgestaltung von Flächen zur Natur- und Landschafts-
entwicklung, zur Pflege und zur Entwicklung

Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

Umgestaltung von Flächen zu Aspekten
wie Erhaltung von Natur und Landschafts-
merkmalen, Erhaltung von Biotopen

Umgestaltung von Flächen für die Pflege
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen

Sonstige Planzeichen

Umgestaltung von Flächen für Naturerhalt., Stabilis., Grün-
und Gemeindefreigrenzen
(§9 Abs.1 Nr.21 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung

Gart.

Gemeinschaftsgrundstücke

GGA

Gemeinschaftsgärten

GGS

Gemeinschaftsgärten

St/B

Begrün. der Gemeindeflächen

Stellplatz

CGI Dienste des öffentlichen Gefügesbereiches des Bebauungsplans
(§9 Abs.7 BauGB)

Ausweitung unterschiedlicher Nutz., z.B. von Baulücken, oder
zur Erweiterung best. Nutz. (z.B. § 9 Abs. 4, § 10 Abs.5 BauGB)

Grenz. Führ. und Lehrgerüste (DL)

Grenz. Führ. und Lehrgerüste (DL)

Umgestaltung der Flächen für bestehende Anlagen und Verbindungen
zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen
(§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

Darstellung ohne Normzurichter

Gebaute natürlich entstand.

Parzellenlinien

Parzellengrenzen

Fahrg.

Waldstück in Natur

Erhol.

Zweckg. der grünanlagenf. Freizeitnutzungen

Nachrichtliche Übernahme
(§9 Abs.6 BauGB)

Diese 200m-Bereich - Küstenschutz

0-99 m-Bereich - M-V

100-200m-Bereich - Gewässerschutz

100-199 m-Bereich - M-V

Diese Landschaftsschutzgebiet

203-200m-Bereich - M-V

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV 1990) vom 18.12.2011

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

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

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

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

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

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

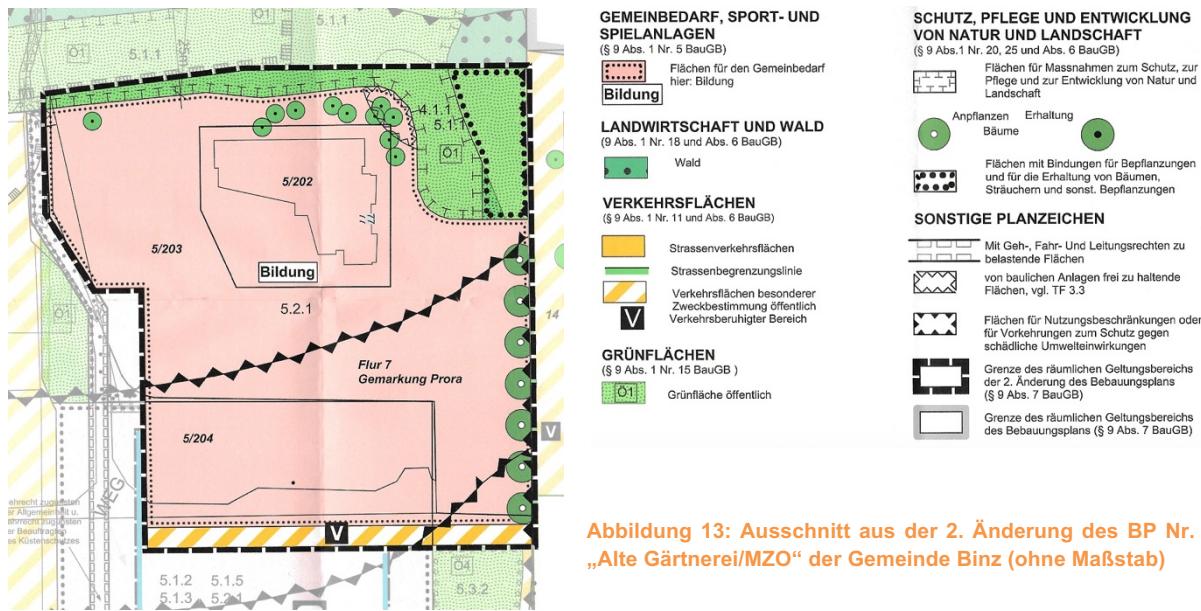
PLANZEICHNUNG (Teil A)



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

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

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



3.7.2 Angrenzende Bebauungspläne

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

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

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

sowie Erhaltungsgebote von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit ein.

3.7.3 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

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

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



Abbildung 14: Schutzgebiete im Bereich des Plangebiets

4. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

4.1 Bebauungskonzept

Im Plangebiet soll am nördlichen Siedlungsbereichsrand der Gemeinde Ostseebad Binz ein neues Quartier entstehen, welches sich neben der Vielfalt an Wohnnutzungen auch durch ein Großparkhaus für Tagesgäste sowie Pendler:innen auszeichnet. Mittels des Angebots verschiedener Wohnformen sollen unterschiedliche Bewohnergruppen angesprochen und eine sozial gemischte Bewohnerschaft gefördert werden. Entlang der Proraer Allee werden Mehrfamilienhäuser vorgesehen, in denen unter anderem auch altersgerechtes Wohnen angeboten werden soll. Mittig zwischen den Gebäuden wird ein kleiner Quartiersplatz vorgesehen, der von der Proraer Allee kommend als Eingang zum Quartier dienen und entsprechend auch kleine gewerbliche Einheiten in der Erdgeschosszone aufweisen soll, die zur Belebung des Platzes beitragen. Ergänzt wird die Wohnbebauung entlang der Proraer Allee durch ein Großparkhaus im Süden des Plangebiets. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird zudem die

Verkehrsführung angepasst, indem nun mehr die Dollahner Straße besagtes Parkhaus umschließt und nördlich von diesem an die Proraer Allee anschließt. Östlich der Bebauung in der „ersten Reihe“ führt zudem eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße von der Dollahner Straße kommend in das Quartier. In zweiter Reihe werden Townhouses vorgesehen, die eine Möglichkeit zur Eigentumsbildung bieten sollen. In Richtung Ostseeküste wird die Bebauung schließlich kleinteiliger, die verdichteten Strukturen lösen sich zugunsten freistehender Einzelhäuser auf, die als Villengebäude geplant werden. Durch die unregelmäßige Anordnung der fünf vorgesehenen Gebäude werden vielfältige Sichtachsen in Richtung des angrenzenden Küstenwalds ermöglicht. Ergänzend wird im Geltungsbereich eine Fläche des angrenzenden Schulstandorts vorgesehen, welcher vorwiegend aufgrund bestehender Flurstücksgrenzen in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung integriert wird und weitestgehend unabhängig von der weiteren baulichen Entwicklung besteht.

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

4.2 Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung des Wohnens zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan auf einer Fläche von insgesamt rund 2,8 ha und somit im Großteil des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet (1,7 ha) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie ein Sonstiges Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (1,1 ha) gemäß § 11 BauNVO fest.

Durch die Schaffung zusätzlicher baulicher Potenziale für Mehrfamilienhäuser mit Angeboten des altersgerechten Wohnens, Townhouses sowie Villen kann ein Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes geleistet werden. Die geplante Nutzung trägt zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Ostseebad Binz und damit zur Umsetzung der gemeindlichen Ziele bei. Ziel ist unter anderem die Realisierung von Wohnungen in nachgefragten, bereits erschlossenen Lagen. Hierfür soll das Flächenpotenzial für den Wohnungsbau erweitert und etwa durch die Schaffung von neuem Planrecht mobilisiert werden. Dem wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ gefolgt. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets und eines SO „Ferienhausgebiet“ soll darüber hinaus der Nachfrage nach naturbezogenem Wohnraum in qualitätvollen Lagen in Ostseeküstennähe entsprochen werden. Anstelle von Neubauten in dispersen Lagen soll durch die Aktivierung der bestehenden Brach- und Stellplatzfläche am Rand des Siedlungskörpers des Ostseebades benötigter Wohnraum entstehen. Hierbei wird auch den Bedarfen spezieller Nachfragegruppen entsprochen, indem Angebote des altersgerechten Wohnens in gut erschlossenen Lagen vorgesehen werden.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet. Zugleich verbleiben Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung. Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete schließt nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden.

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

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

Auch die sonst in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten. Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung erfolgen, die sich in ihrer Dichte und Struktur in die bestehende, angrenzende Bebauung einfügt. Folglich sind an diesem Standort flächenintensive Betriebe städtebaulich nicht erwünscht. Insbesondere Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet aufgrund ihrer nichtbaulichen Typik bei gleichzeitig hohen Flächenbedarfen nicht vertretbar und sollen deshalb unzulässig sein. Gartenbaubetriebe werden auch ausgeschlossen, weil sie in der Regel größere Flächen benötigen, um effizient wirtschaften zu können. Die damit einhergehenden Emissionen durch nächtliche Beleuchtung, den Betrieb von Bewässerungsanlagen und An- sowie Abfahrten können zu Störungen des Umfeldes führen und damit zu einer Einschränkung der betrieblichen Abläufe. Weiterhin sind die Flächen aufgrund ihrer qualitätvollen Lage (Nähe zu Waldflächen und zur Ostseeküste) für eine Wohnbauentwicklung prädestiniert.

Schließlich werden ergänzend Tankstellen ausgeschlossen, da ihr häufig 24-stündiger Betrieb ebenfalls ein erhebliches Störpotenzial für die Wohnnutzung mit sich bringt. Ihr Ausschluss beugt möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs vor. Tankstellen sind zudem unerwünscht, weil sie

sich nicht in die beabsichtigte Bebauung integrieren lassen und das Ortsbild – auch durch ihre Werbeanlagen – deutlich entwerten würden. Der Ausschluss ist von besonderer Bedeutung, dass die Hauptverkehrsstraße der Proraer Allee einen potenziell interessanten Standort für diese Nutzung darstellt.

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

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

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 1.1)

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

Im Rahmen des ergänzenden Heilungsverfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB ist eine Anpassung des östlichen Sonstigen Sondergebiets „Ferienhausgebiet“ zu einem Allgemeinen Wohngebiet nicht möglich. Daher wird das SO aus dem bisherigen Unterlagenstand der Bebauungsplanänderung übernommen. Dieses Baugebiet in Richtung der nahegelegenen Ostseeküste ermöglicht ergänzend zum Wohnraum für die Lokalbevölkerung der Errichtung von Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet sind. Hierbei werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes bewusst nicht als zulässig erklärt, um die bereits beschriebenen Auswirkungen dieser Nutzungen auf das gesamte Plangebiet zu verhindern. Vielmehr soll durch den Nutzungskatalog sichergestellt werden, dass eine wohn- und umweltverträgliche Nutzung für einen wechselnden Personenkreis ermöglicht wird. Daher wird für das Sonstige Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ festgesetzt:

Das Sonstige Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ dient der Errichtung von Ferienhäusern, bzw. Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Zulässig sind:

- *Ferienhäuser und Ferienwohnungen,*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.*

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 1.2)

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

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

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

Das Sonstige Sondergebiet „Parkhaus“ dient der Erhaltung eines Parkhauses einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 1.3)

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse sowie Gebäudehöhen getroffen. Zusammen mit den Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird so das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert. Diese Festsetzungen gewährleisten, dass sich die Bebauung ortsbildverträglich einfügt bzw. das Plangebiet in einer behutsamen Weise entwickelt. Diese Festsetzungen bilden den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet werden entsprechend der vorgesehenen Bebauung differenzierte Grundflächenzahlen festgesetzt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten ist jeweils auskömmlich, um das beabsichtigte städtebauliche Konzept zu realisieren. Im WA 1 entlang der Proraer Allee wird eine GRZ von 0,6, im mittigen WA 2 von 0,4 sowie in Richtung des Küstenwaldes im SO „Ferienhausgebiet“ eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Schließlich wird im SO „Parkhaus“ eine GRZ von 0,8 planungsrechtlich gesichert. Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen werden – mit Ausnahme des WA 1 – die Orientierungswerte des

§ 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten und in Sonstigen Sondergebieten zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Im WA 1 wird durch die GRZ der Orientierungswert von 0,4 überschritten. Dies ist städtebaulich gerechtfertigt, um durch eine Konzentration der Baukörper entlang der Proraer Allee eine möglichst flächensparende Entwicklung des neuen Quartiers in dem straßenseitigen Bereich zu bewirken, die auch hinsichtlich des Ortsbildes erstrebenswert ist. Zudem ermöglicht die verdichtete Bebauung, entlang der viel befahrenen Proraer Allee straßenbegleitende Gebäudekörper als Schallbarriere gegen den Verkehrslärm auszubilden. Durch die verdichtete Bebauung kann die östlich anschließende Bebauung im Plangebiet von Schallimmissionen abgeschirmt werden, was die Entwicklung qualitätvoller Wohnformen ermöglicht. Die in Teilen verhältnismäßig hohe bauliche Dichte ist somit im Sinne einer qualitätvollen Quartiersentwicklung städtebaulich gerechtfertigt.

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

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

Im WA 2 und im SO „Ferienhausgebiet“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,3 für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie erforderliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 2.1)

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

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 2.2)

Ziel der Festsetzung ist die Sicherung von zurückgesetzten, obersten Geschossen, die üblicherweise als Staffelgeschosse bezeichnet werden. Diese Geschosse gelten in der Regel nicht als Vollgeschosse und sind in den meisten Bundesländern regelhaft oberhalb des letzten regulär zulässigen Geschosses zulässig. Sie nehmen dabei, je nach Landesbauordnung, üblicherweise zwischen 66 % und 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses ein und entfalten so eine untergeordnete städtebauliche und nachbarschaftsrechtlich häufig verträgliche Wirkung. Diese Ausnutzung des städtebaulichen Spielraums in der Höhenentwicklung stellt ein Planungsziel in der baulichen Entwicklung des Plangebietes dar.

Allerdings trifft die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern hier eine abweichende Regelung, die eine regelhaft zulässige Errichtung dieser Geschosse nicht ermöglicht. Bei exakter Auslegung des Verordnungstextes können zwar oberhalb des letzten regulären Geschosses weitere Geschosse zugelassen werden, allerdings entfällt der anteilige Bezug zur Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses. In der Konsequenz lassen sich so, durch eine ebenfalls gängige Beschränkung der lichten Höhe, lediglich zusätzliche Geschosse mit beispielsweise Pult- oder Satteldach (o.ä. Dachformen) realisieren, die wiederum die gesamte Fläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen würden. Um dieser Ausgangslage zu

begegnen, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung, die die Ausformulierung eines zusätzlichen obersten Geschosses – entsprechend der eingangs getroffenen Definition eines Staffelgeschosses – ermöglicht. Dabei leiten sich die maßgebundenen Einschränkungen (90 % der Außenwandlänge, 1,2 m eingerückt und 66 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses) aus den in anderen Bundesländern gängigen Handhabungen ab.

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

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (GH) im SO „Parkhaus“ wird mit 5,30 m über Normalhöhennull (NHN) bestimmt.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 2.4)

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

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten hervorgerufen werden. Dachaufbauten sind jedoch für die Haustechnik sowie für Fahrstuhltürfahrten erforderlich. Des Weiteren sind Überschreitungen der Gebäudehöhe zur Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen notwendig. Die tatsächlichen Gebäudehöhen können daher für Dachzugänge, sonstige Dachaufbauten, technische Anlagen (wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhltürfahrten) sowie Geländer um bis zu 2 m überschritten werden. Zudem sind freistehende Antennenanlagen unzulässig. Um eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch unmaßstäbliche Dachaufbauten zu vermeiden, wird folgende Festsetzung getroffen:

Eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe ist durch technische Aufbauten wie z.B. Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 2.3)

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

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

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

Grundsätzlich müssen alle baulichen Hauptanlagen innerhalb der in den einzelnen Baugebieten festgesetzten Baugrenzen liegen. Zulässig sind lediglich geringfügige Unter- und/oder Überschreitungen. Dies gilt auch für Balkone und Terrassen, da diese in der Regel als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO anzusehen sind. Die genannten Elemente sind jedoch in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht berücksichtigt und werden im Bebauungsplan auch nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung gesichert, da dies erst auf der Grundlage von durchgearbeiteten architektonischen Konzepten möglich wäre.

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

Im SO „Ferienhausgebiet“ können, außer an den mit (A) gekennzeichneten Fassaden, ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m auf höchstens einem Drittel der Länge der Fassade jeden

Geschosses sowie in den Erdgeschossen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 3.1)

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

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

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

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 3.2)

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

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

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

Im WA 1 gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben und eine Gebäudelänge von maximal 92 m zulässig.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 4.1)

4.5 Fläche für den Gemeinbedarf

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

4.6 Verkehrliche Erschließung

4.6.1 Erschließung

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

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

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

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

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

Abschließend hat die verkehrstechnische Untersuchung gezeigt, dass die untersuchten Knotenpunkte im bzw. im Umfeld des Plangebiets gemäß den Berechnungen grundsätzlich sowohl analytisch als auch prognostisch leistungsfähig abzuwickeln sind. Aufgrund der ungünstigen

Vor-Ort-Bedingungen beider Knotenpunkte mit der dazwischenliegenden Gleisanlage ist jedoch das Risiko einer Verschlechterung der Situation durch die weitere Verkehrserzeugung zu berücksichtigen. Hierbei sind auch Defizite in der Führung des Radverkehrs zu beachten. Im Zuge der Realisierung der geplanten Bauvorhaben sollte daher ein zusätzlicher Fokus auf der Wegeführung für Radfahrende liegen. Aus Leistungsfähigkeitsgründen ist eine Abwicklung der durch das Planvorhaben induzierten Verkehre möglich.

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

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

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

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

Die vorgesehene Bebauung im Plangebiet umfasst auch die Zielsetzung, entlang der bestehenden Waldflächen eine Fuß- und Radwegeverbindung zu schaffen, um den Naturraum entlang des Küstenwaldes für die Öffentlichkeit erfahrbar zu machen. Das hierfür festgesetzte Gehrecht kreuzt die Waldflächen jedoch nicht. Weiterhin ist vorgesehen, den verkehrsberuhigten Bereich im Osten an den Strandzugang anzuschließen und im Bereich der Fläche für Wald ebenfalls eine Fuß- und Radwegeverbindung für die Öffentlichkeit zu schaffen. So soll eine Durchwegung des Quartiers in Kombination mit einer Erschließung des qualitätvollen

Naturraums des Landschaftsschutzgebiets Ostrügen mit den Waldflächen sowie der Ostseeküste ermöglicht werden. Ergänzend wird in diesem Bereich auch ein Fahrrecht vorgesehen, mit dem dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (StALU) die Befahrbarkeit ermöglicht werden soll. Die textliche Festsetzung sichert dem StALU die Begeh- und Befahrbarkeit zu, ohne eine Umwidmung von Wald- zu Straßenverkehrsfläche notwendig zu machen. Beide Wegeverbindungen werden zeichnerisch in der Planzeichnung über ein Geh- und teilweise Fahrrecht festgesetzt sowie durch ergänzende textliche Festsetzungen gesichert:

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

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

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

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

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

4.6.2 Ruhender Verkehr

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

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze die Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz als örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung) zu berücksichtigen. Die konkrete Ausgestaltung der Tiefgaragen sowie von

Fahrradstellplätzen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümer:innen, sodass hierfür keine weitergehenden Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans getroffen werden. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

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

4.7 Grünflächen und Flächen für Wald

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

Entsprechend § 20 Abs. 1 LWaldG M-B wird zur Verhütung von Waldbränden sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ein einzuhaltender Waldabstand nachrichtlich übernommen. Durch Ausweisung der Baugrenzen wird dieser Abstand im gesamten Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Gemäß vorangegangenen Abstimmungen wurde der Waldabstand im Geltungsbereich auf 25 m reduziert.

4.8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

- 5 Bäume entlang der Dollahner Straße im Süden des Plangebiets

- 8 Bäume entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ an der Grenze zur Fläche für Gemeinbedarf „Bildung“
- 5 Bäume entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ an der Grenze zum SO „Ferienhausgebiet“

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

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

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

In Ergänzung zu den Baumpflanzungen werden auch bereits bestehenden Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Diese befinden sich entlang der Proraer Allee im Bereich der dort festgesetzten öffentlichen Grünflächen „Begleitgrün“ sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“. Auch diese Bäume stellen eine relevante räumliche Trennung zwischen der Proraer Allee und dem Fußgängerbereich sowie der Bebauung im WA 1 dar. So können die verschiedenen Nutzungszonen trotz ihrer unmittelbaren Nähe zueinander mittels Begrünung gegliedert werden.

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

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

Pflanzliste 1: groß- und mittelkronige Bäume

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

Pflanzliste 2: kleinkronige Bäume

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

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

Mit der Festsetzung soll eine angemessene Begrünung im Bereich des SO „Ferienhausgebiet“ mit Bäumen erreicht und das Wohnumfeld in Ergänzung zu den geplanten Gebäuden auch durch Anpflanzungen wirkungsvoll gestaltet werden. Es soll ein offener und freundlicher, vor allem aber mittels der festgesetzten Anpflanzung nicht ausschließlich durch bauliche Anlagen geprägter Eindruck erzeugt werden. Dies ist im Bereich des SO aufgrund der nahegelegenen Naturräume von besonderer Bedeutung. Mithilfe der vorgesehenen Anpflanzungen wird der Übergang vom Küstenwald zu den Wohnnutzungen gärtnerisch gestaltet.

Da die Festsetzung als Referenzgröße für eine Begrünungspflicht auf die angefangene Grundstücksgröße abstellt, wird gewährleistet, dass auf jedem Grundstück mindestens fünf Bäume gepflanzt werden. Dies wird aufgrund der Nähe zu den prägenden und besonderen Naturräumen des Küstenwaldes sowie der Ostseeküste für die privaten Grundstücksflächen als auskömmliches Minimum betrachtet. Bei größeren Quadratwerten erhöht sich die Zahl der zu pflanzenden Bäume in angemessenem Umfang. Dies ist im Bereich des SO auch geboten, um einen grünen Quartiersrand zu definieren und den vorgesehenen fließenden Übergang der Bebauung zur benachbarten Natur herzustellen.

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

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

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

Die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 30 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 8.2)

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

Um die Eingriffe des Bebauungsplanes in das Schutgzut Boden möglichst gering zu halten, auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken und die Integration der zukünftigen Bebauungen und Nutzungen in den umliegenden Bestand zu erhöhen, sind alle Fußwege, oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Als Richtwert wird vorgegeben, dass ein maximaler Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten werden muss. Die Versiegelungsrate der befestigten Flächen wird damit im Plangebiet auf ein Minimum begrenzt sowie die Durchlässigkeit des Bodens und damit ein Teilerhalt von Bodenfunktionen ermöglicht. Hierbei sollen jedoch die Bereiche der Tiefgaragenzufahrten sowie der Stellplätze in der Tiefgarage bewusst ausgenommen werden, sodass bei diesen von den Anforderungen an den Aufbau abgewichen werden kann. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

Fußwege, oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 ist einzuhalten.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 6.1)

4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Zur Lösung potenzieller Immissionskonflikte wurde die Immissionsbelastung des Plangebietes untersucht. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung von Januar 2025 wurden die Geräuschimmissionen der Straßen- und Schienenverkehre ermitteln. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgte im Rahmen von Rasterlärmkarten, weiterhin wurden die ermittelten Immissionen anhand der städtebaulichen Orientierungswerte

des Beiblatts 1 zur DIN 18005 beurteilt. Für allgemeine Wohngebiete liegen diese bei 55 dB tags sowie 45 dB nachts.

Bewertung der Schallimmissionen

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

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im überwiegenden Teil des allgemeinen Wohngebiets bei Umsetzung des Planvorhabens die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts überschritten werden. Die Überschreitungen betragen tags bis zu 13 dB und nachts bis zu 14 dB. In vorbelasteten Bereichen – insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen – können die Orientierungswerte häufig nicht eingehalten werden. Die Werte der Gesundheitsgefährdung ab 70 dB (tags) und ab 60 dB (nachts) werden nach den vorliegenden Berechnungen in den Gebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschritten. Diesbezüglich wird im Beiblatt 1 zur DIN 18005 angemerkt, dass bei Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) selbst bei nur teils geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. An der Straßen- und somit lärmzugewandten Seite des WA 1 werden nachts Beurteilungspegel ab 55 dB erreicht. Es ist zu berücksichtigen, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 rechtlich zulässig ist. Für die Bewertung des Verkehrslärms nach der 16. BImSchV gelten deutlich höhere Grenzwerte, die im vorliegenden Fall eingehalten werden. Die gesunden Wohnverhältnisse werden daher in jedem Fall gewahrt.

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

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

und Schienenverkehr) mit unterschiedlichen Abständen zu den schützenswerten Wohngebäuden wurde die Errichtung einer Lärmschutzwand aus Kosten-Nutzen-Gründen nicht weiterverfolgt.

Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der mit (B) gekennzeichneten Fassaden

- *in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,*
- *in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume*

mit jeweils einem Fenster von der Straße abgewandt sein. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 7.1)

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer straßenabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- *In Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,*
- *In Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume*

Durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

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

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

Für mögliche Außenwohnbereiche, die grundsätzlich im Rahmen der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans möglich sind, kann dem Schallgutachten entnommen werden, dass insbesondere die straßenseitigen Bereiche der Baufelder, zumindest bei der Betrachtung der freien Schallausbreitung, von erhöhten Lärmwerten betroffen sind. Dabei bleibt ungeachtet, dass durch die straßenseitig geplante Bebauung insbesondere in den rückwärtigen Bereichen eine reduzierte Lärmeinwirkung zu erwarten ist. Aufgrund der Eigenschaften eines Angebotsbebauungsplans kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage dazu getroffen werden, ob und in welchem Umfang überhaupt Außenwohnbereiche von Lärmimmissionen betroffen

wären. Entsprechende Untersuchungen sind im Rahmen der Baugenehmigung anzulegen und zu prüfen. Anhand der vorliegenden Untersuchungen lassen sich keine Sachverhalte feststellen, die der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs entgegenstehen. Von etwaigen weiteren Festsetzungen wird aus diesen Gründen abgesehen.

Schallschutz gegen Außenlärm

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

Innerhalb des Geltungsbereichs müssen in den Teilbereichen A bis D Fassaden von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen folgende gesamte bewertete Bau-Schall-dämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen:

Teilbereich A $R'_{w,ges} \geq 42 \text{ dB}$

Teilbereich B $R'_{w,ges} \geq 43 \text{ dB}$

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

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

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

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

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

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

Verkehrslärm außerhalb des Geltungsbereichs

Schließlich erfolgte auch eine Untersuchung des Verkehrslärms an schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets in Hinblick auf die durch den Bebauungsplan induzierten Verkehre. Hierfür werden die Verkehrsmengen im Ist-Fall (Bestand), im Prognose-Nullfall (ohne durch das Planvorhaben induzierten Verkehr) sowie im Prognose-Planfall (mit durch das Planvorhaben induzierten Verkehr) aus der verkehrstechnischen Untersuchung zugrunde gelegt. Zusätzlich werden die Schallimmissionen der Bahnstrecke mit den vorliegenden Prognosedaten in allen drei Fällen angesetzt. Die Berechnungen zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte in allen betrachteten Fällen überschritten werden. Die Berechnungen zeigen zwischen dem Ist-Fall sowie dem Prognose-Nullfall nur geringe Erhöhungen der

Beurteilungspegel von 0,1 bis 0,2 dB. Zwischen dem Prognose-Nullfall sowie dem Prognose-Planfall sind Erhöhungen der Beurteilungspegel von 0,5 bis 0,9 dB tags sowie von 0,2 bis 0,4 dB nachts zu erwarten. Entsprechend der gutachterlichen Einschätzung sind diese Erhöhungen ebenfalls als gering zu bewerten und führen somit zu keinen prinzipiellen Veränderungen der Verkehrslärmsituation. Die Werte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB tags und von 60 dB nachts werden in keinem untersuchten Fall überschritten.

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

Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich z.B. durch Abschirmung des eigenen Gebäudes oder andere Maßnahmen geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, sind diese zur Ermittlung der erforderlichen Bauschall-Dämm-Maße gemäß DIN 4109-2 heranzuziehen.

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

Schalltechnische Immissionsprognose Parkhaus

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

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

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

4.11 Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Für die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter müssen zunächst die relevanten Vorgaben der Fachgesetze berücksichtigt werden. Mit der Planung auf einer bereits anthropogen überformten und genutzten Fläche wird den Vorgaben des Baugesetzbuches

entsprochen, Eingriffe auf bereits genutzten Flächen, die bereits verkehrstechnisch erschlossen sind, vorzusehen. So soll zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden, um die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes wird durch die geplanten Vorhaben zudem nicht in unberührte Naturräume eingegriffen, weiterhin beschränkt sich die Bebauung auf einen bereits genutzten Bereich am Siedlungsrand des Ostseebades Binz. Ergänzend dazu sind die Anforderungen des Baumschutzes (§§ 18 und 19 NatSchAG M-V, Baumschutzsatzung) bei der Umsetzung der Planvorhaben zu berücksichtigen und eventuell erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgt dabei keine pauschale Festlegung des Ausgleichs für Bäume, die möglicherweise der zukünftigen Bebauung weichen müssen, da für das Plangebiet keine gesamtheitliche konkrete Vorhabenplanung vorliegt und darüber hinaus der Zeitpunkt der Realisierung der Bauvorhaben nicht bekannt ist. Gemäß des Biotopschutzes nach § 20 NatSchAG M-V und § 30 BNatSchG ist zu beachten, dass im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden sind. Weiterhin liegt der Geltungsbereich außerhalb des Gewässerschutzstreifens der Ostsee, auch sind keine Seen oder Teiche mit einer Größe über 1 ha oder Gewässer erster Ordnung im näheren Planumfeld vorhanden. Dies ist hinsichtlich des Küsten- und Gewässerschutzes nach § 29 NatSchAG M-V von Relevanz. Bezuglich des Schutzes der Wälder gemäß LWaldG M-V werden die erforderlichen Eingriffe in den Waldbestand plangebietsintern kompensiert. Vor dem Hintergrund des Wasserhaushaltsgesetzes wird im Rahmen der Planung vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Auch den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie wird im Plangebiet entsprochen. Dieses befindet sich im Bearbeitungsgebiet „Küstengebiet Ost – Teilgebiet Rügen und Hiddensee“ des Bewirtschaftungsplans Warnow/Peene. Mit der in rund 220 m Entfernung liegenden Ostsee wird es jedoch nicht zu einem stofflichen Austausch kommen, da das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden soll. Schließlich sind das Bundesbodenschutzgesetz und das Bodenschutzgesetz M-V bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter zu berücksichtigen. Durch die Nutzung bereits anthropogen veränderter Böden können negative Auswirkungen reduziert werden. Die Versiegelung im Plangebiet wird zwar erhöht, hiervon sind jedoch vorbelastete, anthropogen überformte Flächen betroffen. Das Vorhaben wird weiterhin auf die unbedingt benötigte Fläche beschränkt. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass sämtliche NATURA 2000-Gebiete in großem Abstand zum Plangebiet liegen, sodass auch hier keine Beeinflussung zu erkennen ist. Weiterhin sind Art und Dimension des geplanten Vorhabens nicht geeignet, die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes Ost-Rügen erheblich zu beeinträchtigen.

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

Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind. Aufgrund der bestehenden Vornutzung nimmt die zulässige Versiegelung jedoch nur vergleichsweise geringfügig zu.

Anlagebedingt kommt es dabei zu zusätzlichen Eingriffen durch die Entwicklung von Bauland. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind im Vergleich zur derzeitigen Nutzung nicht zu befürchten. Die Verkehrszunahme sowie die daraus resultierenden Veränderungen der Lärmbelastung wurden gutachterlich untersucht (s. Kap. 4.10). Baubedingt sind durch die planungsrechtlich ermöglichten Neubauten lediglich kurzzeitige Auswirkungen zu erwarten, die jedoch wegen des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Fläche und Boden

Im Rahmen der vorbereitenden Erschließungsplanung für das Plangebiet wurde 2019 eine Baugrunduntersuchung angefertigt. Die ursprüngliche, flachwellige Dünenlandschaft der Schmalen Heide ist im Geltungsbereich aufgrund der vorangegangenen Nutzungen kaum noch vorhanden. Die Geländehöhen liegen zwischen 4 und 5 m üNHN. Die Uferlinie der Ostsee ist ca. 300 m entfernt.

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

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

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

Abschließend wurden im Geltungsbereich weitgehend normale Untergrundverhältnisse festgestellt. Die vorhandenen Auffüllungen und Oberbodenschichten werden als nur bedingt

tragfähig eingestuft, da eine humose und insgesamt heterogene Zusammensetzung existiert. Beim Rohrleitungsbau ist das hohe Grundwasser zu beachten.

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

Wasser

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

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

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Reptilien

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

Vögel

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

Fledermäuse

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

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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

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

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind potenzielle Quartiere für Fledermäuse in Gehölzen vor Beginn der Bauarbeiten artenschutzfachlich zu kontrollieren. Sollten Fledermäuse vorgefunden werden, müssen diese eingefangen und in einem sicheren,

von der Baustelle abgewandten Bereich ausgesetzt werden. Falls erforderlich, sind geeignete Ersatzhabitatem bereitzustellen, um den Schutz der Tiere sicherzustellen.

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

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

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

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

Luft und Klima

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

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

Landschafts- und Ortsbild

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

Mensch und seine Gesundheit

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

Kultur- und Sachgüter sowie Störfallbetriebe

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

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

Eingriffsermittlung; Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

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

Neben den oben dargestellten Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere sind hinsichtlich der Bäume diese Bestimmungen der RASLP 4 sowie der DIN 18920 einzuhalten. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden sind nach den Bautätigkeiten die bauzeitlichen

Einrichtungen vollständig zurückzubauen und durch die Maßnahme verdichtete Böden tiefgründig zu lockern.

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

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

4.12 Örtliche Bauvorschriften

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

Dachform

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

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

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 9.1)

Fassaden

Die Gemeinde Ostseebad Binz hat für den historischen Kern eine Gestaltungssatzung erlassen. Diese hat das Ziel, das historisch geprägte Erscheinungsbild des Ostseebades zu bewahren. Neubauten sollen dabei die besondere Gestaltung und städtebauliche Atmosphäre

der Bäderarchitektur aufgreifen und sich somit zurückhaltend in das bauliche Ensemble integrieren. Eine Weiterentwicklung der Architektur sowie eine neue Formensprache sollen dabei im Rahmen der gestalterischen Grundprinzipien der Bäderarchitektur ermöglicht werden.

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

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

Im Bereich des SO „Ferienhausgebiet“ sind Fassaden als Lochfassaden zu gestalten. Die Summe der Öffnungen in der Fassade darf nicht mehr als 75 % der Fassadenfläche betragen.

Die Fassaden sind durch Veranden, Loggien und Applikationen wie Lisenen, Friese und Gesimse plastisch je nach Geschosszahl deutlich in eine untere Zone (Sockel, Erdgeschoss), eine mittlere Zone und eine obere Abschlusszone mit Trauf- und/oder Dachgeschoss zu gliedern; bei dreigeschossigen Gebäuden können die beiden Obergeschosse zusammengefasst werden. Fassaden sind mit putzsichtiger Oberfläche auszuführen, die mit einem weißen Anstrich zu versehen ist.

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 9.2)

Balkone

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

Bebauungsplan getroffene örtliche Bauvorschrift zu Balkonen entspricht dabei den Vorgaben des § 4 der Gestaltungssatzung.

Im Bereich des SO „Ferienhausgebiet“ sind Balkone, Loggien und Veranden nur zu-lässig, wenn sie als Vorbau vor die Fassade gestellt werden,

- die mit einer Tiefe von maximal 0,4 m als horizontal die Fassade gliederndes Ele-ment ausgebildet sind oder*
 - die zwischen zwei giebelständigen Vorbauten (Seitenrisalite) eingespannt sind.*
- Vorbauten entsprechend Satz 1 müssen von den seitlichen Außenkanten des Haupt-körpers mindestens 0,5 m eingerückt werden und sind ihrer Gestalt nach*
- aus putzsichtigem, hell gestrichenem Mauerwerk oder*
 - als dunkelgrau oder anthrazit gestrichener Metallskelettbau oder*
 - als Holzskelettbau in hellen Anstrichen auszuführen.*

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 9.3)

4.13 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Stromversorgung

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

Niederschlagswasser

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

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

Wärmeversorgung

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

Brandschutz und Löschwasser

Das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen, sodass zukünftig eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Löschwasser gesichert ist. Es ist die Löschwassermengenbegrenzung auf maximal 96 m³/h zu berücksichtigen. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auf dem Grundstück, insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz, wird gemäß Brandschutzgesetz durch die Gemeinde Ostseebad Binz selbst vorgenommen.

Abfallbewirtschaftung

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

5. Hinweise

Schutz des Mutterbodens

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

Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Fällzeiten gemäß BNatSchG

Die mit der Rodung von Gehölzen verbundene Baufeldfreimachung ist gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. eines jeden Jahres zulässig. Der Rückbau

möglicher Bestandsgebäude und andere Folgearbeiten (z.B. Erschließungsarbeiten) sind auch innerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.03. bis 15.08. zulässig, wenn die Flächen bzw. Gebäude vorher auf Vorkommen von Vögeln untersucht wurden und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann.

Artenschutz

Für die Baufeldfreimachung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen in Bezug auf § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Möglicherweise sind teilweise vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitatem zu schaffen oder es sind die Voraussetzungen auf Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Gutachten vorzulegen.

Fledermausquartiere

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

Ökologische Baubegleitung

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

Maßnahmen am Waldrand

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

Gemeindliche Satzungen

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

- Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen)

- Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz als örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung)
- Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Ostseebad Binz (Werbeanlagensatzung)

DIN-Vorschriften

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

6. Inhalt der Planung

6.1 Flächenangaben

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

das Allgemeine Wohngebiet	16.562 m ²
das Sonstige Sondergebiet „Ferienhausgebiet“	11.512 m ²
das Sonstige Sondergebiet „Parkhaus“	2.526 m ²
die Fläche für den Gemeinbedarf „Bildung“	897 m ²
die Straßenverkehrsfläche	5.747 m ²
die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.284 m ²
die öffentlichen Grünflächen	4.381 m ²
<u>die Flächen für Wald</u>	<u>10.459 m²</u>
Plangebiet insgesamt	56.368 m²

6.2 Kostenangaben

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

6.3 Aufhebung bestehender Pläne

Es werden keine existierenden Bebauungspläne außer Kraft gesetzt.

7. Umweltbericht

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

7.1 Einleitung

7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

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

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind und konzentriert sich somit auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser / Wasserrahmenrichtlinie, Klima / Luft / Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutgzug Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung und Kultur- / Sachgüter / kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen. Zu den Schutzgebieten innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebiets siehe auch Kapitel 1.4.2.

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

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

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

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

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

7.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichtbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
- Zergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,

- Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken,
- Findlinge, Blockpackungen, Gesteinsschollen und Oser,
- Trockentäler und Kalktuff-Vorkommen,
- offene Binnendünen und Kliffranddünen,
- Kliffs und Haken.

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

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

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

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

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

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

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

Erforderliche Eingriffe in den Waldbestand werden plangebietsintern kompensiert.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

Die Planung sieht eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf dem

Grundstück vor.

Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

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

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

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

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

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Entsprechend der Grundsätze des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltinwirkungen und Auswirkungen von schweren Unfällen so weit wie möglich vermieden werden (vgl. § 50 BImSchG). Der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschimmissionen an einem Immissionsort ist dann sichergestellt, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte unterschreiten. Die

maßgeblichen Hinweise für die Berechnung und Beurteilung von Geräuschimmissionen bei der Bauleitplanung sind in der DIN 18005 sowie für Gewerbelärm ergänzend in der TA Lärm gegeben. Bei Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte sind Lärminderungsmaßnahmen vorzuschlagen.

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

Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der Denkmalschutz umfasst den Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (§ 1 DSchG M-V). Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Beachtung der Hinweise und Informationen der Denkmalschutzbehörden.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Vorgaben der Raumordnung / GLRP

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



Abbildung 15: GLRP, Karte IV, Ausschnitt ohne Maßstab

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

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

Flächennutzungsplan

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

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

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

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

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

Nationale Schutzgebiete

Nördlich und östlich teilweise unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen L 81 (vgl. Abbildung 4) und überlagert zum Teil die Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs. Gemäß „Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ost- Rügen“ vom 10. März 2009, § 4 Abs. 1“ ist durch nachhaltige land-, forst- und

fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten.

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

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Boden

Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Sande sickerwasserbestimmt vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 4 (sehr hoch) bewertet wird. Dies gründet in der Einordnung des Plangebietes sowie dessen weiterer Umgebung in den Bodenfunktionsbereich „Sande sickerwasserbestimmt“.

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

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

Fläche

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

Wasser

Oberflächenwasser

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

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird im Kartenportal Umwelt des Landes M-V im Umfeld des Plangebietes mit >2 - 5m angegeben. Die Tiefenlage der Grundwassershöhengleichen des

oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt westlich des Plangebietes 2,5m zu NN. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 20 – 25% im Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung (Stufe 4). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine hohe Bedeutung ($>1.000 < 10.000 \text{m}^3/\text{d}$) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Überflutungsgefährdung

Das Plangebiet liegt außerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche.

Wasserrahmenrichtlinie

Die EG-Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) setzt den Mitgliedstaaten das Ziel, innerhalb realisierbarer Zeiträume einen „guten Zustand“ der Gewässer herzustellen. Gemäß dieser Richtlinie und in Folge erlassenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes M-V hatte die Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes bis Ende 2009 Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme zur Erreichung der Umweltziele in den Gewässern Mecklenburg-Vorpommerns im ersten Bewirtschaftungszeitraum von 2010 bis 2015 aufzustellen. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme, die nach Öffentlichkeitsbeteiligung mit ihrer Bekanntmachung am 22. Dezember 2015 behördlich festgesetzt wurden (§ 130a Absatz 4 LWaG M-V).

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

Klima

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

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

Anpassung an den Klimawandel

Bedingt durch den Klimawandel kann es immer häufiger zu Extremwetterereignissen kommen, welche zu projektbezogenen Umweltrisiken auf andere Schutzgüter führen können, beispielsweise bei der Überschwemmung gelagerter Giftstoffe. Daraus ergeben sich besondere

Anforderungen an Maßnahmen für die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden, an Erosionsschutz, Wasserrückhaltung und Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt.

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

Pflanzen und Tiere

Pflanzen

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

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

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

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

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Gepl. Umgang gem. Ursprungsplanung
1	Pinus nigra	120	6,0	§	F
2	Pinus nigra	109,95	8,0	§	F
3	Tilia cordata	44	4		F

4	Tilia cordata	64	5		F
5	Tilia cordata	60	4		F
6				Nicht mehr vorhanden	F
7	Tilia cordata	76	5		F
8	Tilia cordata	106	7	§	F
9	Tilia cordata	72	6		F
10	Tilia cordata	73	6		F
11	Tilia cordata	92	6		F
12	Acer campestre	49	5		
13	Acer platanoides	91	6	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
14	Acer platanoides	60	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
15	Acer platanoides	58	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
16	Acer platanoides	54	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
17	Acer pseudoplatanus	82	5	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
18	Betula pendula	93, 98, 90	7	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
19	Acer pseudoplatanus	55	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
20	Acer pseudoplatanus	47	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
21	Acer pseudoplatanus	58	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
22	Acer platanoides	70	5	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
23	Betula pendula	88	5	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
24	Acer platanoides	24	2	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
25	Betula pendula	82, 81	7	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	

26	Acer platanoides	19	1	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
27	Acer platanoides	48	5	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
28	Acer platanoides	75	7	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
29	Acer platanoides	31	2	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
30	Acer platanoides	62	7	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
31	Betula pendula	87	6	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
32	Acer pseudoplatanus	38, 52	5		
33	Betula pendula	93, 98	8		
34	Betula pendula	103	5	§ Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
35	Pinus nigra	88	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
36	Betula pendula	85	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
37	Pinus nigra	107	6	§ Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
38	Betula pendula	68	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
39	Acer platanoides	66	5	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
40	Acer platanoides	66	6	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
41	Acer platanoides	60	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
42	Acer platanoides	35	4		
43	Pinus nigra	52	5		
44	Acer platanoides	45	4		
45	Pinus nigra	31	3		
46	Larix decidua	29	2		

47	Larix decidua	109	7	§ Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
48	Larix decidua	58	4		
49	Acer platanoides	62	6		
50	Larix decidua	114	8	§	
51	Acer platanoides	46	3		
52	Acer platanoides	35	3		
53	Acer platanoides	35	3		
54	Acer platanoides	55	5		
55	Carpinus betulus	45	4	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
56	Carpinus betulus	38, 40	3		
57	Carpinus betulus	28	1		
58	Acer pseudoplatanus	69	6	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
59	Acer platanoides	34	3	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
60	Carpinus betulus	20, 14	2	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	
61	Acer pseudoplatanus	64	5	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	E
62	Acer platanoides	70	7	Lage in Fläche mit Pflanzbindung	E
63	Acer platanoides	72	7		E
64	Acer platanoides	58	6		E
65	Acer platanoides	50	2		E
66	Acer pseudoplatanus	40	2		E
67	Acer pseudoplatanus	52	3		E
68	Acer platanoides	69	7		E
69	Acer platanoides	51	55		E
70	Acer platanoides	53	55		
71	Pinus nigra			Flächiger Bestand	
72	Betula pendula	127, 121	11	§ 2er-Gruppe	

73	Betula pendula (Gruppe)	114, 120, 112	12	§ 3er-Gruppe	
74	Prunus cerasifera	Stbu		Mehrstämmiger Strauch	
75	Betula pendula	89	5		

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

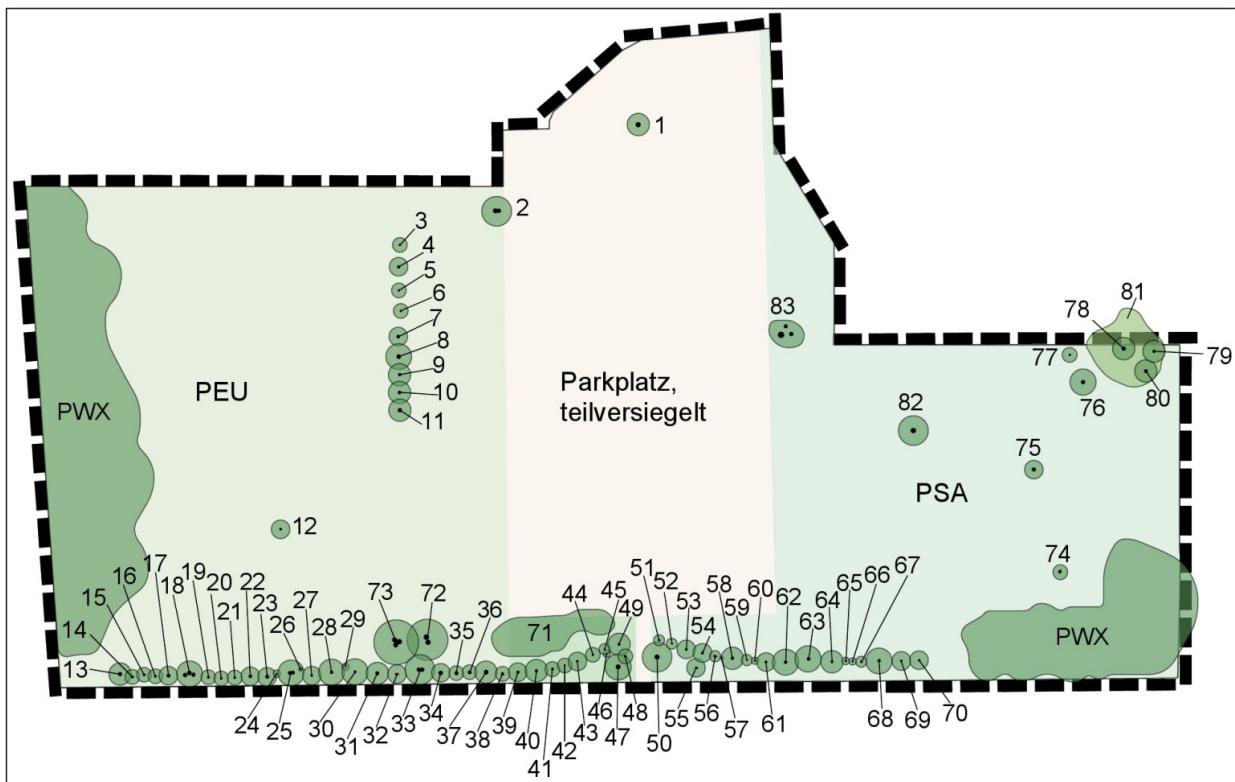


Abbildung 16: Biotoptypenkartierung (Quelle: Umweltbericht zur 1. Änderung)

Legende Biotope

PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

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

In einer Entfernung von ca. 75 m östlich zum Plangebiet befindet sich das Biotop RUE05925 Küstendüne zwischen Binz und Prora, es wird unter dem Gesetzesbegriff Dünen geführt und nimmt eine Fläche von 158.681m² ein. Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotops absehbar. Es ist davon

auszugehen, dass Parkplatznutzer sowie die zukünftigen Bewohner über die vorhandenen öffentlichen Wege zu Strand und Promenade gelangen.

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

Tiere

Das Plangebiet bietet den kartierten Biotoptypen entsprechend hauptsächlich allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispielsweise die Gehölzbestände für Fledermäuse und Brutvögel. Amphibien, Reptilien und Bodenbrüter können aufgrund fehlender Habitate (keine Gewässer, keine ruhigen Sonnenplätze / Rückzugsräume) und die bestehenden Störwirkungen durch Urlaubsgäste und Verkehr ausgeschlossen werden. Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter und ständig in Nutzung befindlicher Biotoptypen. Es werden von der Planung keine FFH-Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen.

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

Säugetiere

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

Fledermäuse

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

Brutvögel

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

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

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

Rastvögel

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

Reptilien

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

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

Biologische Vielfalt

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

Landschaftsbild

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

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum: Schmale Heide mit Prora und Binz, Nr. II 7 - 8) der Stufe mittel bis hoch zugeordnet (LAUN 1996).

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

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

Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

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

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich der Planung sind keine Bodendenkmale oder Denkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

Störfallbetriebe

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

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

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

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

Baubedingt sind durch die Neubauten kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast-)Verkehr zu erwarten, die jedoch angesichts des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotszeiten, Einhaltung der AVV für Baulärm, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden. § 39 BNatSchG sieht zum Schutz des Brutgeschehens allgemein Zeitfenster für Maßnahmen am Gehölzbestand vor, so dass spezifische Festsetzungen hierzu entbehrlich sind. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und

andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

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

Boden

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

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

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

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

Fläche

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

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

Wasser

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

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

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

Wasserrahmenrichtlinie

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

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

Klima / Luft

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

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

Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt außerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche und ist auch bei Extremwetterereignissen nicht von Überflutungen betroffen, zudem sieht die Planung keine Lagerung von Gefahrenstoffen vor, sodass vom Vorhaben keine Gefährdungen in diesem

Zusammenhang ausgehen. Auch steht das Projekt nicht im Konflikt zu Maßnahmen im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements und belegt keine Retentionsflächen.

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

Pflanzen / Tiere

Das Vorhaben beansprucht ausschließlich geringwertige Siedlungsbiotoptypen. Unter Berücksichtigung der zulässige Rodungszeiten nach § 39 BNatSchG, artenschutzrechtlichen Kontrollen sowie der derzeitigen Nutzung des Plangebiets sind keine Verbotstatbestände im Zusammenhang mit der Durchführung der Planung ersichtlich. Baubedingt kommt es möglicherweise zu Stör- und Scheuchwirkungen auf die Avifauna und Fledermäuse im Gebiet sowie im Randbereich der angrenzenden Waldflächen durch visuelle Reize und Bauverkehr. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung stellt dies jedoch nur eine geringfügige Belastung von kurzer Dauer für den Landschaftsraum dar.

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

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

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

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

Das Vorhaben beschränkt sich auf das intensiv genutzte Umfeld vorhandener Bebauung, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen. Bei Umsetzung der Planung werden angesichts der intensiven Vornutzung als Großparkplatz keine bedeutenden Vegetationsstrukturen zerstört, welche Vögeln als Rast- oder Nistplatz bzw. Fledermäusen als Orientierungslinien in der Landschaft dienen können. Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH-

Lebensraumtypen oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Auch im Rahmen der im Jahr 2020 vorgenommenen Kartierung wurden keine mehrjährig geschützten Lebensstätten nachgewiesen, so dass eine artenschutzrechtkonforme Umsetzung unter Berücksichtigung der einschlägigen Zeitfenster möglich ist.

Landschaftsbild

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

Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

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

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

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

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

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

Zusätzliche Versiegelungen sowie die Zunahme des Verkehrs werden an einem klimatisch unbedenklichen Ort in unmittelbarer Küstennähe keine klimatischen Belastungen bzw. sonstigen Beeinträchtigungen für die Wohn- / Ferienwohnnutzung verursachen.

Gesundheitsgefährdende Auswirkungen in Bezug auf Schadstoff- oder Lärmemissionen gehen vom geplanten Vorhaben nicht aus. Für den Mensch ist das Vorhaben positiv zu bewerten.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstätte bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

Störfallbetriebe

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

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

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

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

7.2.3 Eingriffsermittlung

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

Der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft wurde der Vergleich der Flächenbilanz zwischen der bestandskräftigen Ursprungsplanung (1. Änderung) und der Planung (3. Änderung) zugrunde gelegt (siehe hierzu 2.3 Flächenbilanz). Nach § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Ausgleich für die Ursprungsplanung wurde erbracht.

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

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

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

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

Biotopbeseitigung mit Voll- bzw. Teilversiegelung

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

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Zuschlag Versiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation

Versiegelung als Zuschlag zum Funktionsverlust		4.981	-	0,5	2.491
Gesamt:		4.981			2.491

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

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

Mittelbare Eingriffswirkungen

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

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

Ermittlung des Gesamteingriffs

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	2.491 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	3.330 Kompensationsflächenpunkte
<u>Mittelbare Eingriffswirkungen</u>	<u>0 Kompensationsflächenpunkte</u>
Gesamteingriff	5.821 Kompensationsflächenpunkte

Eingriffsermittlung gem. Landeswaldgesetz M-V

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

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

7.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

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

7.2.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

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

Vermeidungsmaßnahmen

Schutz von Tieren

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

Schutz von Bäumen

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

sind die Schutzeinrichtungen einer regelmäßigen Wartung zu unterziehen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Schutzeinrichtungen abzubauen und zu entsorgen. Gegebenenfalls sind baubedingte Beeinträchtigungen zu beseitigen. Die Maßnahme ist mit dem Rückbau des Baufeldes abzuschließen.

Schutz des Bodens

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

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

Schutz des Klimas

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

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Kompensationsmaßnahmen

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

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

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

Da die Anlage von Hausgärten keine Kompensationsmaßnahme darstellt, wird die Wertstufe mit 0 angesetzt. Der Kompensationswert wird angesichts der vergleichsweise geringen Dichte des SO „Ferienhausgebiet“ sowie der randlichen Lage als Puffer zu den angrenzenden Waldflächen im mittleren Bereich der Spanne festgelegt. Der Leistungsfaktor wird mit 1 angesetzt,

da Hausgärten per Definition an Häuser gebunden sind und die Hausnähe nicht wertmindernd in Ansatz gebracht werden kann.

Biototyp	Fläche (m ²)	Wertstufe	Leistungsfaktor	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent
Hausgärten im Ferienhausgebiet	6.345	0	1	0,5	3.172
Gesamt:	6.345				3.172

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

3.578 Kompensationsflächenpunkte.

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

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

7.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und verwendete Quellen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt verbal argumentativ.

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

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

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

Ergänzend wurden folgende Datengrundlagen genutzt:

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

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

7.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

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

7.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Planung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Wasserrahmenrichtlinie, Klima, Luft, Folgen des Klimawandels, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Landschaftsbild sowie Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten und intensiv genutzten und gepflegten Umgebung sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen. Die neu zugelassenen Eingriffe wurden bilanziert und werden durch Abbuchung vom Ökokonto „BRASOR - 001“ (Nutzungsverzicht im Wald – NSG) ausgeglichen.

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

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

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

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

Tabelle 2: Auswirkungen der Planung

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

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

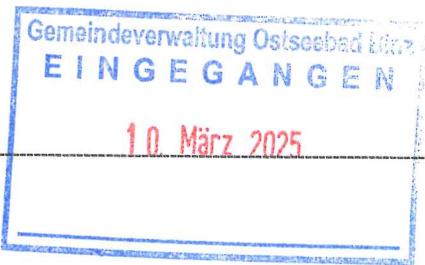
Billigung

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

Ostseebad Binz, den

.....

(Unterschrift)



LOTHAR MEHLBERG

Schillerstraße 7
D-18609 Ostseebad Binz
✉: l.mehlberg@online.de
☎ +49 172 3210898

Lothar Mehlberg • Schillerstraße 7 • D-18609 Ostseebad Binz

- Gemeinde Ostseebad Binz
- Seniorenbeirat Binz
-
- 18609 Ostseebad Binz

Ostseebad Binz, den 07.03.2025

Spende

Für die Unterstützung der Arbeit mit den Senioren der Gemeinde Ostseebad Binz
Spende ich, Lothar Mehlberg
148,66 € in BAR, siehe Kaufbelege
An den Seniorenbeirat Binz.

Ich bitte um Ausstellung einer Spendenbestätigung.

Mit freundlichen Grüß

LIDL 1

Gingster Chaussee 7
18528 Bergen

			EUR
Käseflips	0,99 x 2	1,98	A
Salzstangen	0,69 x 4	2,76	A
Salzbrezeln	0,99 x 3	2,97	A
Popcorn Toffee	0,79 x 4	3,16	A
Käse Stängli	1,59 x 4	6,36	A
Erdnussflips	0,99 x 2	1,98	A
Chips Gesalzen	1,09 x 3	3,27	A
Erdnusslocken Classi		1,69	A
Erdnusslocken Jumbos		1,69	A
Mozartkugeln	2,99 x 3	8,97	A
Likörkirschlorangen	1,65 x 3	4,95	A
zu zahlen		39,78	
Karte		39,78	
MWST%	MWST	+	Netto = Brutto
A 7 %	2,60	37,18	39,78
Summe	2,60	37,18	39,78

| Lade dir die Lidl Plus App herunter |
| und spare bei deinem nächsten Einkauf. |



TSE Transaktionsnummer: 889228
 Seriennr. Kasse: LDL-000-5974-4
 Seriennr. TSE: oufY01R11dIM1018id6z9XYjd6Y
 eEOm82yRkIyCf000=

Prüfwert: vaF25hwccPN1uj+pPru+fpFkV7ichch4
 /MuOBKsFVjwwF18hzDpRKqeRa0jMbCaWHMSfpM3Err
 CFJNP32E0jdAqgQqU7WZ7wmALpp607yR51rkvJVgPg
 v++tBk1JCUN/
 Signaturzähler: 1817531
 2025-03-07T10:40:32.000Z
 2025-03-07T10:41:37.000Z

5974 869104/04 07.03.25 11:40
 UST-ID-NR: DE814019310
 K-U-N-D-E-N-B-E-L-E-G
 Kartenzahlung girocard

Betrag 39,78 EUR
 07.03.2025 11:40 T-ID 60160199
 TA-Nr. 089307 Beleg-Nr. 4946
 Kartennr. #####9535 00
 Kontaktlos Chip Online
 VU-Nummer 9803505974
 Autorisierungsnummer 008469
 Autorisierungsantwortcode 00
 EMV-Daten: A0000003591010028001/00
 ** Autorisierung erfolgt **

LIDL 2

Gingster Chaussee 7
18528 Bergen

		EUR	
Valentina Mild.Apfel	1,79 x 2	3,58	B
Pfand 0,25 M	0,25 x 2	0,50	B
Merlot Veneto IGP	1,99 x 4	7,96	B
Cepa Lebrel Roséwein	2,69 x 3	8,07	B
Weißburgund. trocken	2,79 x 3	8,37	B
Grauer Burgunder QbA	2,59 x 3	7,77	B
RieslingMosel weiß	3,49 x 3	10,47	B
Sekt rosé alk.frei	2,79 x 2	5,58	B
Alkoholfr. Sekt weiß	2,79 x 2	5,58	B
Pinot Grigio Frizz	2,49 x 2	4,98	B
Sekt rosé trocken	2,99 x 6	17,94	B
Spanien Roséwein	2,19 x 3	6,57	B
Spätburg.Weißherbst	2,59 x 3	7,77	B
Secco Bianco Spanien	2,29 x 6	13,74	B

zu zahlen 108,88
 Karte 108,88

MWST%	MWST	+	Netto = Brutto
B 19 %	17,38	91,50	108,88
Summe	17,38	91,50	108,88

| Lade dir die Lidl Plus App herunter |
| und spare bei deinem nächsten Einkauf. |



TSE Transaktionsnummer: 889230
 Seriennr. Kasse: LDL-000-5974-4
 Seriennr. TSE: oufY01R11dIM1018id6z9XYjd6Y
 eEOm82yRkIyCf000=

Prüfwert: 2Hn3SRJ/4VBJSWyLmzUKUsHjI7A/5jmM
 ZLebVre/LThoX4h/9rsmw/AD4ODWRYxPiX+eCRTJBF
 h9NXVREYoRqYBI+2yps4xCc8o0PNUZfIa1E0izg9L
 CVjDva8cPh43

Signaturzähler: 1817531
 2025-03-07T10:42:07.000Z
 2025-03-07T10:44:10.000Z

5974 869105/04 07.03.25 11:42
 UST-ID-NR: DE814019310
 K-U-N-D-E-N-B-E-L-E-G

Kartenzahlung girocard

Betrag	108,88 EUR
07.03.2025 11:42	T-ID 60160199
TA-Nr. 089308	Beleg-Nr. 4947
Kartennr. #####9535 00	
Kontaktlos Chip	Online
VU-Nummer 9803505974	
Autorisierungsnummer 141698	
Autorisierungsantwortcode 00	
EMV-Daten: A0000003591010028001/00	
** Autorisierung erfolgt **	