



**Vorlagennummer:** BV/25/272  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Betreff:** Beschlussvorlage zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes  
(Bereich Alte Gärtnerei/MZO)  
Hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2  
BauGB

## Beratungsverlauf

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussart
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	18.06.2025	ungeändert beschlossen
Hauptausschuss (Vorberatung)	30.06.2025	
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Vorberatung)	10.07.2025	

### Beratungsverlauf

<b>18.06.2025</b>	<b>8. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt</b>
-------------------	---

### Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 10.07.2025 über die Offenlage der 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0





# Gemeinde Ostseebad Binz - 5. Änderung des Flächennutzungsplans



Bisherige Planzeichnung des rechtswirksamen  
Flächennutzungsplans (Ausschnitt), Maßstab 1:2.500



Bisherige Planzeichnung des rechtswirksamen  
Flächennutzungsplans (Ausschnitt), Maßstab 1:2.500


## ZEICHENKLÄRUNG

### Planzeichen Erläuterung

#### I. Darstellungen § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

-  Wohnbauflächen (§ 4 BauNVO)
-  Gemischte Bauflächen (§ 6 BauNVO)
-  Sondergebiet "Ferienhausgebiet" (§ 10 BauNVO)
-  Sonstiges Sondergebiet "Parkhaus" (§ 11 BauNVO)
-  Flächen für den Gemeinbedarf "Bildung"
-  Straßenverkehrsfläche
-  Grünfläche
-  Fläche für Wald
-  Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen"

#### II. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Änderungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## VERFAHRENSVERMERKE

### Information der Landesplanung und Raumordnung

Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, den Flächennutzungsplan zu ändern, informiert worden.

Ostseebad Binz, den \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Binz hat in ihrer Sitzung am 14.09.2020 die 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.2020 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Binz, den \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_  
Bürgermeister

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am 04.10.2022 von 17.30 bis 18.00 im Raum 117 der Gemeindeverwaltung des Ostseebades Binz stattgefunden.

Ostseebad Binz, den \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_  
Bürgermeister

### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 04.10.2022 informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Stellungnahmen zum Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung wurden vom 04.10.2022 bis \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_ abgegeben.

Ostseebad Binz, den \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_  
Bürgermeister

### Formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

### Veröffentlichung

Die Gemeindevertretung des Ostseebades Binz hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_ dem Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung hat vom \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_ bis \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz am Montag, Mittwoch und Donnerstag von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, Dienstag von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 Uhr, Freitag von 8.00-12.00 Uhr öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung am \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden.

Ostseebad Binz, den \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_  
Bürgermeister

### Abwägung

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Binz, den \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_  
Bürgermeister

### Beschluss

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_ von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Flächennutzungsplan wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Ostseebad Binz, den \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### Genehmigung

Der Landkreis Vorpommern-Rügen hat die 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_ (Az.: \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.

Ostseebad Binz, den \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_  
Bürgermeister

### Ausfertigung

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung der Gemeinde Ostseebad Binz wird hiermit ausfertigt.

Ostseebad Binz, den \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_  
Bürgermeister

### Prüfung der Plangrundlage

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes am \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_ 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.

Stralsund, den \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_  
Landkreis Vorpommern-Rügen  
FD Kataster und Vermessung

### Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_ durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

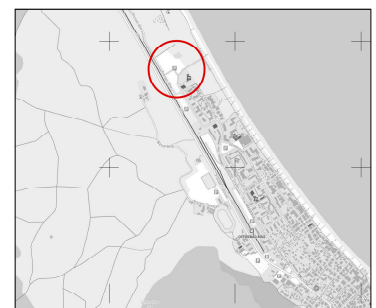
Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft

Ostseebad Binz, den \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_  
Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3035) i.V.m. § 22 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz vom \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_ folgende Satzung über die 5. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet östlich der Proraer Allee im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Alte Gärtnerei / MZO", bestehend aus den Flurstücken \_\_\_\_, bestehend aus der Planzeichnung erlassen.

Ostseebad Binz, den \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_  
Bürgermeister



Übersichtsplan (Maßstab 1:30.000)

## 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Gemeinde Ostseebad Binz

für das Gebiet östlich der Proraer Allee

E & P Stadtplanungsgesellschaft mbH  
Ferdinand-Boit-Straße 7b  
20299 Hamburg  
Datum: Juni 2025

**&EP**  
Stadtplanung





**Vorlagennummer:** BV/25/276  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Betreff:** Beschlussvorlage zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9  
"Alte Gärtnerei/MZO" der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2  
BauGB

## Beratungsverlauf

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussart
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	18.06.2025	ungeändert beschlossen
Hauptausschuss (Vorberatung)	30.06.2025	
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	

### Beratungsverlauf

<b>18.06.2025</b>	<b>8. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt</b>
-------------------	---

### Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 10.07.2025 über die Offenlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

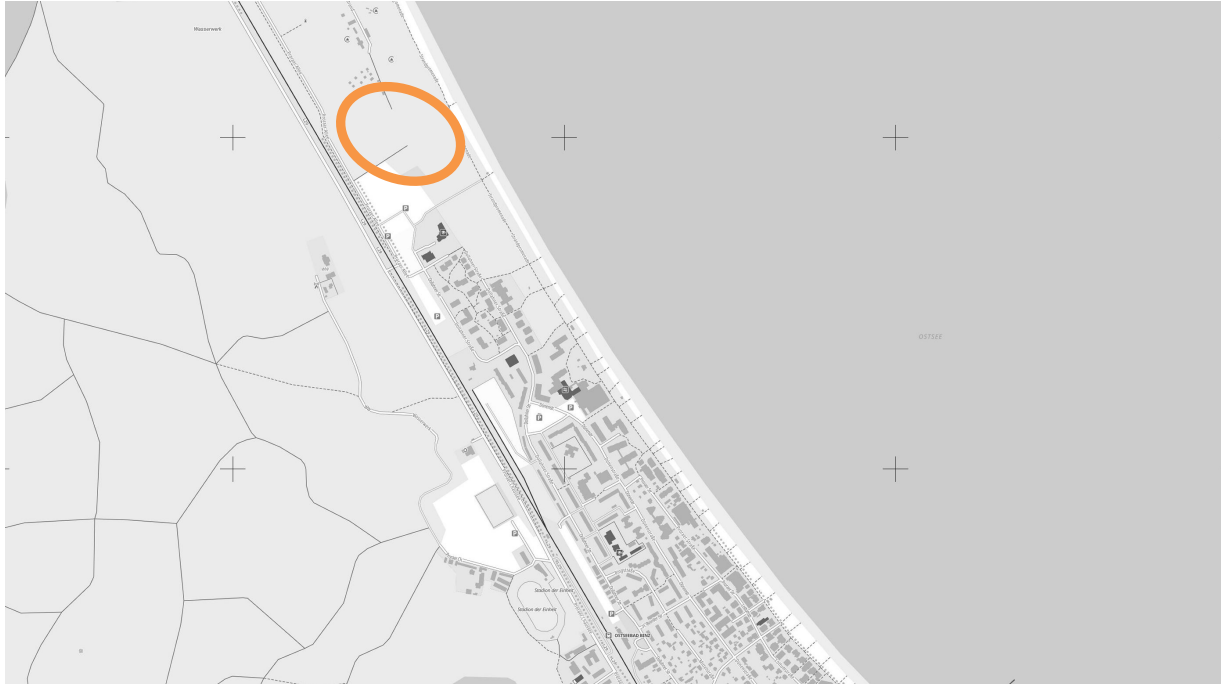
### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0









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

**– ENTWURF –**

**Stand:            Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Datum:           Juni 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](mailto:mail@ep-stadtplaner.de)



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen.....</b>	<b>1</b>
1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen .....	1
1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen.....	2
<b>2. Anlass und Ziel der Planung, Geltungsbereich, Lage und Bestand .....</b>	<b>2</b>
2.1 Anlass und Ziel der Planung / Änderungsumfang .....	2
2.2 Lage und Geltungsbereich .....	4
2.3 Bestand des Plangebietes .....	4
<b>3. Übergeordnete Planungsvorgaben.....</b>	<b>5</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Fortschreibung 2016 .....	5
3.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010 .....	6
3.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Fortschreibung 2009	8
3.5 Landschaftsplan Binz .....	10
3.6 Flächennutzungsplan.....	11
3.7 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	11
3.7.1 Bestehende Bebauungspläne .....	11
3.7.2 Angrenzende Bebauungspläne.....	16
3.7.3 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet .....	17
<b>4. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>17</b>
4.1 Bauungskonzept .....	17
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	18
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	21
4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	21
4.3.2 Höhe baulicher Anlagen .....	22
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	24
4.5 Fläche für den Gemeinbedarf.....	26
4.6 Verkehrliche Erschließung .....	27
4.6.1 Erschließung.....	27
4.6.2 Ruhender Verkehr .....	29
4.7 Grünflächen und Flächen für Wald.....	30
4.8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	30

4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	33
4.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	34
4.11	Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.....	38
4.12	Örtliche Bauvorschriften .....	45
4.13	Ver- und Entsorgung.....	47
5.	Hinweise .....	48
6.	Inhalt der Planung .....	50
6.1	Flächenangaben .....	50
6.2	Kostenangaben.....	50
6.3	Aufhebung bestehender Pläne.....	50
7.	Umweltbericht .....	51
7.1	Einleitung .....	51
7.1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	51
7.1.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (Abwägungsrelevante Belange).....	51
7.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	52
7.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....	58
7.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale .....	58
7.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	68
7.2.3	Eingriffsermittlung .....	73
7.2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung .....	75
7.2.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich .....	76
7.2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	78
7.3	Zusätzliche Angaben.....	78
7.3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und verwendete Quellen .....	78
7.3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	79
7.4	Zusammenfassung des Umweltberichts.....	79

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) .....	3
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP M-V, Fortschreibung 2016 (ohne Maßstab) .....	6
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RREP VR, 2010 (ohne Maßstab) .....	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Karte I des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab) .....	8
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Karte II des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab) .....	8
Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte III des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab) .....	9
Abbildung 7: Ausschnitt aus der Karte IV des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab) .....	9
Abbildung 8: Ausschnitt aus der Karte V des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab) .....	10
Abbildung 9: Ausschnitt aus der Karte VI des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab) .....	10
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Binz (ohne Maßstab) .....	11
Abbildung 11: Ausschnitt aus dem BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Binz (ohne Maßstab) .....	13
Abbildung 12: Ausschnitt aus der 1. Änderung des BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Binz (ohne Maßstab) .....	14
Abbildung 13: Ausschnitt aus der 2. Änderung des BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Binz (ohne Maßstab) .....	15
Abbildung 14: Schutzgebiete im Bereich des Plangebiets .....	17
Abbildung 15: GLRP, Karte IV, Ausschnitt ohne Maßstab .....	56
Abbildung 16: Biotoptypenkartierung (Quelle: Umweltbericht zur 1. Änderung) .....	64

# 1. Grundlagen

## 1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Ostseebad Binz hat in ihrer Sitzung am 25.03.2021 die 4. 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 \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .

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

Der Entwurf der 4. 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 \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ 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 \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Die Gemeindevertretung hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

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 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- 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 2023 (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
- Umweltbericht, September 2020
- Baugrunduntersuchung, September / Dezember 2019
- Verkehrstechnische Untersuchung, xx 2025 (noch in Erstellung)
- Schalltechnische Untersuchung, xx 2025 (noch in Erstellung)

## 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 vorgennutzter Siedlungsbereiche)

Ferner hat sich die Gemeinde entschieden, die bisher vorgesehen Ferienwohnnutzung zugunsten von Dauerwohnen aufzugeben. Auf den Flächen im Geltungsbereich der 4. 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 4. Änderung auf der Planzeichnung der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ und den vorhergehenden Änderungen basiert, werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Änderung des Sondergebiets „Ferienhausgebiet“ (SO) zugunsten der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA)
- Anpassung bzw. Ergänzung einzelner textlicher Festsetzungen

Der größtenteils bislang noch unbebaute Gesamtbereich soll durch die Änderungen nun vollständig als Quartier mit vielfältigen Formen des Dauerwohnens entwickelt werden. Somit ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit einem facettenreichen Wohnungsangebot vorgesehen, dass sich durch seine Nähe zu Wald und Küste als qualitätsvolle Naturräume auszeichnet. Hierfür wurden nur partielle Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorgenommen.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)



## **2.2 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Abschnitt des bestandskräftigen Bebauungsplan 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. Insgesamt misst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 5,7 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 Proraer Allee.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. 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 Proraer 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. Das Zentrum des Plangebietes wird ausschließlich als unbefestigte Stellplatzflächen genutzt. Der nördliche Bereich wiederum liegt weitestgehend brach, dieser wird auch nicht durch den ruhenden Verkehr genutzt. Innerhalb des Plangebiets lässt sich vereinzelter Bewuchs in Form von Wiesen, Hecken und Sträuchern, einzelner Bäume sowie weiterer Ruderalvegetation vorfinden.

## Erschließung

Das Plangebiet wird 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 Haupteerschließungsstraße des Rügener Ostens markiert, ist das nähere Umfeld des Plangebiets verkehrlich stark belastet.

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

## **3. Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

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

### **3.2 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Fortschreibung 2016**

Die Gemeinde Binz wird im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 1993, zuletzt fortgeschrieben im Juni 2016, zum Mittelbereich (zusammengesetzt aus dem eigenen Nahbereich und den Nahbereichen der Grundzentren Garz / Rügen, Putbus, Sagard, Samtens, Sassnitz, Sellin / Baabe) gezählt, der zum Mittelzentrum Bergen auf Rügen gehört. Grundzentren sind laut LEP M-V als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu sichern (vgl. LEP M-V 2016, S. 26) und in ihrer Funktion als räumliche Versorgungs- und örtliche Wirtschaftsschwerpunkte zu stärken (vgl. ebd., S. 30).



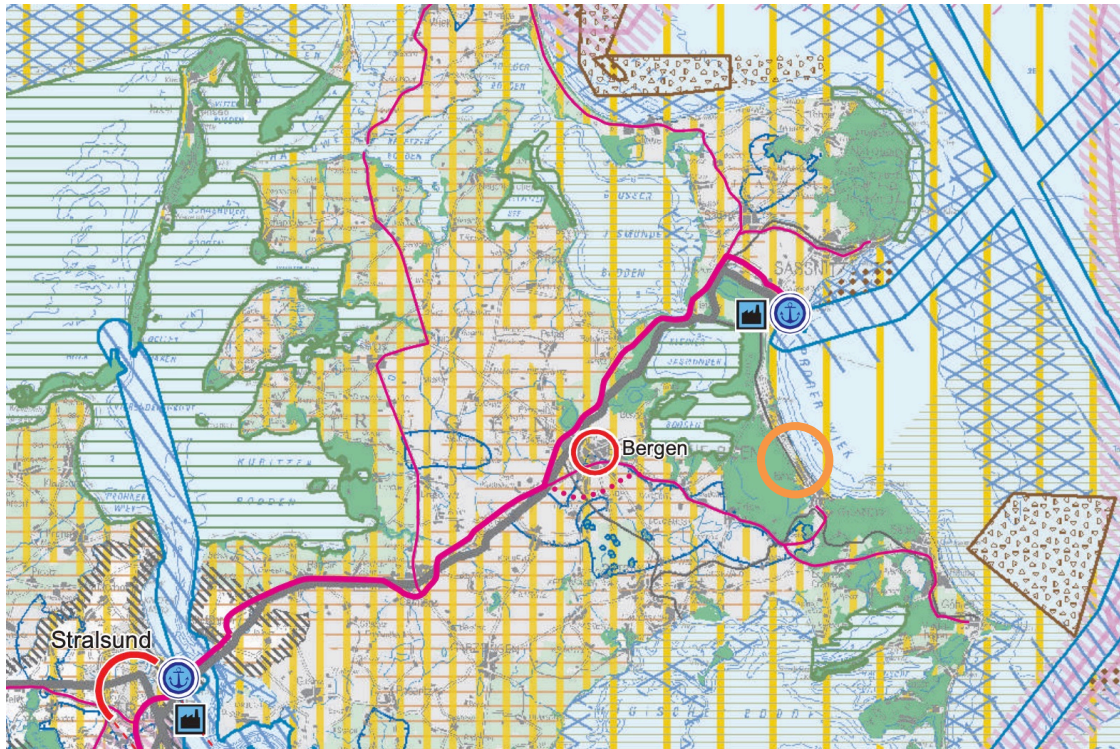


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP M-V, Fortschreibung 2016 (ohne Maßstab)

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.

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

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

### 3.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010

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

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

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.

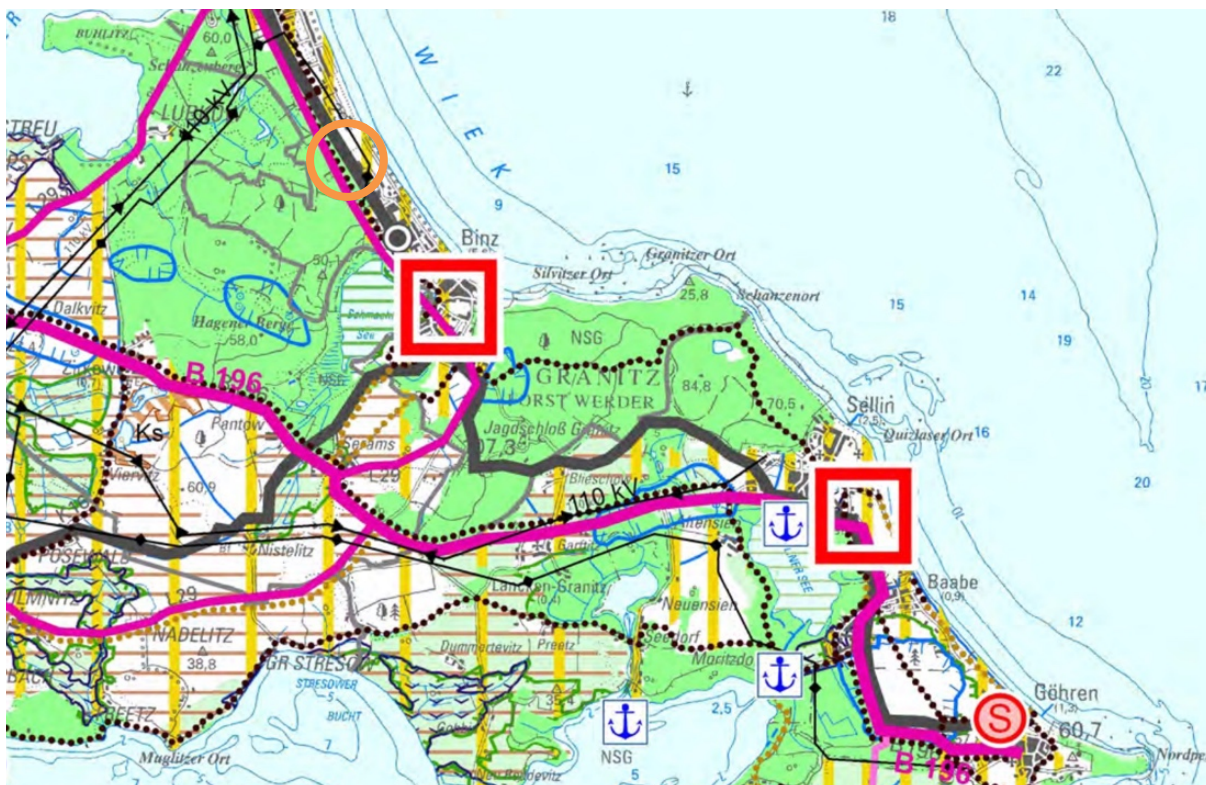


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem RREP VR, 2010 (ohne Maßstab)

Gemäß der Zielsetzung 4.1(4) RREP hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Nach 4.1(2) RREP soll allgemein die Siedlungsentwicklung eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung,



Dienstleistung und Kultur befördern. Zudem ist nach Programmpunkt 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

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

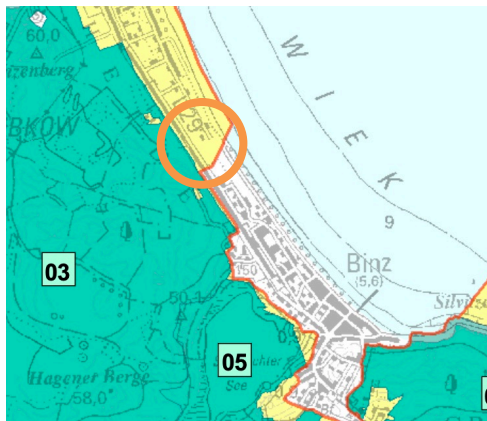


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Karte II des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

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 Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung dar. Im Osten des Gebiets ist ein naturnaher Küstenlebensraum mit einer natürlichen Küstendynamik und natürlichen Sukzessionsprozessen dar.

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

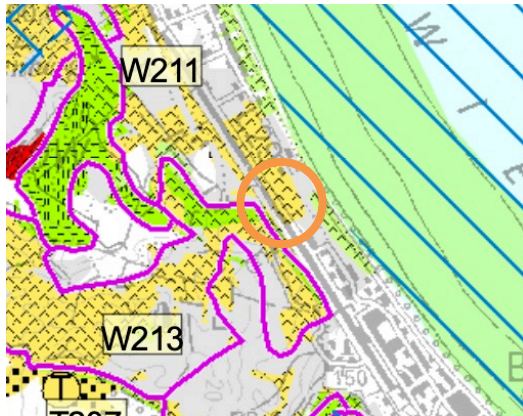


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte III des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

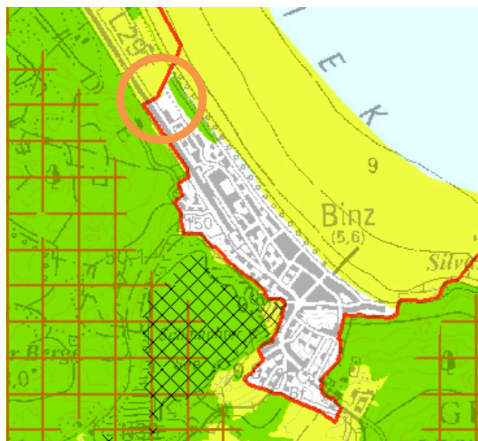


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Karte IV des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

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

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



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



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

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

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

### 3.5 Landschaftsplan Binz

Für die Gemeinde Binz liegt kein Landschaftsplan vor.



### 3.6 Flächennutzungsplan

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

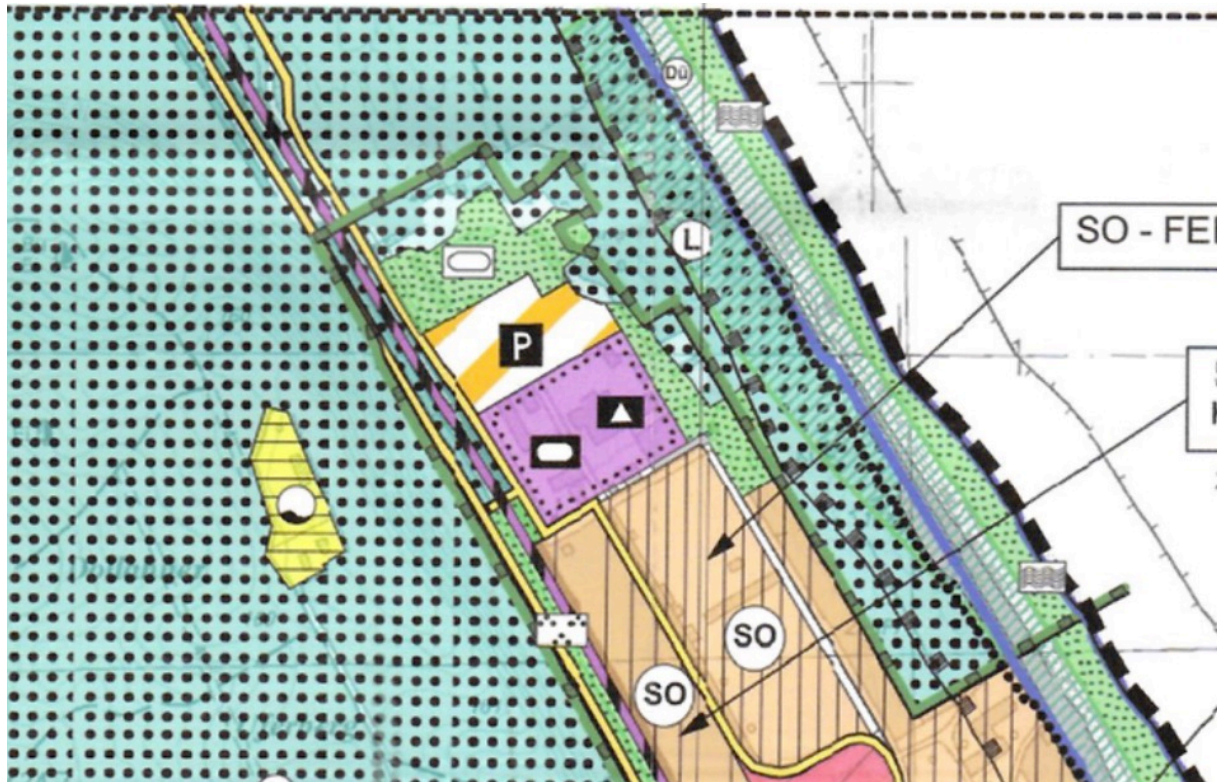


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Binz (ohne Maßstab)

Das Planvorhaben entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes in Form der 3. Änderung, weshalb es nicht die Vorgaben des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB einhält. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 geändert, damit die Bauleitplanung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

### 3.7 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

#### 3.7.1 Bestehende Bebauungspläne

Nachfolgend soll eine chronologische Aufführung der zugrundeliegenden Bebauungsplanänderungen dargelegt werden, die für die 4. 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, die 2. Änderung von Dezember 2016 sowie die 3. Änderung von April 2025 erörtert. Die 2. Änderung grenzt dabei jedoch lediglich an das Plangebiet an und entwickelt damit keinen unmittelbaren Einfluss für die planungsrechtliche Situation des Plangebiets im Zuge der 4. Änderung.

#### Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“

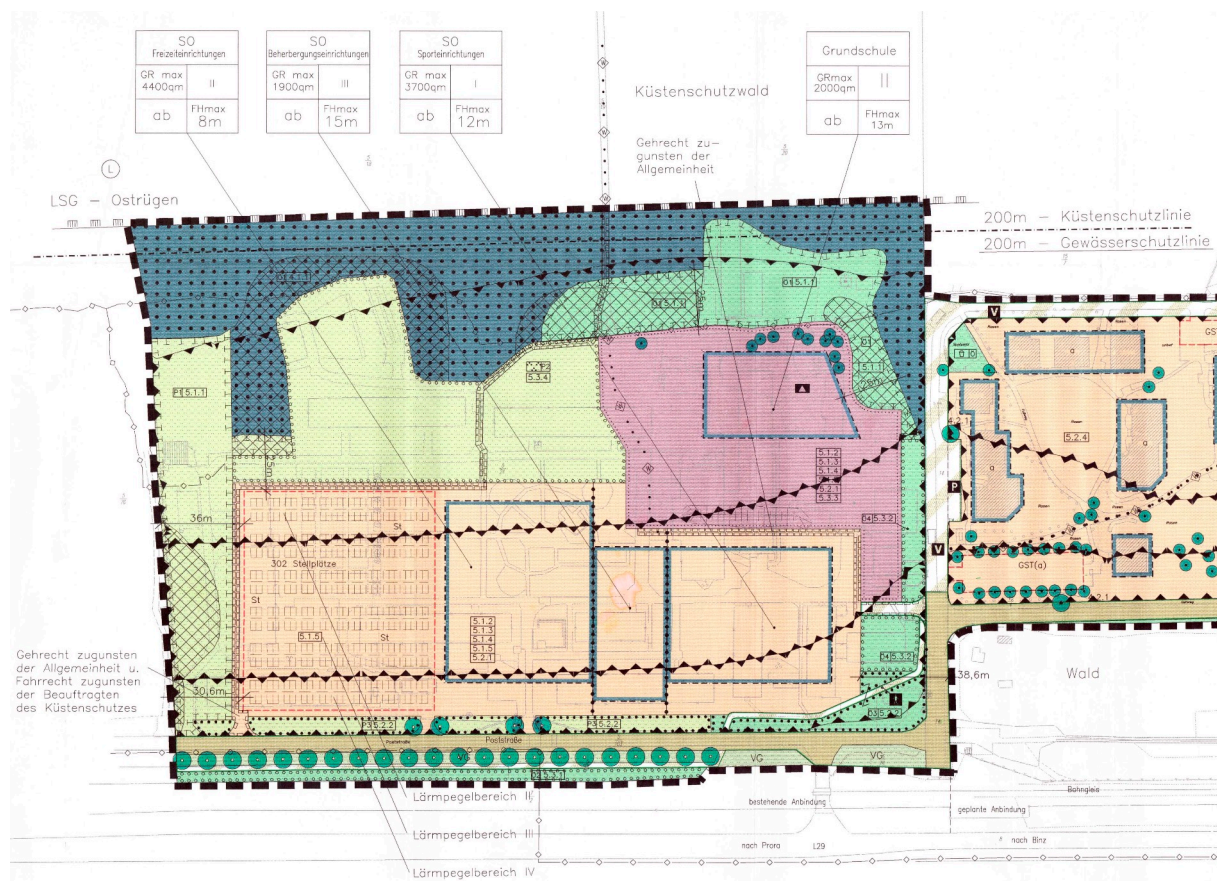
Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ sah für den Geltungsbereich des aktuellen Plangebiets insbesondere die Planrechtschaffung von Freizeit-, Beherbergungs- und Sporteinrichtungen sowie den Schutz der vorhandenen Grün- und Waldflächen vor (vgl. Abbildung 11).

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

- Ein Sondergebiet „Freizeiteinrichtungen“ (Gebäudegrundfläche von maximal 4.400 m<sup>2</sup>; 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 m<sup>2</sup>; drei Vollgeschosse; maximal zulässige Firsthöhe von 15 m)
- Ein Sondergebiet „Sporteinrichtungen“ (Gebäudegrundfläche von maximal 3.700 m<sup>2</sup>; 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.



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

Mit der 1. Änderung gingen folgende Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan einher (vgl. Abbildung 12):

Der größte Teil des nördlichen Plangebiets wurde als private Grünanlage mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ sowie „Parkanlage“ ausgewiesen. Damit wurden die zuvor an dieser Stelle festgesetzten Stellplätze im Wesentlichen aufgehoben. Darüber hinaus wurden im Norden sowie Nordosten des Bebauungsplans Teile des Landschaftsschutzgebiets Ostrügen sowie ein gemäß § 9 Abs. 6 BauGB freizuhaltender Waldabstand von 30 m festgesetzt. Die Grenze zwischen dem nördlichen zum zentralen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans markierte insbesondere eine zu erhaltende Baumreihe. Darüber hinaus wurde mit der 1. Änderung wiederum der zentrale Bereich des Bebauungsplans als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Südlich an diese Verkehrsfläche grenzte eine kleinere öffentliche Grünfläche an.



Der südliche Bereich des Bebauungsplans wurde als Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Sporteinrichtung“ festgesetzt. Darüber hinaus eröffnete eine mit Gehrechten versehene Wegeverbindung von der westlich gelegenen Straßenseite aus einen Strandzugang. Zudem wurde im südwestlichen Teilbereich eine weitere Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich festgesetzt. Diese führte durch einen Teil der westlich gelegenen öffentlichen Grünflächen.



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

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

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

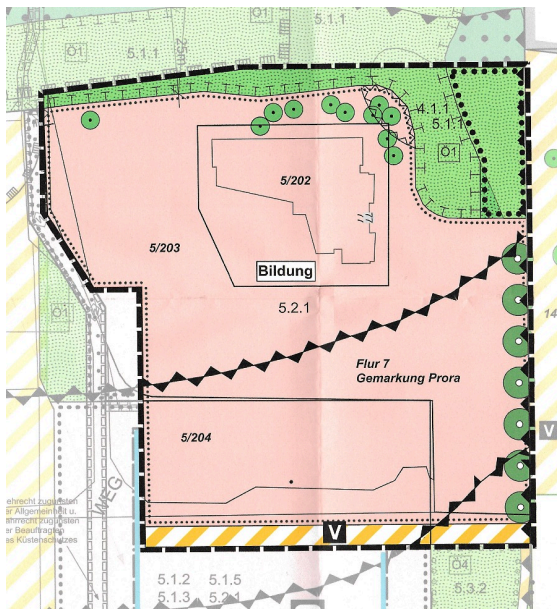


Abbildung 13: Ausschnitt aus der 2. Änderung des BP Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Binz (ohne Maßstab)

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

Der Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung stellt das derzeit geltende Planungsrecht im Plangebiet dar. Es werden für das Plangebiet verschiedene Nutzungen festgelegt (vgl. Abbildung 14).

Im Großteil des Plangebiets werden entlang der Proraer Allee Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der südliche Bereich der ehemals als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportfläche“ ausgewiesenen Flächen wurde mit der 3. Änderung in ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Parkhaus“ überführt. Die ursprünglich dort vorgesehene Sporthalle wurde bereits auf dem Gelände der benachbarten Grundschule errichtet, wodurch die Flächen für eine Sportnutzung entbehrlich wurden. Als Ersatz für die wegfallende Parkplatfläche wurde im Bereich des SO ein mehrgeschossiges, gewerblich betriebenes Parkhaus realisiert. In den allgemeinen Wohngebieten werden ergänzende Nutzungen bewusst nur untergeordnet zugelassen. Um die Wohnnutzung langfristig zu sichern werden konkurrierende und potenziell störende Nutzungen, insbesondere touristische Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen, ausgeschlossen. Ein weiterer Bestandteil der 3. Änderung war die Umwandlung einer bisher als Waldfläche festgesetzten Fläche im nordwestlichen Bereich in Bauflächen (WA). Begründet wird dies mit der Stärkung der zusammenhängenden



küstennahen Waldgebiete sowie der Verbesserung der städtebaulichen Nutzbarkeit angrenzender Flächen. In Richtung Küstenwald schließt an das allgemeine Wohngebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO an. Dieses wird für touristische Nutzungen vorgesehen. Südlich des WA 2 und des SO „Ferienhausgebiet“ ist schließlich eine Gemeinbedarfsfläche „Bildung“. Im nordöstlichen Bereich grenzen weiterhin Waldflächen an, die Teil des Landschaftsschutzgebiets Ostrügen sind. Die innere Erschließung im Plangebiet wird mittels Straßenverkehrsflächen sowie Straßenverkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Fußgängerbereich“, „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fuß- und Radweg“ gesichert.



Abbildung 14: Planzeichnung 3. Änderung

### 3.7.2 Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 4. 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. Ergänzend bestehen im Plangebiet Festsetzungen für die „Erhaltung von Bäumen“, eine Verkehrsfläche besonderer

Südöstlich grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schwimmhalle Thermalhotel“ an. Für die Teilfläche A im Westen ist ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“, für die Teilfläche B im Osten im Wesentlichen eine Fläche für den „Erhalt von Bäumen“ ausgewiesen. 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. und 4. 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 m<sup>2</sup>. 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. Die Dollahner Straße umschließt jenes Parkhaus und schließt nördlich von diesem an die Proraer Allee an. 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. Während mittels der 3. Änderung des Bebauungsplans diese Gebäude in „dritter Reihe“ noch dem Ferienwohnen dienen sollten, werden hier nun auch Dauerwohnungen für Binzer:innen vorgesehen. Hierin besteht auch gleichzeitig die zentrale Anpassung im Rahmen der 4. Änderung. Ergänzend wird im Geltungsbereich weiterhin 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 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 gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ gefolgt. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets 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 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 (Teilgebiete WA 1 – WA 3) 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.

Weiterhin wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung das bestehende Großparkhaus planungsrechtlich gesichert. Dieses zeichnet sich aufgrund der Lage an der Proraer Allee durch eine gute Erreichbarkeit aus und dient unter anderem der Deckung der großen Nachfrage nach Stellplätzen für (Tages-)Besucher:innen sowie Pendler:innen im Gemeindegebiet. Zudem kann durch das Parkhaus 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 Zulässigkeit eines Parkhauses einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.*

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

### **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 Gebäuden 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 WA 3 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 WA 3 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,3 gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO 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. 9.2) 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 in den WA 2 und 3 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.

Grundsätzlich wird festgesetzt, dass die Zahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Vollgeschoss überschritten werden darf, sofern dieses Geschoss auf mindestens 90 Prozent der Außenwandlänge um mindestens 1,2 m eingerückt wird und maximal 66 Prozent der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist. Mit den Voraussetzungen für die Überschreitungsmöglichkeit wird sichergestellt, dass mit der Überschreitung keine städtebaulich

negativen Auswirkungen einhergehen. Mit der Begrenzung auf 2 Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses wird der im deutschen Raum verbreiteten Maßgabe eines ohnehin zulässigen Dachgeschosses entsprochen, das jedoch nach § 2 Abs. 6 LBauO M-V als weiteres Vollgeschoss zu betrachten wäre. Durch den vorgesehenen Rücksprung des zusätzlichen Geschosses wird auch einer Verschärfung der Abstandsflächensituation entgegengewirkt. Mithilfe der folgenden Festsetzung wird somit die Vollgeschossdefinition nach § 2 Abs. 6 LBauO M-V im Rahmen des Bebauungsplans ergänzt, um somit eine Realisierung vermeintlicher klassischer Staffelgeschosses zuzulassen:

*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. Oberhalb dieses Vollgeschosses sind weitere Geschosse, die gemäß § 87 Abs. 2 LBauO M-V kein Vollgeschoss darstellen, nicht zulässig.*

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

Für die Bebauung im WA 1 und WA 2 werden drei Vollgeschosse, im WA 3 wiederum vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Im Bereich des SO „Parkhaus“ wird auf die Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet. Stattdessen wird eine Gebäudehöhe von 17 m über dem definierten Bezugspunkt als Höchstmaß planungsrechtlich gesichert. Der Bezugspunkt wird entsprechend in der Planzeichnung zeichnerisch verortet und zusätzlich textlich festgesetzt:

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

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

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

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

*Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen 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 bis zu 92 m entlang der Proraer Allee. Schließlich misst das südlichste Baufeld eine Tiefe von 35,1 m 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, die 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 WA 3 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 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. Im Bereich des SO wird ein Baufeld für das vorgesehene 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 WA 3 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 WA 3 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 WA 3 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 Ausnahmerebedingungen ist sichergestellt, dass durch die Überschreitung die städtebauliche Grundordnung des Funktionsplans in ihrer Gesamtwirkung und insbesondere in ihrer hochbaulichen Raumwirkung nicht gefährdet wird. Zudem werden negative Auswirkungen von außerhalb der Baugrenzen gelegenen Balkonen und Terrassen im Hinblick

auf die Belichtung angrenzender Nutzungen gemindert. Weiterhin wird mithilfe des Ausschlusses der mit „(A)“ gekennzeichneten Fassaden ein Hineinragen von Balkonen oder Terrassen in den Waldabstand vermieden. Sofern die in der Festsetzung genannten Voraussetzungen erfüllt sind, sollen die Balkone und Terrassen genehmigt werden. Im Zusammenhang mit der Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen sind dabei in Einzelfällen auch Belange des Baumschutzes zu beachten (Straßenbäume und Privatbaumbestand).

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

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

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

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

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

Für die Baufelder im Bereich des WA 2 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung von 50 m gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO aufgehoben. 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.*

(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 „Schule“ 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 4. 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. Die Dollahner Straße führt 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 Geltungsbezugsbereichs. 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 ausgewertet. Die relevanten Knotenpunkte stellen folgende dar:

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

Die maßgebenden Spitzenstunden stellen hierbei die Zeiträume 10 Uhr bis 11 Uhr sowie an KN1 14 Uhr bis 15 Uhr und für KN2 16.45 bis 17.45 dar. Die Spitzenstunden dienen 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 Frühschwerlastspitze mit der Qualitätsstufe QSV C leistungsfähig. In der Spätschwerlastspitze 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 von WA 1 bis WA 3 führt. Zudem werden mehrere Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets führt ein Fuß- und Radweg entlang der Proraer Allee. Weiterhin erstreckt sich ein verkehrsberuhigter Bereich zwischen WA 1 und WA 2, der als Weiterführung der Dollahner Straße in das Zentrum des Geltungsbereichs bis zur Planstraße führt. Senkrecht hierzu durchzieht eine weitere Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ das Plangebiet in West-Ost-Richtung. Zwischen beiden südlichen Baufeldern des WA 1 bildet diese am Quartierseingang einen Quartiersplatz aus, der sich in östlicher Richtung, nachdem er den verkehrsberuhigten Bereich gekreuzt hat, bis zum Strandzugang am östlichen Geltungsbereichsrand fortsetzt.

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 sichern, um den Naturraum entlang des Küstenwaldes für die Öffentlichkeit erfahrbar zu machen. 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 Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern (STALU) die Befahrbarkeit ermöglicht werden soll. 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. 7.1)

*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. 7.2)

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

#### 4.6.2 Ruhender Verkehr

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

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

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

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

#### **4.7 Grünflächen und Flächen für Wald**

Im Plangebiet werden mehrere öffentliche Grünflächen sowie eine Fläche für Wald festgesetzt, die einerseits zum Erhalt und Schutz des bestehenden Küstenwaldes beitragen, andererseits zur Sicherung des Ziels eines durchgrünten und naturnahen Quartiers dienen. Entlang der Proraer Allee werden zunächst langgestreckte öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ vorgesehen, die den Straßenverlauf westlich begrenzen und so eine Trennung zwischen Proraer Allee und Schienenachse herstellen. Weitere kleine öffentliche Grünflächen östlich der Proraer Allee dienen zur räumlichen Gliederung der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und tragen somit zu einer Begrünung des Quartiersplatzes bei. Im Osten des Plangebiets liegt eine Fläche für Wald, die partiell Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“ ist. Westlich der Waldfläche schließt ein langgestreckter, schmaler Bereich einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferweg“ an. Diese dient als Wegeverbindung entlang des Waldes, sodass der Küstenwald für den Fuß- und Radverkehr erfahrbar gemacht werden kann. Weiterhin dient die Grünfläche der räumlichen Trennung des Waldes von dem angrenzenden WA 3.

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 einzuhalten 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 „Schule“
- 5 Bäume entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ an der Grenze zum WA 3

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 „Schule“ 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 WA 3 sind auf den Baugrundstücken je angefangene 700 m<sup>2</sup> 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. 10.1)

Mit der Festsetzung soll eine angemessene Begrünung im Bereich des WA 3 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 WA 3 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 WA 3 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 m<sup>2</sup> den wahrscheinlichen Grundstücksgrößen im WA 3 entsprochen. Als Orientierung dienen hierbei die einheitlichen Größen der mittels Baugrenzen definierten Baufelder, die jeweils eine Bebauung von 400 m<sup>2</sup> 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.

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 und dauerhaft zu pflegen.*

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 10.2)

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

Um die Eingriffe des Bebauungsplanes in das Schutzgut Boden möglichst gering zu halten, auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken und die Integration der zukünftigen Bebauungen und Nutzungen in den umliegenden Bestand zu erhöhen, sind alle Fußwege, Stellplätze und 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. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

*Fußwege, 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)

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

Im Rahmen der Planung auf einer Teilfläche des Plangebiets wurden Erhebungen zur Versickerungsfähigkeit und Entwässerungssystematik durchgeführt. Diese Untersuchung hat ergeben, dass eine Versickerung in den Dünensanden aufgrund ihrer großen Durchlässigkeit möglich ist. Die Nachweise über die Bodenverhältnisse sind umfassend in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Sollte hierbei festgestellt werden, dass Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, so ist ein Aufbau von öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen erforderlich. Da die entsprechenden Anlagen im Umfeld des Plangebiets hydraulisch bereits vollständig ausgelastet sind, wäre sodann der Bau von umfangreichen Anlagen erforderlich.

Um die angestrebte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich planungsrechtlich zu sichern, wird gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V folgende Festsetzung getroffen:

*In den Baugebieten anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.*

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

#### **4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Zur Lösung potenzieller Immissionskonflikte wurde die Immissionsbelastung des Plangebiets untersucht. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung von Januar 2025 wurden die Geräuschemissionen der Straßen- und Schienenverkehre ermittelt. 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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 wirken Geräuschemissionen durch Straßen- und Schienenverkehr ein. Die Lärmbelastung dieser Verkehre wurde gemäß RLS-19 (Straßenverkehr) und Schall 03 (Schienenverkehr) mithilfe eines schalltechnischen Berechnungsmodells berechnet. Die zugrundeliegenden Straßenverkehrsmengen wurden hierbei der bereits dargelegten verkehrstechnischen Untersuchung sowie dem Prognosehorizont 2030 der Deutschen Bahn entnommen. Zur Beurteilung werden die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 herangezogen.

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

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

Größenordnung, in der eine Vielzahl an Wohneinheiten hergestellt werden kann, derzeit keine vergleichbaren Flächen in Binz für die Entwicklung aktiviert werden.

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

Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

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

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

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

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

*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. 9.2)

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



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

Von etwaigen weiteren Festsetzungen wird aus diesen Gründen abgesehen.

#### Schallschutz gegen Außenlärm

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

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

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

*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. 9.3)

*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. 9.4)

#### Verkehrslärm außerhalb des Geltungsbereichs

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

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

*Von den Festsetzungen § 9 Abs. 1 bis 4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.*

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 9.5)

#### 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**

Der Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 entspricht dem der vorhergehenden 3. Änderung. Die planerischen Festsetzungen bleiben weitgehend unverändert, lediglich in einem Teilbereich erfolgt eine Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (SO) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Die äußeren Rahmenbedingungen sowie die strukturelle und funktionale Prägung des Plangebiets bleiben davon unberührt.

Die im Zuge der 3. Änderung durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen behalten daher weiterhin ihre fachliche Gültigkeit. Sie basieren auf anerkannten Methoden und wurden im Einklang mit den maßgeblichen gesetzlichen Anforderungen erhoben. Da keine Änderungen der räumlichen Abgrenzung oder der ökologischen Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen, sind keine erheblichen neuen Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine zwischenzeitliche Veränderung der Habitatstrukturen, der Nutzungen oder des Artenvorkommens vor, die eine Wiederholung oder Aktualisierung der Erhebungen erforderlich machen würden. Aus diesem Grund ist das Heranziehen der vorhandenen artenschutzrechtlichen Erkenntnisse im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans aus fachlicher Sicht gerechtfertigt.

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. Darüber hinaus liegt bereits die rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 vor, die Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Es soll zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden, um die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird durch die geplanten Vorhaben zudem nicht in unberührte Naturräume eingegriffen, sondern die Bebauung beschränkt sich auf einen bereits genutzten Bereich am Siedlungsrand

des Ostseebades Binz. Ergänzend dazu sind die Anforderungen des Baumschutzes (§§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (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. Demnach erfolgt ein potenzieller Ausgleich für Baumfällungen im Zuge der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. 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 Gewässerschutzbereichs der Ostsee, auch sind keine Seen oder Teiche mit einer Größe über 1 ha oder Gewässer erster Ordnung im näheren Planumfeld vorhanden. Dies ist hinsichtlich des Küsten- und Gewässerschutzes nach § 29 NatSchAG M-V von Relevanz. Bezüglich des Schutzes der Wälder gemäß LWaldG M-V werden die erforderlichen Eingriffe in den Waldbestand plangebietsintern kompensiert. Vor dem Hintergrund des Wasserhaushaltsgesetzes wird im Rahmen der Planung vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Auch den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie wird im Plangebiet entsprochen. Dieses befindet sich im Bearbeitungsgebiet „Küstengebiet Ost – Teilgebiet Rügen und Hiddensee“ des Bewirtschaftungsplans Warnow/Peene. Mit der in rund 220 m Entfernung liegenden Ostsee wird es jedoch nicht zu einem stofflichen Austausch kommen, da das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden soll. Schließlich sind das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Landesbodenschutz-gesetz Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter zu berücksichtigen. Durch die Nutzung bereits anthropogen veränderter Böden können negative Auswirkungen reduziert werden. Die Versiegelung im Plangebiet wird zwar erhöht, hiervon sind jedoch vorbelastete, anthropogen überformte Flächen betroffen. Das Vorhaben wird weiterhin auf die unbedingt benötigte Fläche beschränkt. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass sämtliche NATURA 2000-Gebiete in großem Abstand zum Plangebiet liegen, sodass auch hier keine Beeinflussung zu erkennen ist. Weiterhin sind Art und Dimension des geplanten Vorhabens nicht geeignet, die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes Ostrügen erheblich zu beeinträchtigen.

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

Da im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter ermöglicht werden und ein zeitlich enger Zusammenhang mit der vorhergehenden 3. Änderung des Bebauungsplans besteht, werden die umwelt- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen sowie deren Ergebnisse – insbesondere der Umweltbericht – auch zur Beurteilung der Schutzgüter in der 4. Änderung herangezogen. Durch die Änderungen der planungsrechtlichen Regelungen kommt es nicht zu einer Verschlechterung der Lärm- und Verkehrssituation, es wird keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht und es werden keine Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen. Durch die Änderung der Art

der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet für Ferienwohnungen zu einem Allgemeinen Wohngebiet ist keine Verschlechterung der Lärm- und Verkehrssituation zu erwarten. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass sich die Fahrhäufigkeit durch die Umnutzung verringert. Dauerhafte Wohnnutzung führt typischerweise zu einer gleichmäßigeren und insgesamt geringeren Verkehrsbelastung im Vergleich zur Nutzung als Ferienwohnungen, bei der ein häufigerer Wechsel der Nutzer und damit verbundener An- und Abreiseverkehr zu verzeichnen sind. Es ist weiterhin von einem gleichen Zustand des Plangebiets wie zum Zeitpunkt der Erarbeitung der 3. Änderung auszugehen.

#### Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben

Die rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 bereitet bereits Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Durch die nun vorliegende 4. Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe verursacht. Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Planung wird bei Ihrer Realisierung unvermeidbare Eingriffe mit sich bringen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungen jedoch nicht zu vermeiden sind. Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind im Vergleich zur derzeitigen Nutzung als Parkplatz 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 üNN. 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 Bauschuttauuffüllungen ist damit bei



den geplanten Maßnahmen gemäß Schadstoffprüfung nicht mehr uneingeschränkt wiederaufbaufähig. Die übrigen natürlich gewachsenen Schichten erhielten einen negativ organoleptischen Befund. Im Zuge baulicher Aktivitäten ist ein Bodenaustausch im Bereich der betroffenen Grundstücke erforderlich, sofern die Errichtung von Wohnbebauung oder sonstigen Nutzungen vorgesehen wird, die eine umfassende Baufeldfreimachung erfordern. Die einzuhaltenden Bodenwerte sind schließlich im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

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

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

## Wasser

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind keine Fließgewässer vorhanden, die Prorer Wiek der Ostsee liegt in rund 220 m Entfernung östlich des Geltungsbereichs. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind somit auch keine Wasserrahmenrichtlinien (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 die Planung kommt es nicht zu Eingriffen in Oberflächengewässer. Es kommt nicht zu Eingriffen in den lokalen Wasserhaushalt, die Grundwasserneubildungsrate wird ebenfalls nicht negativ beeinflusst. Die Vorhaben stellen keine potenzielle Gefährdung für das Schutzgut Wasser dar. Zudem sehen sie keine Veränderungen vor, die den derzeitigen Zustand des

Schutzgutes erheblich beeinträchtigen können. Auch sind die geplanten Vorhaben mit den Umweltzielen der EG-WRRL vereinbar.

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags wurden im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ermittelt, die durch die Planung 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 Plangebiet ebenfalls nicht angetroffen.

### **Reptilien**

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

### **Vögel**

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

### **Fledermäuse**

Das Plangebiet weist aufgrund des Gehölzbestandes ein erhöhtes Potenzial für Fledermausvorkommen auf. Rodungsarbeiten sollten deshalb nur unter ökologischer Baubegleitung

erfolgen, wobei gefundene Individuen umzusiedeln und Ersatzquartiere zu schaffen sind. Eine populationsrelevante Beeinträchtigung wird aufgrund der geringen Vorhabengröße, fehlender geeigneter Quartiere und der starken Störwirkungen durch die Parkplatznutzung jedoch nicht erwartet.

### **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

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

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

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

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

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

Neben den Tieren sind auch Pflanzen und die biologische Vielfalt als Schutzgut zu betrachten. Das Plangebiet ist derzeit mittig mit niedrigen Gräsern und vereinzelt 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 rechtsverbindlichen 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.

Da im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans keine neuen Eingriffe ermöglicht werden 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.

Da durch die Planung keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird ist nicht von Auswirkungen auf die klimatische Situation auszugehen. 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 Ferienwohnungs Nutzungen 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 (Bundesimmissionsschutzverordnung) 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. Im Vergleich zur 3. Änderung finden keine zusätzlichen Eingriffe statt, sodass kein Kompensationserfordernis im Rahmen der 4. Änderung besteht.

Neben den oben dargestellten Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere sind hinsichtlich der Bäume die 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.

Da keine zusätzlichen Eingriffe zur 3. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden, ist auch die erforderliche Kompensation bereits im Rahmen der 3. Änderung hinreichend geregelt.

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. 11.1)

## 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 WA 3 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 WA 3 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 WA 3 der Bebauungsplanänderung sollen daher ausschließlich in putzstichtiger Oberfläche errichtet werden, um den Charakter des Ortes Binz vom Uferweg aus aufzugreifen und den Eingang in das Ostseebad von Prora kommend entsprechend der ortstypischen Bäderarchitektur zu gestalten. Dem § 3 der Gestaltungssatzung entsprechend wird daher folgende örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan übernommen:

*Im Bereich des WA 3 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 Geschosshöhe 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 putzstichtiger Oberfläche auszuführen, die mit einem weißen Anstrich zu versehen ist.*

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 11.2)



## 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 WA 3 sind Balkone, Loggien und Veranden nur zulässig, wenn sie als Vorbau vor die Fassade gestellt werden,*

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

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

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

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 11.3)

## **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 Abwasseranschlussatzung / ZWAR von den jeweiligen Grundstückseigentümer:innen bzw. Anschlussnehmer:innen beim ZWAR zu beantragen.

### Niederschlagswasser

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

### Brandschutz und Löschwasser

Für das Plangebiet bestehen keine besonderen Vorgaben zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung. Das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen, sodass zukünftig eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Löschwasser gesichert ist. 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**

### Mutterboden

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

### Bodendenkmale

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

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

### Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und Pflegearbeiten gem. § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines jeden Jahres zulässig.

### Artenschutz

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

### Fledermausquartiere

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

### Ökologische Baubegleitung

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

### Maßnahmen am Waldrand

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

### Baugrunduntersuchungen

Im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sind Nachweise über die Bodenverhältnisse zu erbringen, anhand derer beurteilt werden kann, ob das anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht werden kann.

### 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 in der bei Beschluss gültigen Fassung 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	28.073 m <sup>2</sup>
das Sonstige Sondergebiet „Parkhaus“	2.526 m <sup>2</sup>
die Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“	897 m <sup>2</sup>
die Straßenverkehrsfläche	5.747 m <sup>2</sup>
die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.284 m <sup>2</sup>
die öffentlichen Grünflächen	4.379 m <sup>2</sup>
die Flächen für Wald	10.459 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>56.365 m<sup>2</sup></b>

### 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. Daher ist zu berücksichtigen, dass einzelne Darstellungen bzw. Verweise noch aus dem ursprünglichen Erarbeitungszeitraum des Umweltberichts resultieren. Inhaltliche Mängel bzw. Fehler folgen hieraus nicht.*

### 7.1 Einleitung

#### 7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

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

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt am Rand des Siedlungsgebiets des Ostseebades Binz auf der Insel Rügen. Es grenzt nordwestlichen an bestehende Bebauung an und wird derzeit als großflächiger Parkplatz genutzt. Mit der Planung soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden, so dass 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 m<sup>2</sup> erhöht werden.

### 7.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

#### Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

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

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

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

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

##### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

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

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

##### **Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**

Für Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung



der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 m land- und gewässerswärts, 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 gewässerswärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.

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

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

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

Erforderliche Eingriffe in den Waldbestand werden plangebietsintern kompensiert.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

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

Die Planung sieht eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf dem

Grundstück vor.

### **Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)**

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

Das Plangebiet befindet sich im Bearbeitungsgebiet Küstengebiet Ost Teilgebiet Rügen und Hiddensee des Bewirtschaftungsplans Warnow/Peene. Der Wasserkörper der Ostsee (WP\_15) liegt in einer Entfernung von gut 220 m Richtung Nordosten. Laut vorliegenden Entwurfsunterlagen soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wie bisher auf dem Grundstück versickert werden, so dass kein stofflicher Austausch besteht.

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

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

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

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

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

maßgeblichen Hinweise für die Berechnung und Beurteilung von 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.

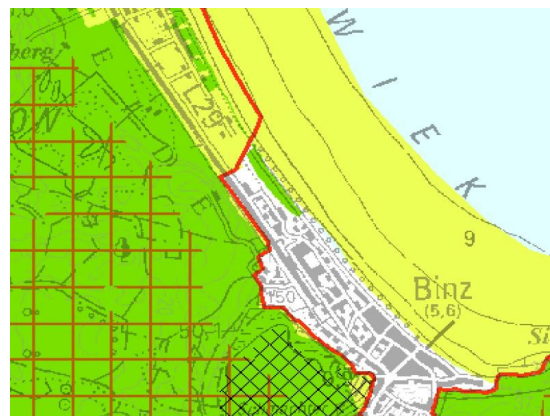
Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

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 Gebietsbestandteile sowie ihrer Lebensräume.

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

### **Nationale Schutzgebiete**

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 Verkehrsstrassen von Landes- und Kreisstraßen sowie der Bahn. Südöstlich grenzt die Grundschule der Gemeinde an.

#### **Wasser**

##### **Oberflächenwasser**

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

##### **Grundwasser**

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



oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt westlich des Plangebietes 2,5m zu NN. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 20 – 25% im Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung (Stufe 4). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine hohe Bedeutung ( $>1.000 < 10.000\text{m}^3/\text{d}$ ) 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 behördenverbindlich festgesetzt wurden (§ 130a Absatz 4 LWaG M-V).

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

### Klima

Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen 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 Wasserosionsgefährdung vorhanden. Die Fläche erfüllt keine besonderen Funktionen hinsichtlich Klima, Mensch und menschlicher Gesundheit, biologischer Vielfalt oder Hochwasserrisikomanagement.

## Pflanzen und Tiere

### **Pflanzen**

Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das nördliche und östliche Umfeld des Plangebietes Weißmoos- Krähenbeeren- Kiefern- Küstenwald im Übergang zu Moorbirken-Stieleichenwald auf 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 wirklichen Bebauungsplan als Grünfläche für Sportnutzungen ausgewiesen ist. Die Fläche ist mit niedrigen Gräsern und vereinzelt Großgehölzen bewachsen. An den Randbereichen stehen ebenfalls Großgehölze, ansonsten ist die Fläche frei von Bewuchs. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zur Proraer Allee hin ist ein abgrenzender Gehölzbestand vorhanden.

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

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

<b>Nr.</b>	<b>Baumart</b>	<b>StU in cm</b>	<b>Kr. Ø in m</b>	<b>Bemerkungen</b>	<b>Gepl. Umgang gem. Ur- sprungspla- nung</b>
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

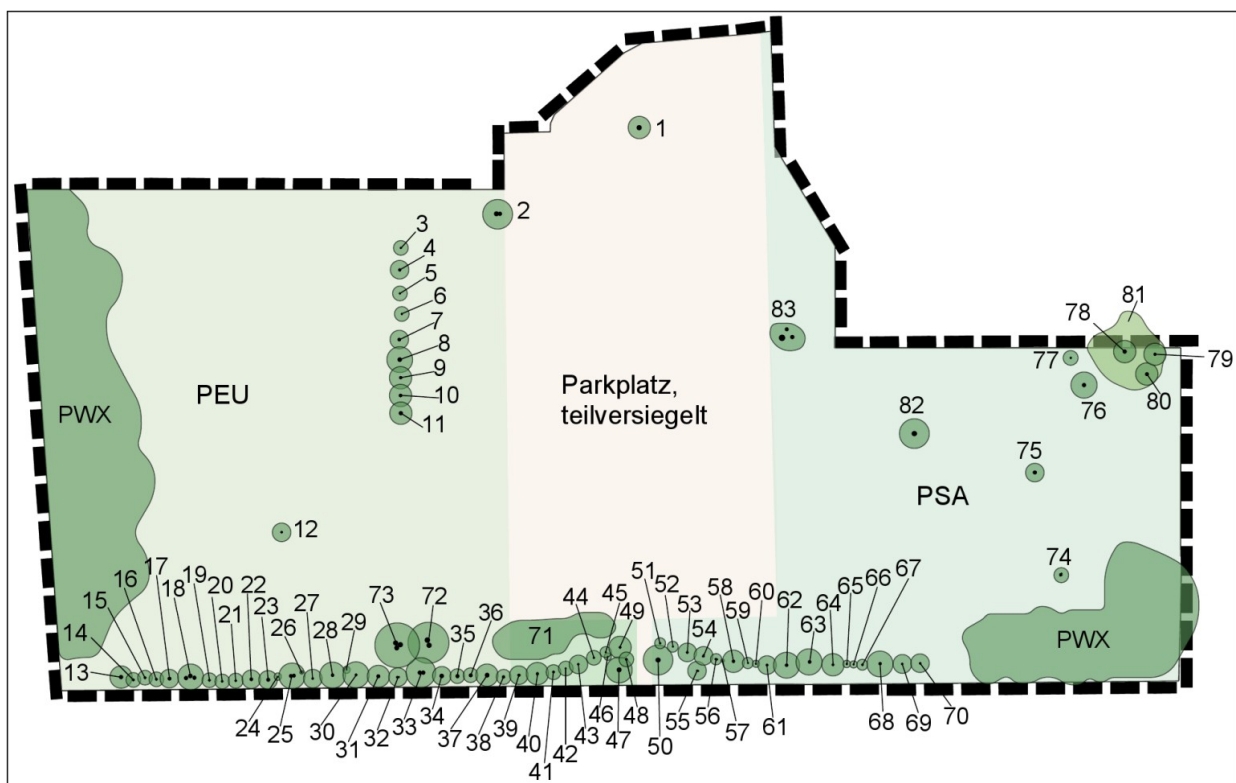


Abbildung 16: Biotoptypenkartierung (Quelle: Umweltbericht zur 1. Änderung)

#### 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 158.681m<sup>2</sup> ein. Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotops absehbar. Es ist davon



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

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

## **Tiere**

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

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

### Säugetiere

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

### Fledermäuse

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

### Brutvögel

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

Innerhalb des vom Vorhaben betroffenen MTBQ sind gem. Kartenportal Umwelt M-V keine Vorkommen von Brutvögeln verzeichnet, jedoch wurden überwiegend keine Kartierungen

vorgenommen, da der Quadrant nur einen kleinen Anteil an terrestrischen Lebensräumen bietet und zudem großflächige Siedlungsbereiche vorhanden sind. Horststandorte sind im näheren Umfeld nicht bekannt, zudem bietet das Plangebiet keine geeigneten Lebensräume für Großvögel.

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

### Rastvögel

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

### Reptilien

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

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

### Biologische Vielfalt

Vom Vorhaben werden Siedlungsbiotoptypen in Anspruch genommen, die überwiegend intensiv genutzt werden. Es besteht eine starke Vorbelastung durch die Parkplatznutzung und die zahlreichen Urlaubsgäste, welche vom Plangebiet zum nahegelegenen Strand gehen. Auch vom südöstlich angrenzenden Siedlungsbereich und den südwestlich angrenzenden Verkehrsstrassen gehen diverse Störfwirkungen 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 ostrügenschles Hügel- und Boddenland“, welches durch vielgestaltige Küstengebiete sowie in Teilen durch eine starke Relieferung gekennzeichnet ist. Dem Landschaftsbild wird aufgrund des an zwei Seiten angrenzenden Landschaftsschutzgebietes Ost-Rügen eine besondere Bedeutung beigemessen.

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

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

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

#### Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

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

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

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

#### Störfallbetriebe

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind derzeit keine Störfallbetriebe gem. der 12. BIm-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 Schutzgut Mensch führen. Durch den Umbau der Verkehrsführung (Anbindung Dollahner Straße) können Veränderungen der Lärmbelastung auch für angrenzende Bereiche entstehen, die gutachterlich untersucht wurden.

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

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

## Boden

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

Bei der Umsetzung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, wie Verdichtungen, Verschlammungen 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 Siedlungsbiototypen. Unter Berücksichtigung der zulässigen Rodungszeiten nach § 39 BNatSchG, artenschutzrechtlichen Kontrollen sowie der derzeitigen Nutzung des Plangebiets sind keine Verbotstatbestände im Zusammenhang mit der Durchführung der Planung ersichtlich. Baubedingt kommt es möglicherweise zu Stör- und Scheuchwirkungen auf die Avifauna und Fledermäuse im Gebiet sowie im Randbereich der angrenzenden Waldflächen durch visuelle Reize und Bauverkehr. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung stellt dies jedoch nur eine geringfügige Belastung von kurzer Dauer für den Landschaftsraum dar.

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

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

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

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenen Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Biototypen 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 Biototypen. 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 mit 0,1 dB(A) dB berechnet.

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

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

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

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

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

### Störfallbetriebe

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

### Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

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

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

### 7.2.3 Eingriffsermittlung

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

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

Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Ausgleich für die Ursprungsplanung wurde erbracht.

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

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

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

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

#### Biotopbeseitigung mit Voll- bzw. Teilversiegelung

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

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

#### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

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

### 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  $\geq 2$  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 Grobkies-schicht 32/63 in 1 m Breite ringförmig um die Bäume vor Anschütten des übrigen Materials auszubringen. Aufgrabungen im Wurzelbereich sind zu vermeiden. Während der Bauphase sind die Schutzeinrichtungen einer regelmäßigen Wartung zu unterziehen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Schutzeinrichtungen abzubauen und zu entsorgen. Gegebenenfalls sind baubedingte Beeinträchtigungen zu beseitigen. Die Maßnahme ist mit dem Rückbau des Baufeldes abzuschließen.

##### **Schutz des Bodens**

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

Nach Umsetzung der Baumaßnahme sind alle bauzeitlichen Einrichtungen vollständig zurückzubauen. Die durch die Maßnahme verdichteten Böden sind nach dem Rückbau tiefgründig

zu lockern. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind nach § 8 LBauO M-V zu begrünen oder zu bepflanzen. Somit können die Flächen anteilig einige Bodenfunktionen übernehmen.

## Schutz des Klimas

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

## Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

### Kompensationsmaßnahmen

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

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

In der Bilanz werden die Hausgärten des WA 3 ( $0,55 \cdot 11.506 \text{ qm} = 6.345 \text{ qm}$ ) als kompensationsmindernde Maßnahme eingestellt, da diese aufgrund der insgesamt geringen baulichen Dichte dieser Bereiche (GRZ 0,3) sowie der randlichen Lage im Übergang zum Wald (Lage im 25 m-Waldabstand) eine vergleichsweise hohe Wertigkeit erreichen können. Zudem wurde für den Bereich eine Bepflanzung je angefangene 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 WA 3 sowie der randlichen Lage als Puffer zu den angrenzenden Waldflächen im mittleren Bereich der Spanne festgelegt. Der Leistungsfaktor wird mit 1 angesetzt, da Hausgärten per Definition an Häuser gebunden sind und die Hausnähe nicht wertmindernd in Ansatz gebracht werden kann.

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Leistungsfaktor	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent
Hausgärten im Ferienhausgebiet	6.345	0	1	0,5	3.172
<b>Gesamt:</b>	6.345				<b>3.172</b>

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

### **3.578 Kompensationsflächenpunkte.**

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

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

#### **7.2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

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

### **7.3 Zusätzliche Angaben**

#### **7.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und verwendete Quellen**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt verbal argumentativ.

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

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

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 9 „MZO – Alte Gärtnerei“,
- Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“, Raith Hertelt Fuss Karlsruhe/Stralsund 09/2011
- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ – schalltechnische Untersuchung - Verkehrslärm und Schallschutz gegen Außenlärm. Bericht Nr.: B2315-3,



acouplan GmbH, Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin 09/2020

- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ – schalltechnische Immissionsprognose – Parkhaus. Bericht Nr.: B2315-4, acouplan GmbH, Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin 09/2020
- Dipl.-Biol. Thomas Frase, Kartierbericht zum Projekt Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ Gemeinde Binz, Rostock 09/2020

Ergänzend wurden folgende Datengrundlagen genutzt:

- Kartenportal Umwelt M-V (LUNG, [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://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**

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

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

#### Billigung

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

Ostseebad Binz, den

.....

(Unterschrift)





**Vorlagennummer:** BV/25/277  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Betreff:** Beschlussvorlage zum Bebauungsplanes Nr. 43 A "Quartier an der Kleinbahn - Nord" der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

## Beratungsverlauf

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussart
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	18.06.2025	ungeändert beschlossen
Hauptausschuss (Vorberatung)	30.06.2025	
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	

### Beratungsverlauf

<b>18.06.2025</b>	<b>8. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt</b>
-------------------	---

### Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 10.07.2025 über die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 43 A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. BauGB zu beschließen.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0



# SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn - Nord“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauG ohne Umweltbericht im beschleunigten Verfahren.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist sowie der LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn - Nord“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltbericht im beschleunigten Verfahren erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab Quelle: [www.umweltkarten-mv.de](http://www.umweltkarten-mv.de)

**lars hertelt** | stadtplanung und architektur  
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund  
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

## Gemeinde Ostseebad Binz

### Einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

#### Nr. 43A "Quartier an der Kleinbahn - Nord"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

#### Offenlage

(§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB)

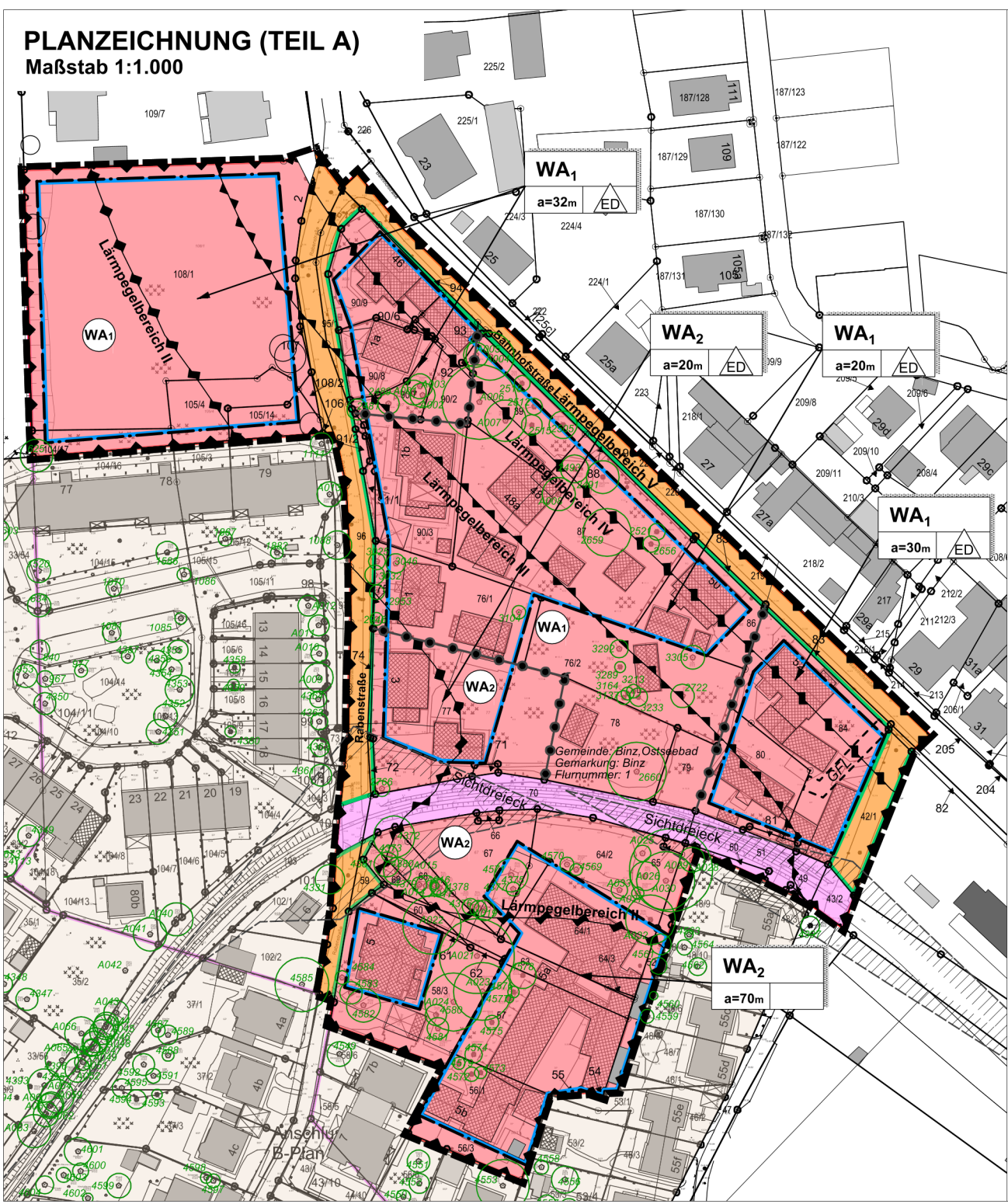
Fassung vom 08.04.2020, Stand 26.05.2025

Maßstab 1:1000





PLANZEICHNUNG (TEIL A)  
Maßstab 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG  
gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO )

- WA<sub>1</sub>** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WA<sub>2</sub>** Allgemeines Wohngebiet / Bereich der Fremdkörperregelung (§ 4 BauNVO) / § 1 Abs.10 BauNVO

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

- Baugrenzen**
- a=20m** abweichende Bauweise/ max. Gebäudelänge = 20m
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ÜBERÖRTLICHER VERKEHR UND  
ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE  
(§ 9 Abs. 6 BauGB )

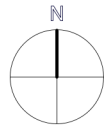
- Bahnanlagen**

VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie**

SONSTIGE PLANZEICHEN

- III** Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: Lärmpegelbereiche
- GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegende Fläche, hier: zugunsten der Hinterlieger
- GFL** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Bauweise**
- Baumstandort mit Baumnummer**
- Sichtdreiecke, s. Hinweise II.6) Rügenische Bäderbahn**







## **Gemeinde Ostseebad Binz**

### **Einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**

#### **Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn - Nord“**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
im beschleunigten Verfahren nach §13 BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

#### **Offenlage-II**

(§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

## I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### **WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Entgegen § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienhäuser, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Im WA bleiben Fremdenzimmer oder Ferienwohnungsnutzung grundsätzlich ausgeschlossen, sowohl als nicht störende Gewerbebetriebe als auch bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

Ausnahmsweise sind zulässig sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern sowie Anlagen für die Verwaltung.

#### **Fremdkörperregelung § 1 Abs. 10 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Erneuerungen von vorhandenen Anlagen allgemein zulässig. Dies gilt für

- die Hotelanlage auf den Fl.-St. 52, 54, 55, 56/1, 56/3, 57, 58/3, 59, 60, 61, 62, 63, 64/1, 64/2, 64/3, 65, 66, 67, 68 und 69 und
- die Ferienanlage auf den Flurstücken 71 und 77.

Dies schließt neben der Hotelanlage auch die diesem Betrieb zugeordneten Einrichtungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Räume für touristische Dienstleistungen, Räume für Veranstaltungen im Rahmen des Hotelbetriebes sowie Indoor-Anlagen für die sportliche Betätigung wie Fitnessraum oder Sauna sowie Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für das betriebserforderliche Personal ein. Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an den Grenzen der bezeichneten Fl.-St. nachts (22-6 Uhr) ein Beurteilungspegel von 40 dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

### I.2) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

a) Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit folgenden Abweichungen:

**a20** Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 20 m errichtet werden,

**a30** Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 30 m errichtet werden.

**A70** Es sind Gebäudelängen bis zu einer Länge von 70 m zulässig.

### I.3) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze / Carports, Überdachungen und Nebengebäude nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 2,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

### I.4) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der DIN 4109-1:2018-01 festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu beachten. Zur Bemessung des baulichen Schallschutzes ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  zu ermitteln.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich dabei aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel abzüglich einer Korrekturwertes für die zu schützende Raumnutzung nach Gleichung der DIN 4109-1:2018-01:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit  $R'_{w,ges}$  gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB

$L_a$  maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches.

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.ä.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} > 50$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind die Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der im Folgenden wiedergegebenen Tabelle nach DIN 4109 eingehalten werden.

Zeile	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils erf. $R'_{w,res}$ in dB			
	Lärmpegelbereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A)	Aufenthaltsräume für Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches	Büroräume* und ähnliches
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40

*Tabelle: Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109*

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB und
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB

gemindert werden.

- b) Für eine Bebauung innerhalb Lärmpegelbereich V und IV sollten bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart berücksichtigt werden, dass Schlafräume auf der von der Bahnhofstraße abgewandten Gebäudeseite liegen. Sofern eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) gemäß DIN 4109 vorzusehen. Die schallgedämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße zu be-

rücksichtigen.

#### I.5) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf einem Grundstück müssen untereinander einen Abstand von mind. 10 m einhalten.

#### I.6) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fußwege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

#### I.7) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 Abs. 1 BauGB) i.V.m. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gebäude und Gebäudeteile dürfen bei Änderungen und Nutzungsänderungen die Baugrenze um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern die bisherige Überschreitung nicht vergrößert wird.

### **II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

#### II.1) Dachform / -material

Dächer von Hauptgebäuden sind mit symmetrisch geneigten Dächern auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Ziegel, Bitumenschindeln, Blecheindeckung, jeweils in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau/schwarz. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

Im Falle eines Neubaus von Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoss muss die Dachneigung 35 bis 50 Grad, von Hauptgebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen 20 bis 45 Grad betragen.

Gebäude sind im Falle von Neubau mit ihrem Hauptdach traufständig zur erschließenden Straße zu errichten. Giebelständige Bauteile (Mittelrisalit, Seitenrisalite) sind nur bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig. Abweichend hiervon ist für Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen eine giebelständige Stellung zulässig, sofern die Giebelbreite 9,0 m nicht überschreitet.

#### II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 1/2 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

#### II.3) Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Ausgenommen sind Bereiche, in denen eine Stützmauer zur Straßenverkehrsfläche mit einer Höhe von mind. 0,5 m vorhanden ist. Als Einfriedung zulässig sind:

- Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,6 m,
- Einfriedungen mit bepflanzten Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m (Steinwall).

### **II) Hinweise**

#### II.1) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfäll- und -pflegearbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01.10.

und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

## II.2) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend u.a. 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).

## II.3) 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.

## II.4) Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nach § 8 Abs. 1 LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

## II.5) Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

## II.6) Rügensche Bäderbahn

Das überplante Gebiet grenzt teilweise unmittelbar an Grundstücke der Rügensch-Bäderbahn als Betreiber der Eisenbahn Infrastruktur Lauterbach Mole - Putbus - Göhren an. Bauherren haben etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, die sich aus dem Eisenbahnbetrieb ergeben, insbesondere durch Fahr-, Pfeif-, Läute- und Bremsgeräusche, Abdampf, unvollständige Verbrennung (wie Qualm, Funkenflug), Elektromog und elektrische Strahlung, die von den Bahnanlagen, von dem Bahnbetrieb sowie von den auf dem Bahngelände befindlichen Telekommunikationsanlagen auf das Baugrundstück einwirken können, entschädigungslos zu dulden. Auf die sich aus der Nutzung ergebenden Verkehrssicherungspflichten gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz AEG, § 24, wird verwiesen. Brandempfindliche Dächer, wie Rohrdächer, in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen dürfen nicht neu errichtet werden. Die Inanspruchnahme der Grundstücke der Bahnanlage z. B. für Baustraßen, Gerüste, Schalungen, Baukräne, Drainagen usw. ist nicht zulässig.

Eine Kennzeichnung der Sichtflächen als nichtbebaubare Flächen in der Planzeichnung ist nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt. Außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen dürfen unabhängig von den Ausweisungen des Bebauungsplans keine den Regelungen zur Ausführung der Sichtflächen an Bahnübergängen entgegenstehenden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden. Die im Zuge eines Bestandsschutzes gewährten Entwicklungsmöglichkeiten sind den öffentlichen Belangen des sicheren Verkehrs unterzuordnen. Die Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung der Sichtflächen gelten auch während Bauphasen und betreffen z. B. bauzeitliche Einrichtungen, Ausrüstungen, Materialien, Container oder Ablagerungen. Grünanlagen, auch bestehende, wie Hecken, Bäume sind so zu pflanzen bzw. zu pflegen, dass die Grundstücke der Eisenbahninfrastruktur von jeglichem Bewuchs, von hereinragenden Ästen, herabfallendem Laub u. ä. freigehalten werden.

## II.7) Bodendenkmäler

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

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

**einfacher Bebauungsplan Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn - Nord“  
Gemeinde Ostseebad Binz**

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1) Ziele und Grundlagen der Planung .....	9
1.1 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich .....	9
1.2 Plangrundlage .....	9
1.3 Planungserfordernis und Planungsziele.....	9
1.4 Rechtsgrundlagen .....	9
1.5 Verfahren .....	10
1.5.1 Einfacher Bebauungsplan.....	10
1.5.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB .....	10
1.6 Übergeordnete Planungen.....	11
1.6.1 Erfordernisse der Raumordnung.....	11
1.6.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	11
1.6.3 Aussagen im Landschaftsplan .....	12
1.6.4 Lärmaktionsplan .....	12
1.7 Bestandsaufnahme .....	13
1.7.1 Bebauung und Nutzung im Plangebiet.....	13
1.7.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet .....	16
2. Städtebauliche Planung .....	18
2.1 Festsetzungen.....	18
2.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	18
2.1.2) Überbaubare Grundstücksflächen .....	19
2.1.3 Schalluntersuchung .....	20
2.1.3.1 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm .....	20
2.1.3.2 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm .....	21
2.1.3.3 Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm .....	22
2.1.3.4 Zusammenfassung Verkehrslärmimmissionen .....	23
2.1.3.5 Zusammenfassung Gewerbelärm .....	23
2.1.3.6 Zusammenfassung Maßgebliche Außenlärmpegel .....	24
2.1.3.7 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm ..	24
2.1.3.8 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm ..	24
2.1.4) Ausnahmen für bestehende Anlagen.....	25



2.1.5 Grünordnung .....	25
2.1.7 Gestaltung .....	25
2.2 Flächenbilanz .....	26
2.3 Erschließung .....	26
2.3.1 Verkehrliche Erschließung .....	26
2.3.2 Ver- und Entsorgung .....	26
3 Auswirkungen .....	27
3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	27
3.2 Private Belange .....	28
3.3 Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	29
3.3.1 Allgemeines .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

# 1) Ziele und Grundlagen der Planung

## 1.1 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet im Ostseebad Binz umfasst nahezu vollständig bebaute Bereiche, und zwar entlang der *Bahnhofstraße* (südliche Seite) sowie die Flächen östlich der Rabenstraße bis fast zum Kleinbahnhof in der Gemarkung Binz Flur 1.

Konkret werden von der Planung vollständig erfasst die Flurstücke:

42/1, 49, 50 bis 52, 54, 55, 56/1, 56/3, 57, 58/3 und 59, 60 bis 63, 64/1 bis 64/3, 65 bis 69, 70 bis 72, 74, 75, 76/1, 76/2, 77 bis 79, 80, 81, 84 bis 89, 90/2, 90/6 bis 90/9, 90/1, 90/2, 92, 94, 95/1, 96, 104/17, 105/4, 105/14, 106, 107, 108/1, 108/2.

Teilweise erfasst werden die Flurstücke 43/2 und 196.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Westen durch den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 19, Nr. 33 und Nr. 43B.,
- im Norden durch die Bahnhofstraße,
- im Osten durch die Bahnhofanlage der Kleinbahn und den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43B und
- im Süden ebenfalls durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43B.

und umfasst ca. 2,3 ha.

## 1.2 Plangrundlage

Die Planung beruht auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster des Landes [www.laiv.geodaten-mv.de](http://www.laiv.geodaten-mv.de), ergänzt durch Höhenvermessungen durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann vom November 2021.

## 1.3 Planungserfordernis und Planungsziele

Mit der Planung soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets mit gemischter Nutzung gesichert werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (in Kraft getreten mit Ablauf des 27.01.2014) hat sich die Gemeinde zur Sicherung des Plangebiets als Wohnstandort bekannt und möchte dies zusätzliche auf eine weitere im FNP bislang als Mischgebiet ausgewiesene Fläche in der Nachbarschaft ausweiten, da diese sich in der Örtlichkeit tatsächlich als Wohnbaufläche entwickelt hat. Mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sowie zur Sicherung einer bestehenden Hotelanlage soll die weitere Zunahme der Ferienwohnnutzung eingeschränkt werden und die Gebietsnutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

## 1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

## 1.5 Verfahren

### 1.5.1 Einfacher Bebauungsplan

Der Planbereich liegt innerhalb des örtlichen Bebauungszusammenhanges im Sinne des § 34 BauGB. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, die Nutzungsart im Geltungsbereich ist -bis auf erkennbare Ausnahmen- als Wohnnutzung identifizierbar. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab soll aus Gründen des Gebietserhaltungsanspruchs nicht wesentlich geändert werden. Auch die wenigen noch nicht bebauten Bereiche sollen zukünftig zu Wohnzwecken unter Ausschluss der Ferienutzung genutzt werden. Mit der Lage innerhalb des örtlichen Bebauungszusammenhanges richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB.

Vor dem Hintergrund der planerischen Sicherung und Intensivierung der Wohnnutzung bleibt die Festsetzungstiefe auf das zur Umsetzung der Planungsziele erforderliche Minimum beschränkt. Mit Festsetzungen lediglich zur Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche wird der Mindestfestsetzungsumfang nach § 30 Abs. 1 BauGB für einen qualifizierten Bebauungsplan nicht erreicht, so dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen sog. einfachen Bebauungsplan handelt. Für zukünftige Bauvorhaben werden somit auch zukünftig Bauanträge zu stellen sein, die ergänzend nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB zu beurteilen sind.

### 1.5.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Da es sich zudem um eine bereits vorgenutzte und als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB in einer Innenbereichslage handelt und es sich bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gleichzeitig um eine Maßnahme im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt, die der Innenentwicklung dient, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Dies gilt auch für den in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang entwickelten Bebauungsplan Nr. 43B.

Im vorliegenden Plangebiet besteht eine Versiegelung mit Hauptanlagen von ca. 4.696 m<sup>2</sup>, der Bebauungsplan Nr. 43B weist eine Grundfläche von ca. 8.966 m<sup>2</sup>, sodass in beiden Bebauungsplänen eine gemeinsame Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 von ca. 13.662 m<sup>2</sup> besteht. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.

#### Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;

4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Weitere Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei dem Schwellenwert zu berücksichtigen. In Betracht kommt hier insbesondere der angrenzende Bebauungsplan Nr. 43B.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt und es soll von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und den oben genannten Planungszielen ist es ausgeschlossen, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; z.B. Vogelschutzgebiete) liegen aufgrund der größeren Distanz des Plangebiets zum jeweiligen Schutzgebiet nicht vor.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

## 1.6 Übergeordnete Planungen

### 1.6.1 Erfordernisse der Raumordnung

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

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

Nach 4.1(3) RREP sollen die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenversorgung bilden und sich funktionsgerecht entwickeln. Grundsätzlich ist nach Programmpunkt 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Mit der Sicherung der Wohnnutzung innerhalb eines bestehenden Baugebiets wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

### 1.6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz stellt für das Plangebiet westlich bzw. nördlich der Kleinbahntrasse ein Allgemeines Wohngebiet, im Nordwesten ein Mischgebiet sowie südlich der Kleinbahntrasse ein Mischgebiet dar. Die *Bahnhofstraße* ist als örtlicher Hauptverkehrszug in der Planzeichnung berücksichtigt.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen

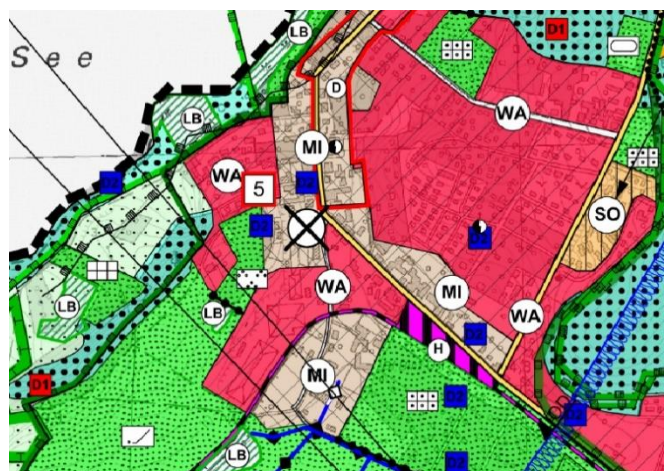


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Ausschnitt ohne Maßstab

Wohngebiets ist der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der als Mischgebiet ausgewiesene Bereich ist im Rahmen einer Berichtigung verfahrensfrei anzupassen.

### **1.6.3 Aussagen im Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

### **1.6.4 Lärmaktionsplan**

Die Ortsdurchfahrt der L 29 *Bahnhofstraße* ist Gegenstand des Lärmaktionsplans Gemeinde Binz - Stufe II (Umweltplan Stralsund 04/2018). Die zugrunde gelegten Verkehrsmengen stammen aus der Lärmkartierung 2017 des LUNG MV.

Als Schwerpunkthandlungsfelder für die Gemeinde Binz wurden

- eine Geschwindigkeitsreduzierung in der Nacht (22 bis 6 Uhr) auf eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h als relativ kostengünstige Maßnahme mit spürbarem Reduzierungspotenzial sowie
- eine Verbesserung der Fahrbahnoberfläche mit schallmindernden Asphaltdecken und Minderungswerten für  $D_{StrO}$  von -2 oder -3 dB(A)

identifiziert.

Die Möglichkeiten für eine Reduzierung betroffener Einwohner über den gesamten Tag mit dem Mischwert aus den Beurteilungszeitbereichen 06.00 bis 18.00 Uhr (tags), 18.00 bis 22.00 Uhr (abends) sowie 22.00 bis 06.00 Uhr (nachts) entlang der *Bahnhofstraße* wurden für unterschiedliche Maßnahmen untersucht. Die größte Reduzierung durch Straßenverkehrslärm betroffener Einwohner wird bei Einbau eines stark lärmindernden Belags erzielt (v PKW/LKW tags wie nachts 50 km/h mit  $D_{StrO} = -3$  dB(A)). Die Maßnahmen Geschwindigkeitsreduzierung (v PKW/LKW tags wie nachts 30 km/h mit  $D_{StrO} = 0$ ) und Einbau eines einfacheren lärmindernden Belags (v PKW/LKW tags wie nachts 50 km/h mit  $D_{StrO} = -2$  dB(A)) sind in ihrer Wirkung vergleichbar. Aufgrund der Unabhängigkeit der Wirkung von der Einhaltung des Tempolimits wäre der Verbesserung der Straßenoberfläche der Vorzug zu geben.

Ergänzend wurden Berechnungen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 durchgeführt. Demnach ergeben sich im Bereich der *Bahnhofstraße* an 11 Gebäuden Richtwertüberschreitungen nach der Lärmschutz-Richtlinien-StV für den Zeitbereich Nacht. bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h für alle Kfz sind keine Überschreitungen der Richtwerte zu verzeichnen und es werden Pegelminderungen von 2,4 dB(A) am Tag und in der Nacht erzielt. Dies stellt nach Lärmschutz-Richtlinien-StV grundsätzlich eine ausreichend gute Pegelminderung dar.

Im Gegensatz hierzu bewirkt eine partielle Geschwindigkeitsbeschränkung für Lkw nur eine Pegelminderung von 0,8 bis 1,1 dB(A). Unter Berücksichtigung der Entstetigung des Verkehrs hebt sich der Minderungseffekt durch die niedrigere zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw fast vollständig auf. Vor diesem Hintergrund konnte auch nach Lärmschutz-Richtlinien-StV eine nur partielle Geschwindigkeitsbeschränkung nicht empfohlen werden.



## 1.7 Bestandsaufnahme

### 1.7.1 Bebauung und Nutzung im Plangebiet

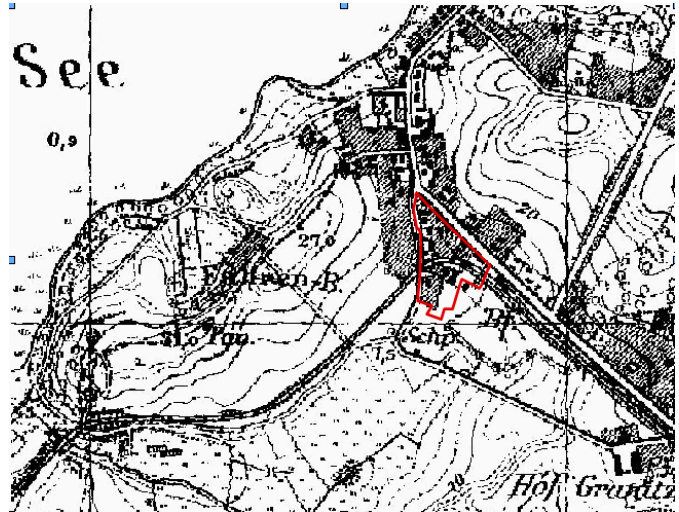
#### Bebauung

Das Plangebiet stellt einen vergleichsweise alten Siedlungsbereich der Gemeinde Ostseebad Binz dar.

Schon auf der Karte von 1900 sind Bebauungen im Dreieck Rabenstraße, Bahnhofstraße und Gleisanlage zu erkennen. Auch jenseits der Gleisanlage ungefähr am Standort des heutigen Hotels Landhaus Waechter ist eine Bebauung dokumentiert.

1991 ist eine unterschiedliche Gebäudeverteilungen im Planbereich zu erkennen. Die Bebauung scheint im Laufe der Jahre eher in einzelnen individuellen kleinen Abschnitten gewachsen zu sein als einem Plan zu folgen.

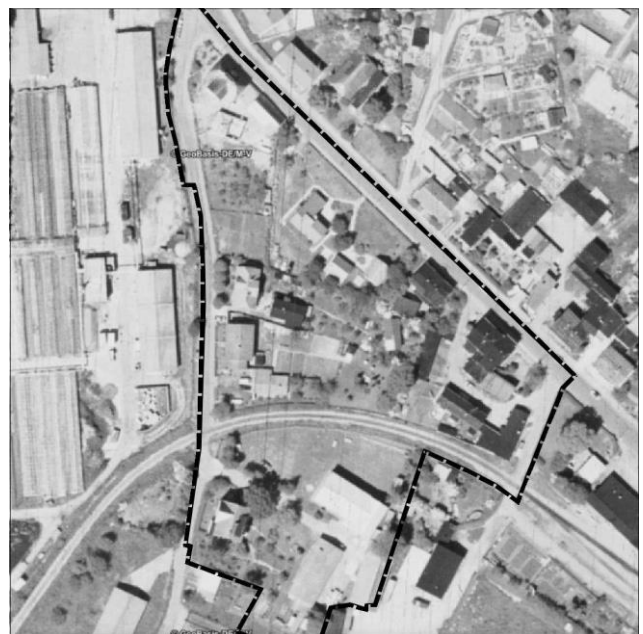
Letztendlich ist hier aber auch bereits die heute bestehende Siedlungsstruktur angelegt. Bis auf einige Ergänzungen und Erweiterungsbauten hat sich diese bis heute weitgehend erhalten.



**Abbildung 2: Historische Karte um 1900 mit der damals neu angelegten Straße Klünderberg sowie der das Plangebiet kreuzenden Bahnlinie** (<https://www.umweltkarten-regierung-mv.de>)



**Abbildung 4: aktuelles Luftbild** (<https://www.umweltkarten-regierung-mv.de>)



**Abbildung 3: Luftbild 1991** (<https://geoport.lk-vr.de>)

In der grafischen Darstellung werden Gemeinsamkeiten der in manchen Aspekten heterogen erscheinenden Bebauung erkennbar. Fasst man die Bebauung entlang und in die Rabenstraße weiterführende Bebauung in der Bebauungsstruktur zusammen, ist die zu den Verkehrsflächen ausgerichtete Entwicklung erkennbar (rote Flächen). Gut sichtbar ist auch, dass die projektierte Neu-



Straße	H.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baugenehmigung	genehmigte Nutzung
Rabenstraße	1	Binz	1	75, 76/1, 76/2		
	1a	Binz	1	90/5 (Alt) ; 90/2, 90/6	11.09.1996	Umbau vor. Gebäude zu Wohnhaus und Errichtung Carport
		Binz	1	90/5 (Alt) ; 90/2, 90/6	21.11.1996	Nachtrag zur BG zum Umbau eines Wohnhauses und zur Errichtung eines Carports, Inhalt dieser BG ist der Neubau eines Wohnhauses mit Carport
	1b	Binz	1	90/3	16.11.1995	Einfamilienwohnhaus
		Binz	1	90/3	14.04.2015	Neubau eines Wohnhauses mit Garage
		Binz	1	90/3	23.10.2015	Neubau eines Anbaus als Wintergarten
	3	Binz	1	78	09.09.1999	Neubau eines Ferienhauses

Tabelle: grundstücksweise Nutzungen / Genehmigungen Bahnhofstraße

Bezeichnung	H.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baugenehmigung	genehmigte Nutzung
	46	Binz	1	90/9	06.04.1992	Errichtung einer Laube Typ "Sylt"
		Binz	1	90/2	22.09.1993	Umbau zu einem Wohnhaus
	48 / 48 a	Binz	1	87; 89, 92	29.10.1984	Anbau an Massivgebäude Ferienobjekt
					29.03.1999	Einbau Dachgaube
					13.08.1998	Neubau eines Carports
					01.09.1998	Umbau eines Ferienhauses zu einem Bürogebäude
4 Wohnhäuser					Neubebauung	
Wohnhaus	50	Binz	1	86	07.10.1998	Umbau eines Mehrfamilienwohnhauses
Wohnhaus	52	Binz	1	79, 80; 81; 84	09.01.2001	Umbau Sanierung des Einfamilienwohnhauses

Darüber hinaus wurde die Gemeinde Ostseebad mit Schreiben vom 03. Mai 2024 darüber in Kenntnis gesetzt, dass der Fachdienst *Bau und Planung - Bauverwaltung* des Landkreis Vorpommern Rügen z. Z. mehrere bauaufsichtliche Überprüfungen zur Ferienwohnnutzung u.a. im Bereich des hier vorliegenden Bebauungsplans verfolgt. Die entsprechenden Objekte sind der Gemeinde bekannt, werden aus datenschutzrechtlichen Gründen hier jedoch nicht dargestellt.

### Rügensche Bäderbahn

Im Plangebiet bestehen Bahngrundstücke der Eisenbahninfrastruktur Lauterbach Mole — Putbus - Göhren der Rügenschen Bäderbahn. Diese sind für den Eisenbahnbetrieb gewidmet und gelten als planfestgestellt. Dies gilt unabhängig von der ausgeübten Nutzung. Es gelten die Gesetze, Regeln und Verordnungen für Eisenbahnen bzw. Schmalspurbahnen. Die aktuelle Betreiberin der Eisenbahninfrastruktur ist die Eisenbahn-Bau- und Betriebsgesellschaft Pressnitztalbahn (PRESS) mit ihrer Zweigniederlassung Rügensche BäderBahn (RüBB). Die Eisenbahnstruktur ist in der Pla-



nung nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als *Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge* dargestellt (Planzeichen 5.2.1. Bahnanlagen).

Eine Kennzeichnung der Sichtflächen als nichtbebaubare Flächen in der Planzeichnung ist nachrichtlich dargestellt. Insofern dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen unabhängig von den Ausweisungen des Bebauungsplans keine den Regelungen zur Ausführung der Sichtflächen an Bahnübergängen entgegenstehenden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden. Die im Zuge eines Bestandsschutzes gewährten Entwicklungsmöglichkeiten sind den öffentlichen Belangen des sicheren Verkehrs unterzuordnen. Die Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung der Sichtflächen gelten auch während Bauphasen und betreffen z. B. bauzeitliche Einrichtungen, Ausrüstungen, Materialien, Container oder Ablagerungen.

Grünanlagen, auch bestehende, wie Hecken, Bäume sind so zu pflanzen bzw. zu pflegen, dass die Grundstücke der Eisenbahninfrastruktur von jeglichem Bewuchs, von hereinragenden Ästen, herabfallendem Laub u. ä. freigehalten werden. Die jeweilige Größe der Sichtflächen wird durch das EIU gemäß BÜV-NE ermittelt und mitgeteilt. Eigentümer, Besitzer, Nutzer, Mieter, Pächter, usw. haben etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, die sich aus dem Eisenbahnbetrieb ergeben, insbesondere durch Fahr-, Pfeif-, Läute- und Bremsgeräusche, Abdampf, unvollständige Verbrennung (wie Qualm, Funkenflug), Elektrosmog und elektrische Strahlung, die von den Bahnanlagen, von dem Bahnbetrieb sowie von den auf dem Bahngelände befindlichen Telekommunikationsanlagen auf das Baugrundstück einwirken können, entschädigungslos zu dulden.

### 1.7.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

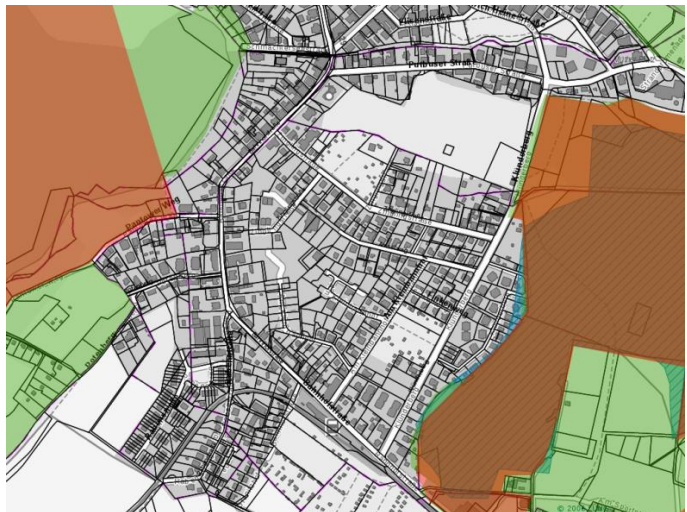
#### Natura 2000-Gebiete

In rund 260 m Entfernung zum Plangebiet in östlicher Richtung schließt an den Siedlungsbereich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1647-303 *Granitz* sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 *Granitz* an. Angesichts des großen Abstands sowie der Trennung durch den Siedlungsbereich sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar.

#### Nationale Schutzgebiete

Im Nordwesten des Plangebiets beginnt in einem Abstand von gut 100 m (jenseits des *Pantower Weges*) das Landschaftsschutzgebiet L 81 *Ostrügen*, festgesetzt gemäß Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966. Das LSG wird im Bereich nördlich des *Pantower Weges* überlagert durch das Naturschutzgebiet 292 *Schmachter See und Fangerien*. Gemäß Verordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes „Schmachter See und Fangerien“ vom 7. Dezember 1994 dient das Naturschutzgebiet dem Schutz, der Erhaltung und Pflege eines vielfältigen und artenreichen Biotopkomplexes im Bereich der beiden jüngsten ostrügischen Endmoränenstadien mit Gletscherzungenbecken, Schmelzwasserbahn und Osrest. Die Verbote erstrecken sich ausschließlich auf das Schutzgebiet selber.

Das Plangebiet liegt zudem in einem Abstand von rund 260 m zum *Biosphärenreservat Südost-Rügen*, das gemäß Verordnung vom 12. September 1990 als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit ein- / angeschlossenen Naturschutzgebieten festgesetzt wurde. Der an das Siedlungsgebiet von Binz angrenzende Wald ist Teil der Schutzzone II des Biosphärenreservat



**Abbildung 6: Schutzgebiete:**  
Quelle Umweltkarten M-V

Südost-Rügens und als NSG *Granitz* sowie *überlagernd als* Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1647-303 *Granitz* sowie als EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 *Granitz* ausgewiesen. Angesichts des großen Abstands sowie der Trennung durch den vorhandenen Siedlungsbereich sind keine Auswirkungen auf die Fläche des Biosphärenreservats erkennbar.

#### Sonstiges

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope oder Geotope.

#### Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Anlagen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorhabens auch keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jederzeit weitere archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

#### Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

## 2. Städtebauliche Planung

### 2.1 Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

In Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO sieht die Planung die Sicherung der Wohnfunktion vor. Auch zukünftig soll der prägende Charakter vom (Dauer-)Wohnen ausgehen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Wohnnutzung ist dabei durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet (BVerwG Beschluss vom 25.03.1996 – 4 B 302.95).

Ergänzend können nach § 4 BauNVO regelmäßig das Wohnen unterstützende Einrichtungen wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dem Gebietscharakter entsprechen.

Abweichend von § 4 BauNVO werden vor dem Hintergrund der Planungsziele im Bebauungsplan folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen: Gartenbaubetriebe unterliegen gem. § 201 BauGB dem Begriff der Landwirtschaft, wären folglich nach § 35 BauGB auch im Außenbereich privilegiert zulässig und sind nicht auf knappe Flächen innerhalb ausgewiesener Wohngebiete angewiesen. Tankstellen würden an der bereits durch den Verkehrslärm belasteten Bahnhofstraße für die Nachbarschaft zu weiteren deutlichen Qualitätseinbußen führen.
- Beherbergungsbetriebe und Ferienhäuser / Ferienwohnungen (vgl. § 13a BauNVO): Besonderes Augenmerk muss im Ostseebad Binz auf die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber touristischen Nutzungen gerichtet werden. Mit dem Ausschluss der Ferienwohnungen wird eine bestimmte Art der nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Die weiterhin ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe umfassen z.B. den freien Berufen ähnlich wohnungsnah ausgeübte Dienstleistungen wie etwa Nagelstudios, die nach Urteil des Bayerischen VGH nicht unter die freien Berufe fallen (Beschluss vom 29.5.2015, Az: 9 ZB 14.2580).

Der Ausschluss von Ferienhäusern und ferientgenutzter Räumlichkeiten (als Teilmenge der nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 13a BauNVO) erfolgt nach § 1 Abs. 9 BauNVO. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO ist ein Ausschluss nur bestimmter Arten ansonsten ausnahmsweise zulässiger Nutzungen zulässig. Dies ist hier rechtssicher erfolgt, da die spezifische Festsetzung des Bebauungsplans die allgemeine Anwendung des § 13a BauNVO blockiert. Der Ausschluss ist städtebaulich besonders begründet, da im Ostseebad Binz der Schutz von Wohnraum gegenüber einer Zweckentfremdung durch wirtschaftlich durchsetzungsfähige Fremdenverkehrsutzungen hohe Bedeutung“ genießt - v.a. auch angesichts der wirtschaftlichen Ertragskraft der touristischen Nutzung im Ostseebad. Angesichts der hohen ökonomischen Durchsetzungsfähigkeit der Ferienwohnungen würde bei allgemeiner Zulässigkeit touristischer Nutzungen zu befürchten sein, dass die Wohnnutzung schrittweise aufgegeben und ganz oder zumindest weitgehend aus dem Gebiet herausgedrängt werden könnte. Damit würde der Gebietscharakter als Wohngebiet durch den als fremdenverkehrlich ausgerichteten Sondergebiet (evtl. mit noch untergeordneter Wohnnutzung) abgelöst.

Gemäß des Nutzungsartenkatalogs des Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO bleiben damit im Plangebiet regelmäßig zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ergänzt werden können diese Nutzungen im Einzelfall (d.h. ausnahmeweise) durch:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern,
- Anlagen für die Verwaltung,

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6, 7 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen,
- Ferienhäuser als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Es bleiben Fremdenzimmer oder Ferienwohnungsnutzung grundsätzlich ausgeschlossen, auch bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

Für die bestehende Hotelanlage (Landhaus Waechter) wird eine Fremdkörperregelung im Sinne § 1 Abs. 10 BauNVO vorgesehen, um den Bestand des Betriebs über den reinen baulichen Bestandsschutz hinaus auch für den Fall erforderlicher baulicher Maßnahmen zu sichern. Auch wenn die Hotelanlage die einzige gewerbliche Nutzung in einem größeren Bereich darstellt, der ansonsten einheitlich als Wohngebiet anzusprechen ist, kann mit dem bisher ausgeübten Angebotsspektrum von einer akzeptierten Nutzung im Wohnumfeld ausgegangen werden. Mit der Fortführung ist von keiner Etablierung eines städtebaulichen Missstandes auszugehen.

Die Überlegung alternativ den Bereich des Hotels ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ohne Fremdkörperregelung auszuweisen wurde nicht weiterverfolgt. In einem Allgemeinen Wohngebiet gehören zwar Beherbergungsbetriebe ebenfalls zum Zulässigkeitskatalog. Jedoch können Betreibermodelle mit mehreren Ferienhäusern ebenfalls zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zählen. Dies ist jedoch eine Nutzung, die mit der vorliegenden Planung gerade ausgeschlossen werden soll.

### **2.1.2) Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird straßenseitig durch grundstücksübergreifende Baufenster angegeben. Straßenseitig wird ein 3 m tiefer Vorbereich / Vorgarten berücksichtigt, wobei bestehende Gebäude berücksichtigt werden, was in Einzelfällen zu einer Verringerung der Vorgartentiefe führt.

Einschränkend wird als Voraussetzung festgesetzt, dass mit Garagen, überdachten Stellplätzen / Carports, Überdachungen und Nebengebäuden ein Abstand von mindestens 3,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist. Damit soll eine räumliche Einengung des Straßenraums durch straßennahe raumhaltige Nebenanlagen ausgeschlossen und eine allzu große Präsenz der Nebenanlagen im Straßenbild verhindert werden. Für nicht überdachte Stellplätze wird ein Abstand von mindestens 2,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie gefordert, um eine Störung des Straßenbilds durch geparkte Pkw auszuschließen. Die *Bahnhofstraße* ist als Ortsdurchfahrt sowie Fußgängerachse vom Kleinbahnhof ins Zentrum Aushängeschild des Ostseebades, insofern sollte hier die Gebäude und nicht parkende PKW den örtlichen Gesamteindruck bestimmen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen können nach § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Neubauten mit Hauptnutzungen sollen insbesondere straßenbegleitend erhalten bleiben, wo Wohnen bereits in der sog. zweiten Reihe entstanden ist, wird dies ebenfalls durch Darstellungen von überbaren Grundstücksflächen bestätigt. Im Grund sollen jedoch Blockinnenbereiche von Verkehr und Hauptnutzungen freigehalten werden, sodass keine neuen Baufenster für Neubauten in der

zweiten oder gar dritten Reihe ausgewiesen werden.

### **2.1.3 Schalluntersuchung**

Für die Bebauungspläne Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ und Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz wurde 07/2022 eine schalltechnische Untersuchung durch UmweltPLAN GmbH erstellt. Für den bestehenden Hotelbetrieb war die genehmigte zulässige Nutzung zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Untersuchung wurden folgende relevante Geräuschemissionen einbezogen:

- Straßenverkehrsgeräusche der L 29 (Bahnhofstraße),
- Geräusche der Kleinspurbahn mit zugehörigem Bahnhof und
- Gewerbelärm einer Hotelanlage und eines Ferienhauses.

Die aktuelle Schalluntersuchung ist als Anhang Bestandteil der Planung. Im Folgenden werden die ermittelten Lärmschutzmaßnahmen sowie die Zusammenfassung der Schalluntersuchung ((Kap. 6 und 8 ) leicht gekürzt wiedergegeben.

#### **2.1.3.1 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm**

*Im Plangebiet Nr. 43A wurden an den zur Bahnhofstraße gelegenen Immissionsorten IO1.2, IO2.1, IO2.2 und IO3.1 Beurteilungspegel für den Verkehrslärm bestimmt, die teilweise die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreichen bzw. überschreiten. Durch die Planung selbst werden die Beurteilungspegel nicht erhöht.*

*Mit dem B-Plan Nr. 43A ist der Lärmkonflikt nur durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zu lösen. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches bedürfen aus Sicht des Schallgutachters einer gesonderten Regelung, wie z.B. eines städtebaulichen Vertrages.*

*Prinzipiell kann eine Lösung des Lärmkonfliktes angestrebt werden, indem die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle durch Änderung der Gebietsart von WA (Wohngebiet) zu MI (Mischgebiet) angehoben wird. Anstelle der für Wohngebiete geltenden Schwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts sind bei Mischgebieten 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts anzusetzen. Eine Änderung des Gebietstyps für die zur Bahnhofstraße gelegenen Bauflächen entspricht nicht dem Planungsziel. Außerdem würde mit den an IO1.2 und IO3.1 berechneten Beurteilungspegeln von 62 dB(A) nachts die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Mischgebiete im Nachtzeitraum weiterhin erreicht werden.*

Ein alternativer Verzicht auf eine Bebauung entlang der besonders belasteten erste Reihe wäre angesichts der bereits vorhandenen Bebauung entlang der *Bahnhofstraße* sowie des für die dazwischen liegenden Baulücken bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB ein unverhältnismäßiger Eingriff in Privateigentum. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzeinrichtungen entlang der Verkehrsfläche kommen aufgrund der innerörtlichen Situation nicht in Frage.

#### **Straßenverkehrsrechtliche Regelungen**

*Nach § 45 Abs. 1 der StVO können Straßenverkehrsbehörden „zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm und Abgasen die Benutzung bestimmter Straßen oder Straßenstrecken beschränken, umleiten oder auch verbieten“. Das gleiche Recht haben die Straßenverkehrsbehörden in Bade- und heilklimatischen Kurorten, in Luftkurorten ... die überwiegend der Erholung dienen.*

*Die Entscheidung über Geschwindigkeitsbeschränkungen für Straßen aus Lärmschutzgründen trifft die zuständige Straßenverkehrsbehörde auf Grundlage von § 45 STVO. Die Festsetzung einer Geschwindigkeitsbegrenzung ist auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und damit im Bebauungsplan nicht möglich.*

*Nach § 45 Abs. 1c können die Straßenverkehrsbehörden – im Einvernehmen mit der Gemeinde innerhalb geschlossener Ortschaften, insbesondere in Wohngebieten Tempo 30-Zonen anordnen.*



Die Zonen-Anordnung darf sich allerdings weder auf Straßen des überörtlichen Verkehres noch auf weitere Zufahrtsstraßen erstrecken. Jedoch dürfen Beschränkungen und Verbote des frei fließenden Verkehres nur dann angeordnet werden, wenn aufgrund der besonderen Verhältnisse eine Gefahrenlage besteht, die das allgemeine Risiko einer Beeinträchtigung der in den vorstehenden Absätzen genannten Rechtsgüter erheblich übersteigt. Um Gesundheitsgefahren abzuwehren setzt sich in der Rechtsprechung sowie bei den Straßenverkehrsbehörden tatsächlich immer öfter durch, auf innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen Tempo 30 anzuordnen.

Durch eine Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf  $v = 30 \text{ km/h}$  für Pkw und Lkw im Tag- und Nachtzeitraum ist eine Reduzierung des Verkehrslärms unterhalb der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete von  $70 \text{ dB(A)}$  tags und  $60 \text{ dB(A)}$  nachts möglich. Sofern diese Maßnahme auf den Nachtzeitraum begrenzt werden soll, ist der Einbau einer Straßendeckschicht aus Splittmastixasphalten SMA5 oder SMA8 bzw. eines lärmtechnisch optimierten Asphalts notwendig.

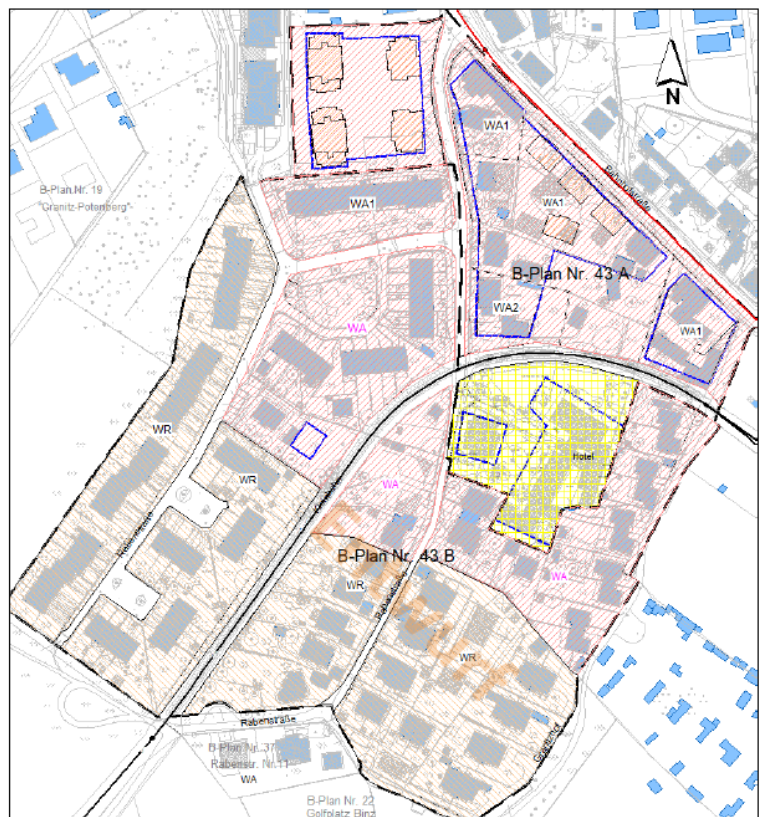
### 2.1.3.2 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm

Im Umfeld des Hotelstandortes sind in östlicher, südlicher und westlicher Richtung Nutzungen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) entstanden. Der Schutzanspruch wird durch die entstandenen und ausgeübten Nutzungen vorgegeben.

Nach Bundesimmissionsschutzgesetz sind nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen, wie der Hotelbetrieb so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken (§22 Abs. 1 BImSchG). Dies gilt auch, wenn sich der Stand der Technik nicht geändert hat, aber durch heranrückende Wohnbebauung neue Immissionsorte, also Orte an denen künftig bei Beschwerden gemessenen wird, entstehen und die Umwelteinwirkungen erst dadurch als schädlich eingestuft werden.

Im Plangebiet Nr. 43A entstehen in der Bestandsituation innerhalb der Bauflächen WA1 und WA2 Beurteilungspiegel, die am Tag noch  $12 \text{ dB(A)}$ , aber in der Nacht teilweise nur  $1 \text{ dB(A)}$  unterhalb der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete liegen. Im FNP der Gemeinde Ostseebad Binz ist das Gebiet nördlich und westlich der Kleinbahn als Wohnbaufläche dargestellt. Somit folgt die Planung zum B-Plan Nr. 43A den im FNP dargestellten Planungsabsichten der Gemeinde.

Im südlich, westlich und östlich angrenzenden Plangebiet Nr. 43B, also außerhalb des hier gegenständlichen Vorhabens, wurde den im Umfeld des Hotels entstandenen Nutzungen der Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes mit Immissionsrichtwerten von  $55 \text{ dB(A)}$  tags und  $40 \text{ dB(A)}$  nachts zugeordnet. Die Planung darf die Entwicklungsmöglichkeit des Hotels nicht unverhältnismäßig einschränken. Durch die Zuordnung der Gebietsart WA wird bis zum Erreichen der Immissionsrichtwerte eine Pegelreserve bis



**Abbildung 7: Empfehlung der Baugebietsausweisung gemäß Schalluntersuchung, Quelle UmweltPlan GmbH 2025)**

12 dB(A) am Tag und bis 3 dB(A) in der Nacht vorgehalten, die der Entwicklung des Hotelstandortes zur Verfügung steht.

Im Rahmen einer Abwägung ist der Gebietsstatus der Bauflächen unter Berücksichtigung des Hotelstandortes und dessen Entwicklungsmöglichkeit, aber auch unter Beachtung der in der Nachbarschaft entstandenen Nutzungen so festzulegen, dass Lärmkonflikte vermieden werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurde die Gebietszuordnung gemäß den Ergebnissen des Schallgutachten insbesondere im angrenzenden Bebauungsplans Nr. 43B angepasst (s. Abb. 7).

### 2.1.3.3 Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm

Zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der DIN 4109-1:2018-01 festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu beachten. Zur Bemessung des baulichen Schallschutzes wird das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  ermittelt.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich dabei aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel abzüglich eines Korrekturwertes für die zu schützende Raumnutzung nach Gleichung der DIN 4109-1:2018-01:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit  $R'_{w,ges}$  gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB  
 $L_a$  maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches.

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

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

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.ä.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} > 50$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_g$  nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Pkt. 4.4.1.

Zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels werden die Lärmbelastungen in der Regel berechnet. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (06:00 bis 22:00 Uhr) oder, sofern der Beurteilungspegel nachts weniger als 10 dB(A) gegenüber dem Tageswert absinkt, für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22:00 bis 06:00 Uhr) unter Berücksichtigung eines um 10 dB(A) erhöhten Beurteilungspegels zum Schutz des Nachtschlafes (dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden). Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, bei der sich die höheren Anforderungen ergeben.

Bei Verkehrslärmimmissionen sind die Beurteilungspegel rechnerisch zu ermitteln, wobei zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels 3 dB(A) zu addieren sind. Da in der Regel für Schienen- und Straßenverkehrslärm die gleichen Beurteilungskriterien gelten, sich diese jedoch in ihrer spektralen Verteilung unterscheiden, sind die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs gem. DIN 4109-2:2018-01 pauschal um 5 dB(A) zu mindern.

*Bei Gewerbelärmimmissionen sind mindestens die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Beurteilungszeitraum Tag heranzuziehen. Werden die Immissionsrichtwerte überschritten, sind die errechneten Beurteilungspegel (tatsächliche Geräuschimmission) zu berücksichtigen. Bei der Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels sind zu den errechneten Mittelungspegeln 3 dB(A) zu addieren.*

*Ergibt sich die vorhandene Geräuschimmissionssituation als Überlagerung mehrerer gleich- oder verschiedenartiger Quellen, so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel als energetische Summe der einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegel. Der Zuschlag von 3 dB(A) ist dabei nur einmal zu berücksichtigen.*

*In den Anlage A4.1 und A4.2 der Schalluntersuchung sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag- und Nachtzeitraum dargestellt. Im nördlichen und nordöstlichen Teil der Plangebiete Nr. 43A (und Nr. 43B), wo die Straßenverkehrsanteile der Bahnhofstraße den Außenlärmpegel prägen, entstehen im Nachtzeitraum die höheren Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Im südlichen und südwestlichen Teil der Plangebiete wird der Außenlärmpegel durch die Geräuschannteile der Kleinbahn bestimmt. Da deren Betrieb auf den Tagzeitraum beschränkt ist, entstehen dort die höheren Anforderungen im Tagzeitraum.*

*Innerhalb des Plangebietes Nr. 43A entstehen im Nachtzeitraum maßgebliche Außenlärmpegel bis 73 dB(A). Die höchsten Außenlärmpegel treten an der zur Bahnhofstraße L29 gelegenen Plangrenze auf. Der Korrekturwert für die Raumart beträgt für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches 30 dB. ES ergeben sich für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen somit gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  bis 43 dB.*

*Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis*

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),*
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.*

#### **2.1.3.4 Zusammenfassung Verkehrslärmimmissionen**

*Die für die Verkehrslärmimmissionen berechneten Beurteilungspegel sind in der Anlage A3.1 tabellarisch aufgeführt (s. Anhang). An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes Nr. 43A werden an den zur Bahnhofstraße L29 orientierten Immissionsorten die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bis 15 dB(A) am Tag und bis 17 dB(A) in der Nacht überschritten. D.h., mit Beurteilungspegel bis 70 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht werden die Werte der grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschritten.*

#### **2.1.3.5 Zusammenfassung Gewerbelärm**

*Im Bereich des Plangebietes Nr. 43A wurden an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Hotelstandortes Beurteilungspegel bestimmt, die im Tagzeitraum den Immissionsrichtwert um mindestens 9 dB(A) unterschreiten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) mindestens um 1 dB(A) unterschritten.*

*Geräuschimmissionen beim geplanten Restaurantbetrieb (nur informativ)*

*Zur Zeit findet in der Hotelanlage kein genehmigter Restaurantbetrieb statt. Bei einem Restaurantbetrieb würden sich durch den Gästeparkverkehr und durch die verhaltensbezogenen Geräusche der Gäste im Freien die Beurteilungspegel für den Gewerbelärm am Tag um teilweise bis zu 5 dB(A) und in der Nacht um teilweise bis zu 18 dB(A) erhöhen.*

*Im Tagzeitraum lägen die Beurteilungspegel unterhalb bis maximal in Höhe des Immissionsrichtwertes. Am ehesten würd der Immissionsrichtwert Tag von 55 dB(A) am IO6.24 mit einem Beurtei-*



lungspegel von 55 dB(A) erreicht. Im Nachtzeitraum hingegen wurden Beurteilungspegel ermittelt, die im Plangebiet 43A um bis zu 7 dB(A) (und im Plangebiet 43B um teilweise bis zu 18 dB(A)) über dem Immissionsrichtwert von 40 dB(A) liegen. Auf Basis der vorliegenden Berechnungsergebnisse ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht der geplante Restaurantbetrieb daher kritisch zu bewerten.

*Veranstaltungsbetrieb (nur informativ)*

Z.Z. sind Veranstaltungen bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen. Bei Veranstaltungen, die bis 22:00 begrenzt sind, erhöhen sich gegenüber dem Hotelbetrieb die Beurteilungspegel um teilweise bis zu 23 dB(A) am Tag und um bis zu 14 dB(A) in der Nacht.

Beim Veranstaltungsbetrieb werden im Tagzeitraum die Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebietes Nr. 43A um bis zu 7 dB(A) überschritten. Fällt das Veranstaltungsende in den Nachtzeitraum wird der Nachtrichtwert von 40 dB(A) im Plangebiet Nr. 43A um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Aufgrund der Höhe der entstehenden Geräuscheinwirkung wären daher Veranstaltungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nur zulässig, sofern die Bestimmungen für seltene Ereignisse gemäß Pkt. 7.2 der TA-Lärm erfüllen werden. In diesem Fall kann die zuständige Genehmigungsbehörde prüfen, ob die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden können.

#### **2.1.3.6 Zusammenfassung Maßgebliche Außenlärmpegel**

Innerhalb des Plangebietes Nr. 43A entstehen im Nachtzeitraum maßgebliche Außenlärmpegel bis 73 dB(A). Die höchsten Außenlärmpegel treten im Bereich der Bahnhofstraße L29 auf. Für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen ergeben sich gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  bis 43 dB.

#### **2.1.3.7 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm**

Im Bereich der Bahnhofstraße wurden für den Verkehrslärm Beurteilungspegel bestimmt, die Werte der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreichen und teilweise überschreiten. Zur Verminderung der Verkehrslärmimmissionen sind bauliche Maßnahmen, wie lärm mindernde Straßendeckschichttypen allein nicht ausreichend. Um die Beurteilungspegel unterhalb der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete abzusenken, sind straßenverkehrsrechtliche Regelungen, wie die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h erforderlich.

Die Entscheidung über Geschwindigkeitsbeschränkungen für Straßen aus Lärmschutzgründen trifft die zuständige Straßenverkehrsbehörde auf Grundlage von §45 STVO. Die Festsetzung einer Geschwindigkeitsbegrenzung ist auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und damit im Bebauungsplan nicht möglich.

#### **2.1.3.8 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm**

Durch die Gebietsart WA wird bis zum Erreichen der Immissionsrichtwerte eines WA-Gebietes eine Pegelreserve bis 12 dB(A) am Tag und bis 3 dB(A) in der Nacht vorgehalten, die der Entwicklung des Hotelstandortes zur Verfügung steht.

Für einen geplanten Restaurantbetrieb am Hotelstandort ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Verträglichkeit gegenüber den umliegenden Nutzungen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Veranstaltungen auf dem Gelände des Hotels sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund der in der Nachbarschaft entstehenden Geräuscheinwirkung ausschließlich im Rahmen der Bedingungen für seltene Ereignisse im Sinne der TA – Lärm bzw. der Freizeitlärm-Richtlinie MV zulässig.

*sig. Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes für seltene Ereignisse von 70 dB(A) tags am maßgebenden Immissionsort muss die Gesamt-Schallemission der Beschallungsanlage auf  $LWA \leq 98$  dB begrenzt werden.*

#### **2.1.4) Ausnahmen für bestehende Anlagen**

Angesichts des umfangreichen Gebäudebestands, der nach § 34 BauGB und damit unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans entstanden ist, werden Ausnahmen vorgesehen, die im Sinne der Berücksichtigung der privaten Belange des Eigentumsschutzes sicherstellen sollen, dass eine angemessene Nutzungsmöglichkeit auch für solche Bestandsgebäude erhalten bleibt, die den Planungszielen nicht vollständig entsprechen. Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Ausnahmen kann verhindert werden, dass baugenehmigungspflichtige Maßnahmen am Bestand nicht von vorneherein wegen bestandsbedingter Abweichungen von den Festsetzungen scheitern. Dabei wird in Entsprechung zu § 1 Abs. 10 BauNVO unterschieden in Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung.

Erweiterung und Änderung sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken. Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahme) ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart. Erneuerung bedeutet nach einem Verfall, einer Zerstörung oder Beseitigung erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

Die Ausnahmen beziehen sich dabei auf folgende Fälle:

- Baugrenze: Mit der Zulassung einer Überschreitung der Baugrenze um bis zu 2,0 m soll gewährleistet werden, dass für Gebäude, die im Neubaufall von der Straße zurückgezogen werden sollen und daher teilweise außerhalb des Baufensters liegen, nichtsdestotrotz eine angemessene Bestandsentwicklung gewährleistet bleibt. Betroffen ist z.B. das Gebäude Bahnhofstraße 52.

#### **2.1.5 Grünordnung**

Anfallendes Oberflächenwasser soll im Planbereich zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse ohne Einschränkungen zulassen. Eine Versickerung reduziert die Abflussmenge und wirkt sich wegen der entstehenden Verdunstungskälte vorteilhaft auf das Klima im Siedlungsbereich aus. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind daher in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

Hinsichtlich des Baumbestands gilt allgemein die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz sowie ergänzend der gesetzliche Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V. Da sich der Status der Flächen im Plangebiet nicht ändert (Siedlungsbereich, Hausgarten), ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen auf den Baumschutz.

#### **2.1.7 Gestaltung**

Gestalterisch sollen die neu hinzutretenden Gebäude den Charakter der bestehenden Gebäude aufnehmen und weiterführen. Dabei umfassen die vorhandenen Dachneigungen sowohl klassische Steildächer mit ca. 45 Grad als auch vergleichsweise flach geneigte Sattel- bzw. Walmdächer. Bei den Gebäuden mit steilem Dach handelt es sich durchweg um eingeschossige Gebäude, während mehrgeschossige Gebäude flachere Dachneigungen aufweisen. Insgesamt bewegen sich damit die Firsthöhen in einem engen Bereich. Im Falle eines Neubaus von Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoss soll sich die Dachneigung daher auch zukünftig zwischen 35 bis 50 Grad bewegen, während für Hauptgebäude mit mindestens zwei Vollgeschossen mit 20 bis 45 Grad auch flachere Dächer zugelassen werden.

Prägend für das Erscheinungsbild ist zudem die traufständige Ausrichtung der Hauptgebäude entlang der Bahnhofstraße. Dies gilt sowohl für die historische Architektur im Bäderstil (vgl. allgemein die Ortsbildanalyse in der Begründung zur „Gestaltungssatzung für das Ostseebad Binz“) als auch für die Wohngebäude des 20. Jahrhunderts. Im Plangebiet fallen die abweichend giebelständig errichteten Gebäude als Fremdkörper störend auf. Gebäude sollen daher im Falle von Neubau auch zukünftig mit ihrem Hauptdach traufständig zur erschließenden Straße errichtet werden. Giebelständige Bauteile (Mittelrisalit, Seitenrisalite) sind nur als untergeordnete Gestaltungselemente bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig.

Gauben müssen sich den Dachflächen unterordnen und werden daher hinsichtlich der einzuhaltenen Abstände zum First (mind. 0,5 m) und zu den seitlichen Kanten der Dachfläche (mind. 1,5 m) sowie der zulässigen Maximalgröße (als Summe aller Gauben einer jeden Seite) festgelegt. Mit der Beschränkung auf maximal 1/2 der gesamten Dachlänge ist sichergestellt, dass die Dachaufbauten nicht die Dachfläche unangemessen überformen.

## 2.2 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>
WA	19.763 qm
Verkehrsflächen (Bestand)	2.585 qm
Bahnanlage	1.096 qm
<b>Gesamtgebiet</b>	<b>23.444 qm</b>

## 2.3 Erschließung

### 2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die anliegenden Straßen erschlossen (*Rabenstraße, Bahnhofstraße, Granitzhof*). Die Straßen sind hergestellt und verkehrsrechtlich gewidmet.

### 2.3.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung aller bebauten Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die öffentlichen Anlagen des ZWAR. Neubauten sind dementsprechend an die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen anzuschließen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs.1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger.

Grundlegend soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 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 satzungsrechtlichen Regelung im B-Plan.

Die Errichtung von Grundstücksanlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen unteren Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.

In der *Bahnhofstraße* befindet sich ein öffentlicher Regenwasserkanal. Die angrenzenden Grundstücke sind an diesen angeschlossen. In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen vorhanden. Dort erfolgt die Niederschlagswasserentsorgung der Grundstücke, über private Anlagen zur Versickerung bzw. Ableitung.

Im Zusammenhang mit dem fortschreitenden Straßenbau im südlichen Teilabschnitt der Rabenstraße und weiter bis zum Vorflutgraben 6/4 ist es geplant, öffentliche Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zu bauen. Damit sollen auch die Voraussetzungen für die öffentliche Erschließung der südlichen Grundstücke im Plangebiet und der süd-östlichen Grundstücke im B-Plangebiet Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn - Süd“ sowie den angrenzenden B-Plangebietes Nr. 32 „Wohnbebauung Rabenstraße - Hangbebauung“ und Nr. 37 „Rabenstraße 11“ geschaffen werden.

Die Löschwasserversorgung kann über die sich im Umfeld des Plangebietes befindlichen drei Hydranten in der *Bahnhofstraße* (Hy-Nr. 05017, 05019 und 05020) erfolgen, über die jeweils maximal 96,00 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden.

Der Aufbau einer *Breitbandinfrastruktur* im Ostseebad Binz ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufrufe. Ob der für den Ausbau zuständige Zweckverband (ZWAR) hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind.

Das Plangebiet ist gemäß Konzessionsvertrag durch Anlagen des Versorgungsunternehmens EWE AG (Energieversorgung Weser Ems AG) erschlossen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis. Die Leitungsführungen sind als Erdkabel ausgeführt.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen in der aktuellen 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.

## 3 Auswirkungen

### 3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Angesichts der genannten Planungsziele sowie des Bestands im Plangebiet sind bei Planung und Abwägung insbesondere folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile: Mit der Planung soll die weitere bauliche Entwicklung des bestehenden Wohngebiets in geordnete Bahnen gelenkt werden. Dabei soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umstrukturierung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden.
- Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund des hohen Arbeitskräftebedarfs in der Gemeinde Binz eine hohe Stellung zuzumessen. Bestehende Wohngebiete sind daher gegen konkurrierende Nutzungen zu sichern.
- Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sind angesichts der Lärmbelastung durch die stark befahrene *Bahnhofstraße* (L29) sicherzustellen. Angesichts der Bestandssituation sind städtebauliche Maßnahmen (Vergrößerung der Abstände zur Schallquelle, Lärmschutzwand, Grundrisslösungen) nicht möglich. Der Lärmaktionsplan sieht die Reduzierung der Geschwindigkeit v.a. im Zeitraum nachts vor, wodurch Pegelminderungen von rund 2,4

dB(A) erzielt werden könnten. Planungsrechtlich wird die Verpflichtung zum Selbstschutz (passiver Schallschutz an den Gebäuden nach DIN 4109) festgesetzt.

- Der Planbereich liegt angrenzend an die Schutzgebiete um den Schmachter See. Den Belangen des Naturschutzes ist angesichts der bestehenden Bebauung sowie der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich dennoch nur eine eher untergeordnete Bedeutung in der Abwägung einzuräumen. Angesichts der Bestandsorientierung (Sicherung der Gebietscharakteristik) ist die Planung nicht geeignet, sich auf die Anforderungen des Naturschutzes erheblich negativ auszuwirken. Der Abstand der Bebauung zu den Schutzgebieten wird gemäß bestehender örtlicher Prägung beibehalten; das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Für den Baumbestand gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, auf die im Textteil der Satzung (Teil B) hingewiesen wird. Einzelne wertgebende bzw. stadtbildwirksame Bäume werden mit Erhaltungsgebot belegt.
- Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds. Allgemein kommt dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds in der Gemeinde schon wegen seiner Bedeutung für den Tourismus eine hohe Bedeutung zu. Insgesamt ist für die zukünftig zu errichtenden Gebäude eine Bauweise anzustreben, die sich harmonisch in den Bestand einfügt.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

### **3.2 Private Belange**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB, so dass private Belange umfangreich betroffen sind. Der Innenbereich ist bisher im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB bebaubar. Das bestehende Baurecht unterliegt im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums der Eigentumsgarantie des § 14 GG.

Entsprechend der Planungsziele (Sicherung der Wohnnutzung) soll das bestehende Baurecht grundsätzlich nicht erheblich eingeschränkt werden. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der im Plangebiet genehmigten Nutzungen sowie des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB wird der Festsetzungsumfang dabei strikt auf die zu sichernden Planungsziele begrenzt (einfacher Bebauungsplan). Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Geschossigkeit oder Gebäudehöhe) werden keine planungsrechtlichen Festlegungen getroffen, so dass mögliche Entwicklungsspielräume erhalten bleiben. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gilt weiterhin das Einfügegebot des § 34 BauGB. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestandsorientiert festgesetzt.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Der Innenbereich ist bisher im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB bebaubar. Das bestehende Baurecht unterliegt im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums grundsätzlich der Eigentumsgarantie des § 14 GG.

Bei der Beurteilung der bisher möglichen Entwicklung sind insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaute Grundstücksfläche / Stellung der Gebäude zu berücksichtigen. Da der einfache Bebauungsplan keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung der privaten Baugrundstücke enthält, sind hier keine grundsätzlichen Einschränkungen bisheriger Nutzungsoptionen zu erwarten. Mit der bestandsorientierten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird ein bestandsorientierter Nutzungsartenkatalog berücksichtigt. Die Baufenster richten sich an der vorhandenen Bebauung aus.

Zur Wahrung der Eigentumsbelange werden bestandssichernde Ausnahmen im Bebauungsplan vorgesehen, die verhindern, dass baugenehmigungspflichtige Maßnahmen am Bestand von vornherein wegen bestandsbedingter Abweichungen von den Festsetzungen scheitern. Damit wird auch bei Abweichungen von den Festsetzungen für den Bestand über den reinen Bestandschutz hinaus eine angemessene Nutzungs- / Entwicklungsmöglichkeit berücksichtigt. Dies bezieht sich zum einen auf die Überschreitung der mit der abweichenden mit der Bauweise verbundenen ma-

ximalen Gebäudelänge. Zum Anderen wird für den Hotelbetrieb eine Fremdkörperregelung berücksichtigt, nach der die gewerbliche Nutzung - auch wenn sie nicht einem im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieb entspricht – unter Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte des Allgemeinen Wohngebiets auf den Nachbargrundstücken weiterentwickelt werden kann.

### 3.3 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Angesichts des bestehenden Baurechts sind keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten. Bei Bebauungsplänen ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, nicht erforderlich. Der gesamte als Baugrundstück überplante Bereich ist derzeit bereits nach § 34 BauGB fast vollständig bebaut bzw. bebaubar. Der Siedlungsbereich wird nicht vergrößert. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nicht festgelegt und ergibt sich aus der Umgebungsbebauung. Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- Anlagebedingt Auswirkungen durch die Überplanung des bereits vollständig bebauten Gebiets sind nicht zu erkennen. Es besteht auch bisher Baurecht nach § 34 BauGB. Eine Verdichtung des Plangebiets über das bisher zulässige Maß wird nicht zugelassen, der (einfache) Bebauungsplan enthält keine Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- Betriebsbedingte Auswirkungen sind schon angesichts der bestandsorientierten Planungsziele (Sicherung der ausgeübten Wohnfunktion) nicht zu erwarten.
- Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden. Da es sich um einen Bereich mit Baurecht nach § 34 BauGB handelt und folglich Baumaßnahmen auch ohne Planung zulässig sind, sind der Planung kausal zuzuschreibende baubedingte Auswirkungen nicht zu erkennen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung ist demnach nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und sonstige geschützte Landschaftsbestandteile.

Im Plangebiet gilt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, die nach § 2 auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gilt. Da sich der Status der Grundstücke durch die Planung nicht ändert (Siedlungsbereich, Hausgarten), wirkt sich die Planung nicht auf den Baumschutz aus. Grundstücksübergreifende Gartenflächen werden von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgespart.

Nachrichtlich wird der Baumbestand tabellarisch dargestellt:

Nummer	Art1	Art2	Umfang1	Umfang2	Umfang3	Kronendurchmesser
2481	Kirschpflaume		U=0.7			K=5.0
2489	Vogelkirsche		U=1.0			K=5.2
2491	Stechfichte		U=1.8			K=8.0
2493	Fichte		U=1.5			K=6.8
2505	Stechfichte		U=1.6			K=6.6
2512	Fichte		U=2.4			K=4.0

2515	Fichte	U=1.2	K=5.0
2518	Fichte	U=2.0	K=4.0
2521	Stechfichte	U=1.5	K=4.0
2656	Stechfichte	U=1.5	K=4.0
2659	Stechfichte	U=3.0	K=11.4
2660	Wallnuss	U=2x1.5	K=14.2
2722	Apfel	U=0.5	K=5.6
2766	Apfel	U=2.0	K=3.8
2946	Linde	U=1.3	K=3.2
2953	Linde	U=1.5	K=3.6
3025	Linde	U=1.5	K=4.0
3032	Linde	U=1.5	K=4.6
3046	Fichte	U=0.4	K=4.6
3104	Apfel	U=0.3	K=3.2
3137	Lebensbaum		K=3.4
3164	Lebensbaum		K=3.4
3213	Lebensbaum		K=3.4
3233	Lebensbaum		K=4.4
3289	Lebensbaum		K=2.6
3292	Apfel	U=0.4	K=4.4
3305	Apfel	U=0.4	K=5.6
4372	Birke	U=1.4	K=10.0
4373	Birke	U=1.2	K=4.0
4375	Lebensbaum		K=3.2
4376	Birke	U=2x0.6	K=4.0
4377	Birke	U=2x1.0	K=5.0
4378	Birke	U=0.5	K=4.0
4379	Birke	U=2x0.5	K=3.8
4380	Birke	U=1.4	K=6.6
4381	Birke	U=1.5	K=6.0
4561	Linde		K=4.0
4569	Haselnuss	U=2x30	K=2.8
4570	Haselnuss	U=2x0.3	K=3.4
4571	Ahorn	U=1.4	K=8.0
4572	Lebensbaum		K=3.4
4573	Lebensbaum		K=3.0
4574	Lebensbaum		K=4.2
4575	Lebensbaum		K=3.4
4576	Lebensbaum		K=2.8
4577	Lebensbaum		K=2.0
4578	Tanne	U=1.2	K=6.4
4579	Tanne	U=0.7	K=3.0
4580	Flieder		K=5.0
4581	Kirschlorbeer	U=2x0.3 U=0.2	K=3.4
4582	Birken	U=1.6	K=8.2
4583	Kastanie	U=1.2	K=5.4
4584		U=0.3	K=3.2
A001	Maulbeere	U=2.0	K=6.0
A002	Maulbeere	U=2.0	K=6.0
A003	Kirschpflaume	U=0.6	K=6.0
A004	Ahorn	U=2x0.8 U=2x0.9	K=11.6
A005	PyrusCalleryana	U=1.0	K=6.0
A006	Esche	U=3.4	K=18.0
A007	Ahorn	U=2.7	K=10.0

<b>A008</b>	Kirschpflaume	U=1.5			K=8.0
<b>A014</b>					
<b>A015</b>	Birke	U=0.6			K=5.0
<b>A016</b>	Birke	U=0.6			K=2.0
<b>A017</b>	Birke	U=0.8			K=4.0
<b>A021</b>	Hängeweide	U=4.6	U=2.2		K=18.0
<b>A022</b>	Eiche	U=2.6			K=14.0
<b>A023</b>	Hängeweide	Apfel U=0.7	U=0.4	U=0.5	K=8.0
<b>A024</b>	Birne	U=0.9			K=14.0
<b>A025</b>	Apfel	U=2x0.3			K=4.0
<b>A026</b>	Apfel	U=0.7			K=7.0
<b>A027</b>	Weißdorn	U=0.4			K=3.0
<b>A028</b>	Kirsche	U=1.3			K=6.0
<b>A029</b>	Eiche	U=2.4			K=20.0
<b>A030</b>	Eiche	U=1.6			K=14.0
<b>A032</b>	Magnolie	U=0.5			K=5.0
<b>A033</b>	Hasselnuss	U=0.3			K=4.0

Da angesichts der Innenbereichslage und auf Grund der Planungsziele keine der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen zu erkennen sind, erübrigen sich vertiefende Betrachtungen der Schutzgüter.

Ostseebad Binz, Mai 2025







**Vorlagennummer:** BV/25/278  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Betreff:** Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 43 B "Quartier an der Kleinbahn - Süd" der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

## Beratungsverlauf

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussart
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	18.06.2025	ungeändert beschlossen
Hauptausschuss (Vorberatung)	30.06.2025	
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	

### Beratungsverlauf

<b>18.06.2025</b>	<b>8. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt</b>
-------------------	---

### Beschluss:

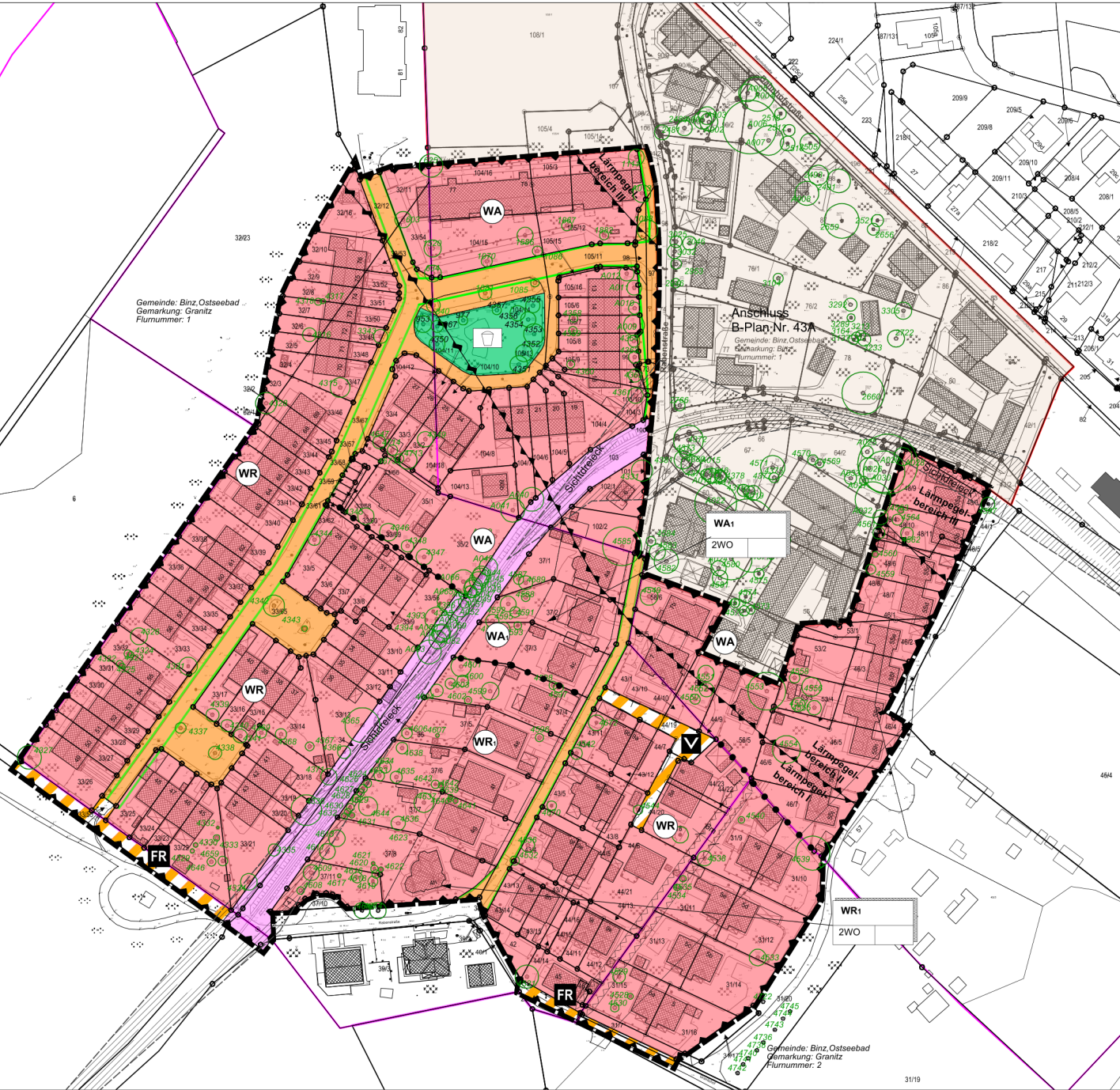
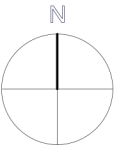
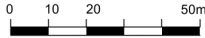
Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 10.07.2025 über die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 43 A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. BauGB zu beschließen.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0



PLANZEICHNUNG (TEIL A)  
Maßstab 1:1.000



SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn - Süd“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauG ohne Umweltbericht im beschleunigten Verfahren.  
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn - Süd“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltbericht im beschleunigten Verfahren erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)



Reines Wohngebiet  
(§ 3 BauNVO)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie  
hier: Verkehrsberuhigter Bereich Fuß- und Radweg

SONSTIGE PLANZEICHEN



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
hier: Lärmpegelbereiche



Fläche, die von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind, hier: Grabenschutz für den verrohrten Graben 06/06 im Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes "Rügen"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Art der baulichen Nutzung



Baumstandort mit Baumnummer



Sichtdreiecke, s. Hinweise II.6) Rügenschke Bäderbahn

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Grünfläche öffentlich



Zweckbestimmung Spielplatz

ÜBERÖRTLICHER VERKEHR UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE

(§ 9 Abs. 6 BauGB )



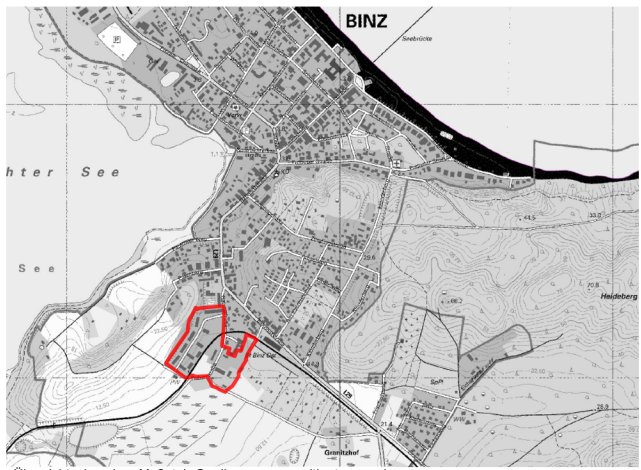
Bahnanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie



Übersichtsplan ohne Maßstab Quelle: www.umweltkarten-mv.de

lars hertelt | stadtplanung und architektur  
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund  
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Ostseebad Binz

Einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 43B "Quartier an der Kleinbahn - Süd"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

Offenlage

(§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung vom 08.04.2020, Stand 26.05.2025

Maßstab 1:1.000



**lars hertelt |**  
stadtplanung und architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58  
18439 Stralsund, Frankendamm 5

Tel: 0178 2014033  
info@hertelt-stadtplanung.de

## **Gemeinde Ostseebad Binz**

### **Einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**

#### **Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn - Süd“**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
im beschleunigten Verfahren nach §13 BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

#### **Offenlage-II**

(§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

## I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

**WR** Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Nicht zulässig sind:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, auch nicht als Räume bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern,

Abweichend von § 4 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6, 7 BauNVO):

- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen,
- Ferienhäuser als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Im WA bleiben Fremdenzimmer oder Ferienwohnungsnutzung grundsätzlich ausgeschlossen, auch bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

Zu zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

### I.4) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der DIN 4109-1:2018-01 festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu beachten. Zur Bemessung des baulichen Schallschutzes ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  zu ermitteln.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich dabei aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel abzüglich einer Korrekturwertes für die zu schützende Raumnutzung nach Gleichung der DIN 4109-1:2018-01:



$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit  $R'_{w,ges}$  gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB  
 $L_a$  maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches.

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.ä.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} > 50$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind die Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der im Folgenden wiedergegebenen Tabelle nach DIN 4109 eingehalten werden.

Zeile	Erforderliches resultierendes Schalldämm Maß des Außenbauteils erf. $R'_{w,res}$ in dB			
	Lärmpegelbereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A)	Aufenthaltsräume für Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches	Büroräume* und ähnliches
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40

*Tabelle: Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109*

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

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

## I.6) höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Im WR1 sowie WA1 werden die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener Gebäude kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen genehmigten Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen werden, sofern sich die bisher vorhandene Zahl genehmigter Wohnungen je Wohngebäude nicht erhöht.

## **II) Hinweise**

### II.1) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfäll- und -pflegearbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01.10.



und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

## II.2) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend u.a. 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).

## II.3) 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.

## II.4) Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nach § 8 Abs. 1 LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

## II.5) Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

## II.6) Rügensche Bäderbahn

Das überplante Gebiet grenzt teilweise unmittelbar an Grundstücke der Rügensch-Bäderbahn als Betreiber der Eisenbahn Infrastruktur Lauterbach Mole - Putbus - Göhren an. Bauherren haben etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, die sich aus dem Eisenbahnbetrieb ergeben, insbesondere durch Fahr-, Pfeif-, Läute- und Bremsgeräusche, Abdampf, unvollständige Verbrennung (wie Qualm, Funkenflug), Elektromog und elektrische Strahlung, die von den Bahnanlagen, von dem Bahnbetrieb sowie von den auf dem Bahngelände befindlichen Telekommunikationsanlagen auf das Baugrundstück einwirken können, entschädigungslos zu dulden. Auf die sich aus der Nutzung ergebenden Verkehrssicherungspflichten gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz AEG, § 24, wird verwiesen. Brandempfindliche Dächer, wie Rohrdächer, in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen dürfen nicht neu errichtet werden. Die Inanspruchnahme der Grundstücke der Bahnanlage z. B. für Baustraßen, Gerüste, Schalungen, Baukräne, Drainagen usw. ist nicht zulässig.

Eine Kennzeichnung der Sichtflächen als nichtbebaubare Flächen in der Planzeichnung ist nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen unabhängig von den Ausweisungen des Bebauungsplans keine den Regelungen zur Ausführung der Sichtflächen an Bahnübergängen entgegenstehenden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden. Die im Zuge eines Bestandsschutzes gewährten Entwicklungsmöglichkeiten sind den öffentlichen Belangen des sicheren Verkehrs unterzuordnen. Die Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung der Sichtflächen gelten auch während Bauphasen und betreffen z. B. bauzeitliche Einrichtungen, Ausrüstungen, Materialien, Container oder Ablagerungen. Grünanlagen, auch bestehende, wie Hecken, Bäume sind so zu pflanzen bzw. zu pflegen, dass die Grundstücke der Eisenbahninfrastruktur von jeglichem Bewuchs, von hereinragenden Ästen, herabfallendem Laub u. ä. freigehalten werden.

### II.7) Bodendenkmäler

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

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

**einfacher Bebauungsplan Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn - Süd“  
Gemeinde Ostseebad Binz**

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1 Ziele und Grundlagen der Planung.....	8
1.1 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich .....	8
1.2 Plangrundlage .....	8
1.3 Planungserfordernis und Planungsziele.....	8
1.4 Rechtsgrundlagen .....	9
1.5 Verfahren .....	9
1.5.1 Einfacher Bebauungsplan.....	9
1.5.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB .....	9
1.6 Übergeordnete Planungen.....	11
1.6.1 Erfordernisse der Raumordnung.....	11
1.6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	11
1.6.3 Aussagen im Landschaftsplan .....	11
1.6.4 Lärmaktionsplan .....	11
1.7 Bestandsaufnahme .....	12
1.7.1 Bebauung und Nutzung im Plangebiet.....	12
1.7.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet .....	21
2. Städtebauliche Planung .....	23
2.1 Festsetzungen.....	23
2.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	23
2.1.2 Immissionsschutz .....	26
2.1.2.1 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm .....	26
2.1.2.2 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm .....	27
2.1.2.3 Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm .....	27
2.1.2.4 Zusammenfassung Verkehrslärmimmissionen .....	29
2.1.2.5 Zusammenfassung Gewerbelärm .....	29
2.1.2.6 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm .....	29
2.1.2.7 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm .....	30
2.1.3 Grünordnung .....	30
2.2 Flächenbilanz .....	30
2.4 Erschließung .....	31
2.4.1 Verkehrliche Erschließung .....	31

2.4.2 Ver- und Entsorgung .....	31
3) Auswirkungen .....	33
3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	33
3.2 Private Belange .....	33
3.3 Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	36

# 1 Ziele und Grundlagen der Planung

## 1.1 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen bebauten Bereich südlich der *Bahnhofstraße* im Bereich der *Rabenstraße*. Einbezogen ist der Bereich *Bahnhofstraße 55 a – j*, der über einen Stichweg am östlichen Rand des Geltungsbereichs erschlossen wird und nahtlos an die Bebauung der *Rabenstraße* anschließt.

Bestandteil des Geltungsbereiches sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Binz, Flur 1:

46/1, 46/2, 46/3, 48/2, 48/4, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8, 48/10, 48/9 48/11, 53/1, 53/2, 52, 56/4, 58/1, 58/2, 102/1, 102/2, 104/3, 104/4, 104/5, 104/6, 104/7, 104/8, 104/9, 104/10, 104/11, 104/12, 104/13, 104/15, 104/16, 104/18, 105/3, 105/6, 105/7, 105/8, 105/9, 105/10, 105/12, 105/13, 105/16,

Gemarkung Granitz, Flur 1:

32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, 32/6, 32/7, 33/52, 32/8, 32/9, 32/10, 32/11, 32/16  
33/1, 33/2, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7, 33/8, 33/9, 33/10, 33/11, 33/12, 33/13, 33/14, 33/15, 33/16, 33/17, 33/18, 33/19, 33/20, 33/21, 33/22, 33/23, 33/24, 33/25, 33/26, 33/27, 33/28, 33/29, 33/30, 33/31, 33/32, 33/33, 33/34, 33/35, 33/36, 33/37, 33/38, 33/39, 33/40, 33/41, 33/42, 33/43, 33/44, 33/45, 33/46, 33/47, 33/ 48, 33/49, 33/50, 33/51, 33/53, 33/54, 33/56, 33/57, 33/58, 33/59, 33/60, 33/61, 33/62, 33/66, 33/68, 33/56, 35/1, 37, 37/1, 37/2, 37/5, 37/7, 37/8, 37/11, 42, 43/1, 43/2, 43/4, 43/5, 43/6, 43/7, 43/8, 43/10, 43/12, 43/14, 43/15, 44/1, 44/2 (Alt), 44/5, 44/7, 44/8, 44/10, 44/11, 44/12, 44/14, 44/15, 44/19, 44/20, 44/21, 44/23, 45, 46, 56/5, 56/6, 58/2, 58/4,

Gemarkung Granitz, Flur 2:

31/8, 31/9, 31/10, 31/11, 31/12; 31/13, 31/14, 31/15, 31/16.

Das Plangebiet umfasst ca. 5,0 ha und wird begrenzt

- im Norden durch den Geltungsbereich des Bebauungspläne Nr.43A,
- im Westen durch die B-Plane 19 und 22,
- im Osten durch zum Teil aufgegebene Gartenflächen,
- im Süden durch die Gemeindestraße *Granitzhof*.

Die Planung beruht auf einer Vermessung des Vermessungsbüros Krawutschke aus Bergen auf Rügen vom Oktober 2021.

## 1.2 Plangrundlage

Die Planung beruht auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster des Landes [www.laiv.geodaten-mv.de](http://www.laiv.geodaten-mv.de), ergänzt durch Höhenvermessungen durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann vom November 2021.

## 1.3 Planungserfordernis und Planungsziele

Mit der Planung soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets mit gemischter Nutzung gesichert werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (in Kraft getreten mit Ablauf des 27.01.2014) hat sich die Gemeinde zur Sicherung des Plangebiets als Wohnstandort bekannt und möchte dies zusätzliche auf eine weitere im FNP bislang als Mischgebiet ausgewiesene Fläche in der Nachbarschaft ausweiten, da diese sich in der Örtlichkeit tatsächlich als Wohnbaufläche entwickelt hat. Der Planbereich ist Bestandteil der

im Zusammenhang bebauten, nach § 34 BauGB bebaubaren Ortslage. Vor diesem Hintergrund soll die Festsetzungstiefe auf das zur Umsetzung der Planungsziele erforderliche Minimum beschränkt bleiben. Mit ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der Mindestfestsetzungsumfang nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht erreicht, so dass es sich um einen „einfachen“ Bebauungsplan handelt (s.u.).

Durch die angestrebten Planungsziele ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

## **1.4 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

## **1.5 Verfahren**

### **1.5.1 Einfacher Bebauungsplan**

Der Planbereich liegt innerhalb des örtlichen Bebauungszusammenhanges im Sinne des § 34 BauGB. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, die Nutzungsart im Geltungsbereich ist -bis auf erkennbare Ausnahmen- als Wohnnutzung identifizierbar. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab soll aus Gründen des Gebietserhaltungsanspruchs nicht wesentlich geändert werden. Auch die wenigen noch nicht bebauten Bereiche sollen zukünftig zu Wohnzwecken unter Ausschluss der Ferienutzung genutzt werden. Mit der Lage innerhalb des örtlichen Bebauungszusammenhanges richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB.

Vor dem Hintergrund der planerischen Sicherung und Intensivierung der Wohnnutzung bleibt die Festsetzungstiefe auf das zur Umsetzung der Planungsziele erforderliche Minimum beschränkt. Mit Festsetzungen lediglich zur Art der baulichen Nutzung wird der Mindestfestsetzungsumfang nach § 30 Abs. 1 BauGB für einen qualifizierten Bebauungsplan nicht erreicht, so dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen sog. einfachen Bebauungsplan handelt. Für zukünftige Bauvorhaben werden somit auch zukünftig Bauanträge zu stellen sein, die ergänzend nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB zu beurteilen sind.

### **1.5.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

#### **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Da es sich zudem um eine bereits vorgenutzte und als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB in einer Innenbereichslage handelt und es sich bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gleichzeitig um eine Maßnahme im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

handelt, die der Innenentwicklung dient, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Dies gilt auch für den in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang entwickelten Bebauungsplan Nr. 43A.

Im vorliegenden Plangebiet besteht eine Versiegelung mit Hauptanlagen von ca. 8.966 m<sup>2</sup>, der Bebauungsplan Nr. 43B weist eine Grundfläche von ca. 4.696 m<sup>2</sup>, sodass in beiden Bebauungsplänen eine gemeinsame Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 von ca. 13.662 m<sup>2</sup> besteht. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.

#### Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Weitere Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei dem Schwellenwert zu berücksichtigen. In Betracht kommt hier insbesondere der angrenzende Bebauungsplan Nr. 43B.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt und es soll von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und den oben genannten Planungszielen ist es ausgeschlossen, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; z.B. Vogelschutzgebiete) liegen aufgrund der größeren Distanz des Plangebiets zum jeweiligen Schutzgebiet nicht vor.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

## 1.6 Übergeordnete Planungen

### 1.6.1 Erfordernisse der Raumordnung

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

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

Nach 4.1(3) RREP sollen die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenversorgung bilden und sich funktionsgerecht entwickeln. Grundsätzlich ist nach Programmpunkt 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Mit der Sicherung der Wohnnutzung innerhalb eines bestehenden Baugebiets wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

### 1.6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz stellt für das Plangebiet westlich bzw. nördlich der Kleinbahntrasse ein Allgemeines Wohngebiet, im Nordwesten ein Mischgebiet sowie südlich der Kleinbahntrasse ein Mischgebiet dar. Die *Bahnhofstraße* ist als örtlicher Hauptverkehrszug in der Planzeichnung berücksichtigt.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ist der Bebauungsplan lediglich teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der als Mischgebiet ausgewiesene Bereich ist im Rahmen einer Berichtigung verfahrensfrei anzupassen.



Abbildung 1: Flächennutzungsplan Ausschnitt ohne Maßstab

### 1.6.3 Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

### 1.6.4 Lärmaktionsplan

Die Ortsdurchfahrt der L 29 *Bahnhofstraße* ist mit einer DTV von bis zu 9.091 Kfz/24 h Gegenstand des Lärmaktionsplans Gemeinde Binz - Stufe II (Umweltplan Stralsund 04/2018). Die zugrunde gelegten Verkehrsmengen stammen aus der Lärmkartierung 2017 des LUNG MV.

Als Schwerpunkthandlungsfelder für die Gemeinde Binz wurden

- eine Geschwindigkeitsreduzierung in der Nacht (22 bis 6 Uhr) auf eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h als relativ kostengünstige Maßnahme mit spürbarem Reduzierungspotenzial sowie



- eine Verbesserung der Fahrbahnoberfläche mit schallmindernden Asphaltdecken und Minderungswerten für  $D_{\text{Stro}}$  von -2 oder -3 dB(A)

identifiziert.

Die Möglichkeiten für eine Reduzierung betroffener Einwohner über den gesamten Tag mit dem Mischwert aus den Beurteilungszeitbereichen 06.00 bis 18.00 Uhr (tags), 18.00 bis 22.00 Uhr (abends) sowie 22.00 bis 06.00 Uhr (nachts) entlang der Bahnhofstraße wurden für unterschiedliche Maßnahmen untersucht. Die größte Reduzierung des Straßenverkehrslärms für betroffene Einwohner gelingt bei Einbau eines stark lärmindernden Belags (v PKW/LKW tags wie nachts 50 km/h mit  $D_{\text{Stro}} = -3$  dB(A)). Die Maßnahmen Geschwindigkeitsreduzierung (v PKW/LKW tags wie nachts 30 km/h mit  $D_{\text{Stro}} = 0$ ) und Einbau eines einfacheren lärmindernden Belags (v PKW/LKW tags wie nachts 50 km/h mit  $D_{\text{Stro}} = -2$  dB(A)) sind in ihrer Wirkung vergleichbar. Aufgrund der Unabhängigkeit der Wirkung von der Einhaltung des Tempolimits wäre der Verbesserung der Straßenoberfläche der Vorzug zu geben.

Ergänzend wurden Berechnungen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 durchgeführt. Demnach ergeben sich im Bereich der *Bahnhofstraße* Richtwertüberschreitungen nach der Lärmschutz-Richtlinien-StV für den Zeitbereich Nacht. Es wurde weiterhin aufgezeigt, dass bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h für alle Kfz keine Überschreitungen der Richtwerte zu verzeichnen sind und Pegelminderungen von 2,4 dB(A) am Tag und in der Nacht erzielt werden. Dies stellt nach Lärmschutz-Richtlinien-StV grundsätzlich eine ausreichend gute Pegelminderung dar. Im Gegensatz hierzu bewirkt eine partielle Geschwindigkeitsbeschränkung für Lkw nur eine Pegelminderung von 0,8 bis 1,1 dB(A). Unter Berücksichtigung der Entstehung des Verkehrs hebt sich der Minderungseffekt durch die niedrigere zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw fast vollständig auf. Vor diesem Hintergrund konnte auch nach Lärmschutz-Richtlinien-StV eine nur partielle Geschwindigkeitsbeschränkung nicht empfohlen werden.

## 1.7 Bestandsaufnahme

### 1.7.1 Bebauung und Nutzung im Plangebiet

#### Bebauung

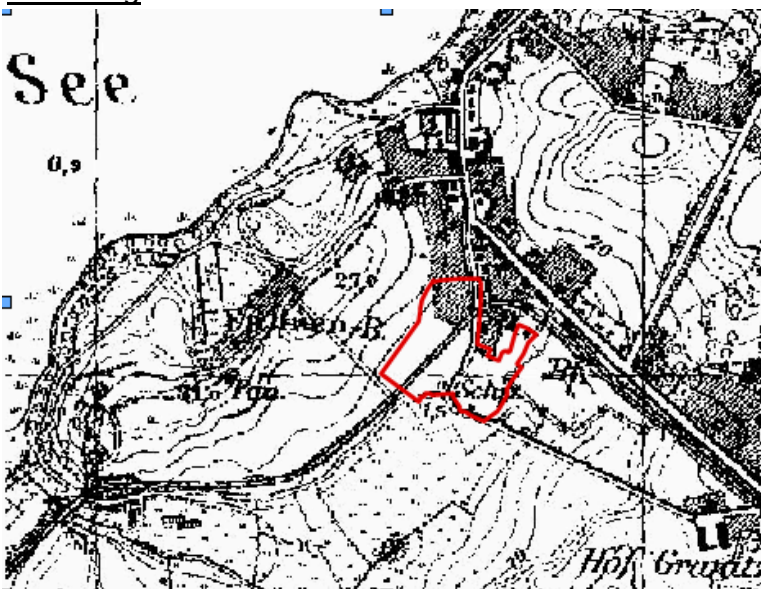


Abbildung 2: Historische Karte um 1900 mit der damals neu angelegten Straße Klünderberg sowie der das Plangebiet kreuzenden Bahnlinie (<https://www.umweltkarten-regierung-mv.de>)

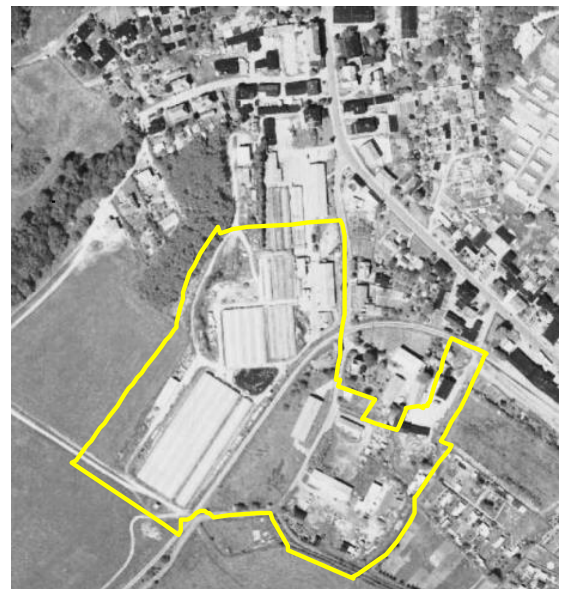


Abbildung 3: Luftbild 1991 (<https://geoport.lk-vr.de>)



Das Plangebiet besteht aus vergleichsweise jungen Siedlungsbereichen der Gemeinde Ostseebad Binz.

Noch zur Wende ins 20. Jahrhundert gänzlich unbebaut (vgl. Abbildung 2), wurde der Bereich zu DDR-Zeiten vorwiegend gewerblich genutzt (vgl. Abbildung 3). Es entstanden umfangreiche Gewächshäuser einer Gärtnerei an den Ausläufern des Fahrenbergs nördlich der Kleinbahntrassen sowie weitere Gewerbebauten südlich der Kleinbahntrasse. Nur ganz im Süden am *Granitzhof* entstanden einzelne Wohngebäude (Rabenstraße 12).

Nach der Wende 1990 wurde der Bereich neu parzelliert und die gewerbliche Nutzung schrittweise durch eine Wohnnutzung ersetzt.

Im Westen zwischen Fahrenberg und Kleinbahntrasse entstand noch in den 90er Jahren des 20.



Abbildung 4: Luftbild (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/>)

Jahrhunderts eine größere Reihenhaussiedlung (Rabenstraße 13 bis 79). Die vorhandene Bebauung besteht im nordwestlichen Abschnitt nahezu einheitlich aus zweigeschossigen Reihenhäusern mit zumeist nur einer Wohneinheit. Nur im Norden wurde eine Zeile mit Geschosswohnungsbau realisiert (Rabenstraße 77 – 79). Aufgrund der klaren städtebaulichen Struktur sowie unterstützt durch das einheitliche Erscheinungsbild der weiß verputzten Satteldachhäuser stellt sich der Bereich auch heute noch als planvoll angelegter Siedlungsbereich dar.

Südlich bzw. östlich der Kleinbahntrasse bis zum *Granitzhof* schließt ein Einfamilienhausgebiet, bestehend aus größeren Einzelhäusern (westlich der *Rabenstraße*) sowie vorwiegend Doppelhäusern (östlich), an. Die Wohngebäude sind durchweg eingeschossig mit ausgebautem Steildach. Während der Großteil der Bebauung auch hier noch in den späten 90er Jahren entstand, wurde ab 2003 als letzter größerer Entwicklungsschritt der südöstliche, nur über *Granitzhof* erreichbare Bereich ebenfalls mit Doppelhäusern bebaut.

In den letzten Jahren fand im gesamten Plangebiet eine deutliche Nachverdichtung statt; die ursprünglichen Freiflächen wurden weitgehend bebaut, sofern eine Erschließung gesichert werden konnte (vgl. Abbildung 4). Dies betrifft im Bereich der Reihenhauanlage die Gebäude Rabenstraße 80 und 80b, ansonsten die in zweiter Reihe auf einer früheren Rasenfläche errichteten Gebäude *Rabenstraße* 7a, 8, 8a.

### Gewässer

Im südlichen Planbereich befindet sich ein verrohrter Graben im Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“. Zur Gewährleistung der Unterhaltungspflicht des WBV sind durch den öffentlichen Nutzer, hier Gemeinde Binz die Leitungstrasse sowie beidseitig ein Sicherheitsstreifen von 3,0m für Havariemaßnahmen und Reparaturen an der Rohrleitung durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu sichern. In der Planzeichnung ist eine entsprechende Signatur für die Freihaltung von jeglicher Bebauung und Bepflanzung für den Grabenverlauf dargestellt.

### Nutzungen

Im Rahmen der Bestandsermittlung wurden für das Plangebiet grundstücksweise die zulässige und tatsächlich vorhandene Nutzung dokumentiert:

**Tabelle: grundstücksweise Nutzungen / Genehmigungen**

Nr	Bemerkung	Gemarkung	Flur	Flur-St.	Baugenehm.	genehmigte Nutzung
<b>Rabenstraße</b>						
1		Binz	1	75, 76/1, 76/2		
1a		Binz	1	90/5 (Alt); 90/2, 90/6	11.09.1996	Umbau vor. Gebäude zu Wohnhaus und Errichtung Carport
		Binz	1	90/5 (Alt) ; 90/2, 90/6	21.11.1996	Neubau eines Wohnhauses mit Carport
4		Granitz	1	37/11		
4a		Granitz	1	37/1	13.11.2001	Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelcarport
4 b		Granitz	1	37/2	14.11.2001	Neubau Einfamilienwohnhaus

4 c		Granitz	1	37	27.05.2002	Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung / Carports
4 d		Granitz	1	37	13.11.2001	Neubau Einfamilienwohnhaus
4 e		Granitz	1	37/5	14.11.2001	Neubau Einfamilienwohnhaus / Doppelcarport
4 f		Granitz	1	37	23.05.2002	Neubau Einfamilienwohnhaus mit 2 Einliegerwohnungen
4 g		Granitz	1	37/7	03.12.2001	Neubau Einfamilienwohnhaus
		Granitz	1	37/7	17.12.2001	Neubau eines Doppelcarports
4 h		Granitz	1	37/8	18.01.2002	Neubau Einfamilienwohnhaus / Doppelgarage
5b		Binz	1	52	12.08.2002	Errichtung von zwei Schleppdächern an ein Wirtschaftsgebäude zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte
6		Binz	1	102	02.12.2004	Errichtung eines Gartenhauses
	Wohnhaus	Binz	1	102/A	gemeindliches Einvernehmen 14.12.2021	Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten zur dauerhaften Vermietung (keine Ferienwohnung) mit Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre
7		Binz	1	58/1, 58/2,	14.06.2000	Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage
7		Granitz	1	43/1, 44/1	14.06.2000	Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage
7		Binz; Granitz	1	56/6 ; 44/10	02.08.2017	Neubau einer Garage
7a	Wohnhaus	Binz	1	56/5	28.06.2001	Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
7a	Wohnhaus	Granitz	1	44/1	28.06.2001	Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
7 b		Binz	1	58/2		
8 / 8a		Granitz	1	44/8	12.06.2006	Neubau eines Doppelhauses zu Wohnzwecken
		Granitz	1	44/8	12.06.2006	Neubau eines Carports
		Granitz	1	44/8	23.08.2006	Neubau eines Doppelhauses mit Carport
		Granitz	1	44/23	22.07.2008	Neubau Carport
8 b		Granitz	1	44/21, 43/10, 44/19, 44/20	22.07.2010	Neubau eines Wohnhauses
		Granitz	1	44/21, 43/10, 44/19, 44/20	12.06.2012	Neubau eines Saunahauses
		Granitz	1	44/21, 43/10, 44/19, 44/20	12.06.2012	Neubau eines Wintergartens
9 a	Wohnhaus	Granitz	1	43/2, 44/2 (Alt) 43/12, 44/7	23.02.2000	Neubau eines Doppelhauses DHH I Az. 4867-99, DHH II Az. 4868-99
		Granitz	1	43/12, 44/7	gemeindliches Einvernehmen 10.14.2021	Neubau eines Carports mit Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre
9 b	Wohnhaus	Granitz	1	43/1, 43/6	04.06.2003	Neubau eines Carports (zwei Einzelcarport)

9c	Wohnhaus	Granitz	1	43/2, 44/2	28.02.2000	Neubau eines Doppelhauses DHH
	Wohnhaus	Granitz	1	43/8	15.12.2005	Neubau eines Carports
9 d	Wohnhaus	Granitz	1	43/5	12.08.2004 02.12.2004	Neubau eines Windfangs Errichtung eines Gartenhauses
		Granitz	1	43/5	26.07.2001	Neubau Carports für einen PKW
9 e	Wohnhaus	Granitz	1	43/7, 44/5	23.02.2000	Neubau eines Doppelhauses DHH I Az. 4873-99, DHH II Az. 4874-99
9 f	Wohnhaus	Granitz	1	43/4		
9 g	Wohnhaus	Granitz	1	43/14	21.03.2012	Neubau eines Doppelhauses DHH I
9 h	Wohnhaus	Granitz	1	43/15, 44/14	21.03.2012	Neubau eines Doppelhauses DHH II
9 i	Wohnhaus	Granitz	1	44/11, 44/15	21.03.2002	Neubau eines Doppelhauses DHH I Az 88.02, DHH II Az 89-02
9 k	Wohnhaus	Granitz	1	44/12		
12	Wohnhaus	Granitz	1	42, 45, 46	09.07.2008	Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage
13		Binz	1	105/16	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
14		Binz	1	105/6	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
15		Binz	1	105/7	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
16		Binz	1	105/8	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
17		Binz	1	105/9	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
18		Binz	1	104/3, 105/10	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
19		Binz	1	104/4, 105/13	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
20		Binz	1	104/5	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
21		Binz	1	104/6	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
22		Binz	1	104/7	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
23		Binz	1	104/8	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
24		Binz	1	104/18	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
24		Binz ; Granitz	1	104/9 ; 331	14.05.2009	Neubau eines Anbaus als Wintergarten
25		Binz ; Granitz	1	104/10 ; 33/2	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz



26		Binz ; Granitz	1	104/11 ; 33/3	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
27		Binz ; Granitz	1	104/12 ; 33/4	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
28		Granitz	1	33/5, 33/66, 33/68, 33/62	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
29		Granitz	1	33/6, 33/66, 33/68, 33/61	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
30		Granitz	1	33/7, 33/66, 33/68, 33/60	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
31		Granitz	1	33/8, 33/66, 33/68, 33/59	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
32		Granitz	1	33/9, 33/57, 33/58, 33/56	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
33		Granitz	1	33/10	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
34		Granitz	1	33/11	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
35		Granitz	1	33/12	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
36		Granitz	1	33/13	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
37		Granitz	1	33/14	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
37		Granitz	1	33/14	12.05.2005	Anbau eines Schornsteins
38		Granitz	1	33/15	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
39		Granitz	1	33/16	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
40		Granitz	1	33/17	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
41		Granitz	1	33/18	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
42		Granitz	1	33/19	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
43		Granitz	1	33/20	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
44		Granitz	1	33/21	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
45		Granitz	1	33/22	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
46		Granitz	1	33/22	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
46		Granitz	1	33/23	06.04.1992 22.09.1993	Errichtung einer Laube Typ "Sylt" Umbau zu ei- nem Wohnhaus

47		Granitz	1	33/24	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
48		Granitz	1	33/25	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
49		Granitz	1	33/26	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
50		Granitz	1	33/27	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
51		Granitz	1	33/28	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
52		Granitz	1	33/29	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
53		Granitz	1	33/30	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
54		Granitz	1	33/31	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
55		Granitz	1	33/32	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
56		Granitz	1	33/33	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
57		Granitz	1	33/34	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
58		Granitz	1	33/35	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
59		Granitz	1	33/36	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
60		Granitz	1	33/37	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
61		Granitz	1	33/38	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
62		Granitz	1	33/39	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
63		Granitz	1	33/40	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
64		Granitz	1	33/41	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
65		Granitz	1	33/42	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
66		Granitz	1	33/43	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
67		Granitz	1	33/44, 32/1	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
68		Granitz	1	33/45, 32/2	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
69		Granitz	1	33/46, 32/3	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage

70		Granitz	1	33/47, 32/4	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
71		Granitz	1	33/ 48, 32/5	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
72		Granitz	1	33/49, 32/6	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
73		Granitz	1	33/50, 32/7	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
74		Granitz	1	33/ 51, 32/8	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
75		Granitz	1	33/52, 32/9	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
76		Granitz	1	33/53, 32/10, 32/16	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
77		Granitz	1	32/11, 33/54	26.08.1998	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 WE
77		Binz	1	104/15, 104/16, 105/12	26.08.1998	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 WE
78		Granitz	1	32/11, 33/54	26.08.1998	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 WE
78		Binz	1	104/15, 104/16, 105/3, 105/12	26.08.1998	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 WE
79		Granitz	1	32/11, 33/54	26.08.1998	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 WE
79		Binz	1	104/15, 105/3, 105/12	26.08.1998	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 WE
80		Granitz	1	35/1	28.01.2009	Neubau Einfamilienwohnhaus mit zwei Stellplätzen
80		Granitz	1	35/1	21.02.2011	Neubau eines Carports mit Satteldach und Abstellkammer
80 b		Binz	1	104/13	06.01.2010	Neubau Einfamilienwohnhaus

Nr.	Bemerkung	Gemarkung	Flur	Flur-St.	Baugenehm.	genehmigte Nutzung
<b>Granitzhof</b>						
	DHH	Granitz	2	31/8	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
					03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
					03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
					03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
5	Doppelhaus	Granitz	2	31/16	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
5 a	Doppelhaus	Granitz	2	31/15	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
5 b	Doppelhaus	Granitz	2	31/13 ; 31/14	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport



	Doppelhaus	Granitz	2	31/13 ; 31/14	16.12.2003	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport Haus 3 hier: 3. Nachtrag zur BG vom 03.06.2002 mit AZ 04179-01, Einbau von 2 Wohneinheiten in jede Doppelhaushälfte
5 c	Doppelhaus	Granitz	2	31/13 ; 31/14	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
	Doppelhaus	Granitz	2	31/13 ; 31/14	16.12.2003	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport Haus 3 hier: 3. Nachtrag zur BG vom 03.06.2002 mit AZ 04179-01, Einbau von 2 Wohneinheiten in jede Doppelhaushälfte
5 d	Doppelhaus	Granitz	2	31/12	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
5 e	Doppelhaus	Granitz	2	31/11	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
	Doppelhaus	Granitz	2	31/11	11.02.2005	Neubau eines Nebengebäudes (Büro und Schuppen)
5 f	Doppelhaus	Granitz	2	31/10	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
	Doppelhaus	Granitz	2	31/10	27.01.2003	Neubau eines Doppelhauses / Haus Nr. 1 hier: Errichtung Kellergeschoss (unterkellerte Haus- hälfte als 1. Nachtrag zur BG vom 03.06.2002 mit AZ 04175-01
5 g	Doppelhaus	Granitz	2	31/9	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
	Doppelhaus	Granitz	2	31/9	27.01.2003	Neubau eines Doppelhauses / Haus Nr. 1 hier: Errichtung Kellergeschoss (unterkellerte Haus- hälfte als 1. Nachtrag zur BG vom 03.06.2002 mit AZ 04175-01
	Doppelhaus	Granitz	2	31/9		Neubau eines Doppelhauses hier: 2. Nachtrag zur BG vom 03.06.2002 mit AZ 04175-01, Änderung Spitzboden, Anbau Balkon für Doppelhaus 1, Parzelle 1
	Doppelhaus	Granitz	2	31/8	28.03.2003	Neubau einer Doppelgarage

Nr.	Bemerkung	Gemarkung	Flur	Flur-St.	Baue- nehm.	genehmigte Nutzung
Bahnhofstraße						
55 a	Doppelhaushälfte	Binz	1	48/9	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
55 b	Doppelhaushälfte	Binz	1	48/4; 48/5; 48/10	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
		Binz	1	48/2	14.02.2003	Einbau einer Dachgaube und Anbau einer Außen- treppe an ein Wohnhaus
		Binz	1	48/2	21.01.2008	Erweiterung der Wohnfläche durch den Anbau eines Erkers mit aufgesetztem Balkon
55 c	Doppelhaushälfte	Binz	1	48/6; 48/11	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
		Binz	1	48/6	08.10.2003	Neubau eines Carports
55 d	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/1; 48/7	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
55 e	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/2; 48/8; 53/1	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)

55 f	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/3; 53/2	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
55 g	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/4; 53/3	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
55 h	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/5; 53/4	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
55 i	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/6	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
55 j	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/7	29.05.1998 -	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
		Binz	1	46/7	03.02.2004	Neubau eines Carports

## 1.7.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

### Natura 2000-Gebiete

In rund 260 m Entfernung zum Plangebiet in östlicher Richtung schließt an den Siedlungsbereich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1647-303 *Granitz* sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 *Granitz* an. Angesichts des großen Abstands sowie der Trennung durch den Siedlungsbereich sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar.

### Nationale Schutzgebiete

Im Nordwesten des Plangebiets beginnt in einem Abstand von gut 110 m (jenseits des *Pantower Weges*) das Landschaftsschutzgebiet L 81 *Ostrügen*, festgesetzt gemäß Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966. Das LSG wird im Bereich nördlich des *Pantower Weges* überlagert durch das Naturschutzgebiet 292 *Schmachter See und Fangerien*. Gemäß Verordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes „Schmachter See und Fangerien“ vom 7. Dezember 1994 dient das Naturschutzgebiet dem Schutz, der Erhaltung und Pflege eines vielfältigen und artenreichen Biotopkomplexes im Bereich der beiden jüngsten ostrügenschon Endmoränenstufen mit Gletscherzungenbecken, Schmelzwasserbahn und Osrest. Die Verbote erstrecken sich ausschließlich auf das Schutzgebiet selber.

Das Plangebiet liegt zudem in einem Abstand von rund 260 m zum *Biosphärenreservat Südost-Rügen*, das gemäß Verordnung vom 12. September 1990 als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit ein- / angeschlossenen Naturschutzgebieten festgesetzt wurde. Der an das Siedlungsgebiet von Binz angrenzende Wald ist Teil der Schutzzone II und als NSG *Granitz* sowie *überlagernd als* Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1647-303 *Granitz* sowie als EU-Vogelschutzgebiet DE

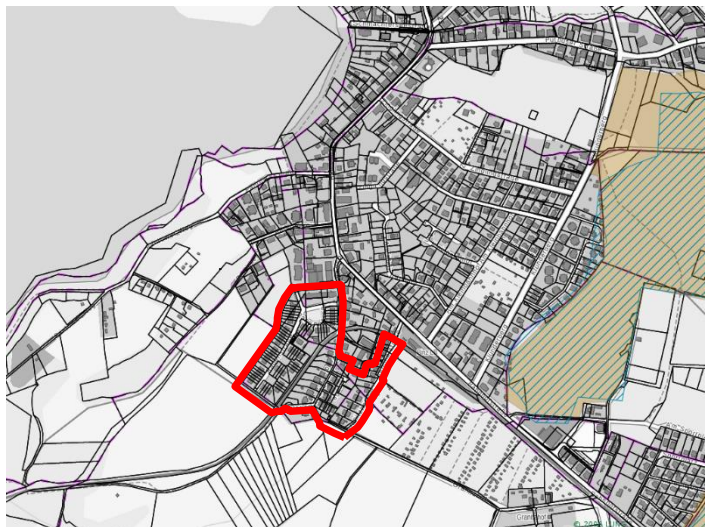


Abbildung 5: Internationale Schutzgebiete:  
Quelle Umweltkarten M-V

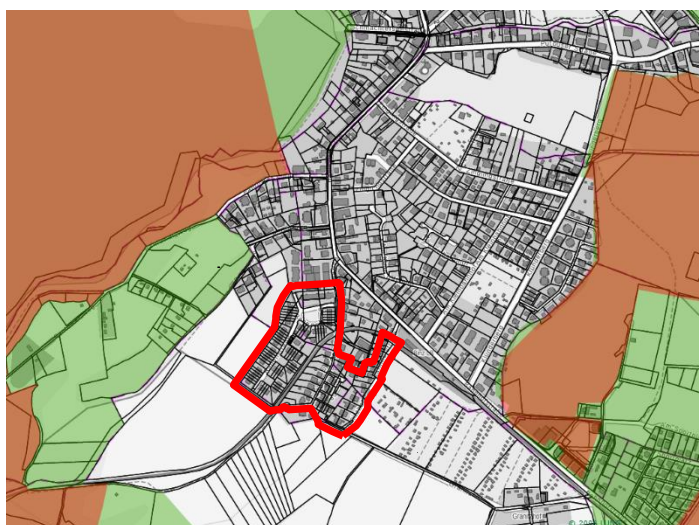


Abbildung 6: Nationale Schutzgebiete:  
Quelle Umweltkarten M-V

1647-401 *Granitz* ausgewiesen. Angesichts des großen Abstands sowie der Trennung durch den vorhandenen Siedlungsbereich sind keine Auswirkungen auf die Fläche des Biosphärenreservats erkennbar.

#### Sonstiges

Im Plangebiet befinden sich laut Landesportal keine nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope oder Geotope.

#### Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jederzeit weitere archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

## 2. Städtebauliche Planung

### 2.1 Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Planung soll das Gebiet bestandsorientiert weiterentwickelt werden. Dabei kommt vor allem dem Schutz des Gebietscharakters eine hohe Bedeutung zu. Da die bisher für die Bestimmung der Gebietsart relevante nähere Umgebung über das Plangebiet hinausgeht, ist zur Begründung der vorgenommenen funktionalen Gliederung ergänzend auf die angrenzenden Bereiche zu verweisen.

In Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters Wohngebiet sieht die Planung für alle nicht an die *Bahnhofstraße* grenzenden Baugrundstücke die Sicherung der Wohnfunktion vor. Auch zukünftig soll der prägende Charakter vom (Dauer)Wohnen ausgehen.

Dabei soll zwischen Allgemeinen Wohngebieten im Sinne § 4 BauNVO sowie Reinen Wohngebieten im Sinne § 3 BauNVO unterschieden werden.

#### Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO

*Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Dabei stellt die Zweckbestimmung der Gebietskategorie auf die Ausschließlichkeit des Wohnens hin. Die Beifügung „ausschließlich“ dem Wohnen dienen, ist bei der ÄndVO 1990 entfallen, da die seinerzeit zusätzlich aufgenommenen Anlagen „für soziale Zwecke“, nicht ausschließlich auf das Wohnen abstellen können. Der Fortfall des „ausschließlich“ hat ansonsten keine Auswirkung auf den Gebietscharakter.*

*Die Wohnnutzung ist dabei durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet (BVerwG Beschluss vom 25.03.1996 – 4 B 302.95) und damit sowohl von der Beherbergungsnutzung als auch einer Ferienhausnutzung abgegrenzt.*

Der zwar vielschichtige aber doch gut abgrenzbare Begriff des Wohnens von anderen Lebensbereichen und Betätigungen, wie z.B. gewerblicher Arbeit, Gemeinbedarfseinrichtungen oder Dienstleistungen, bestimmt den Charakter des reinen Wohngebiets. Die Zweckbestimmung des WR-Gebiets zum Wohnen macht deutlich, dass an das Gebiet besondere Anforderungen hinsichtlich der Wohnruhe gestellt werden dürfen.

Die Bestandsbebauung als Reihenhausbauung mit zugeordneten Stellplätzen, Vorgärten und Wohnhöfen deutet deutlich auf die Zielsetzung eines nur dem Wohnen dienenden Quartiers hin. Raum für ergänzende Nutzungen sind nicht erkennbar, wenn auch in zwei Teilbereichen in sog. Zweiter Reihe noch Raum für ein Nachverdichtungspotential besteht (Fl.St. 35/2 und 33/56). Gerade wegen der Lage in der zweiten Reihe, macht es planerisch wenig Sinn, hier publikumsintensivere und damit die ruhebedürftigen Vorbereiche der ersten Reihe verlärmenden Nutzungen anzuordnen.

Das Plangebiet ist bis auf die beiden genannten Flurstücke im Sinne der Reihenhaustypologie durchparzelliert und es dominiert ausschließlich die auf *Dauer angelegte Häuslichkeit*, die *Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises* inklusive bestehender Nachbarschaft sowie *Freiwilligkeit des Aufenthalts*. Die Wahl dieses Standortes gewährleistet und verspricht eine entsprechende Wohnruhe inklusive nachbarschützendem Charakter. In der Rechtsprechung wird § 3 BauNVO bzw. auch schon das entsprechende Gebiet nach § 34 BauGB als nachbarschützend anerkannt (BVerwG U. v. 16.09.1993- 4 C 28.91).

Der östliche bzw. südöstliche Bereich der Rabenstraße stellt sich als ein- und Zweifamilienhausgebiet dar. Für den Planbereich soll die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude im WR beschränkt werden. Dabei werden vor dem Hintergrund der Geschossigkeit zwei Wohnungen je Wohngebäude als Obergrenze festgesetzt. Neben der Hauptwohnung im Erdgeschoss könnte z.B. eine kleinere

Wohnung jeweils im Souterrain oder im Dachgeschoss entstehen. Eine höhere Nutzungsdichte etwa durch Zulassen von Appartementshäusern mit vielen kleinen Wohnungen würde hingegen mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücken, mehr Verkehr und damit zusätzliche Störungen auch für die Nachbarschaft bedeuten. Mit der Möglichkeit der Errichtung z.B. einer zusätzlichen kleineren Einliegerwohnung könnte in einer grundsätzlich auf Wohnen ausgerichteten Nachbarschaft Wohneinheiten mit dem Ziel zur Wohnraumbeschaffung für Saisonkräfte etabliert werden.

Vor diesem Hintergrund soll der Zulässigkeitskatalog des § 3 BauNVO im Wesentlichen übernommen und der schleichenden Umstrukturierung in Richtung eines Feriengebiets und der daraus entstehenden Verknappung des Wohnangebots die Wohnfunktion gesichert werden. Im Vordergrund steht das Wohnen. Es ergibt sich als Zulässigkeitskanon die Errichtung von Wohngebäuden und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Zusätzlich können unter Ausnahmeverbehalt stehend Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, errichtet werden, da deren Einrichtungen sich explizit auf das Plangebiet beziehen und somit von einem so geringen Umfang der Anlagen auszugehen ist, dass sie Kundschaft von außerhalb des Gebiets nicht anziehen werden. Ebenfalls unter Ausnahmeverbehalt stehen sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Auch hierbei schränkt der Gebietsbezug den Umfang des Publikumsverkehrs mehr oder weniger auf die Nachbarschaft, sodass zusätzliche Verkehre kaum entstehen werden.

Auch wenn die private Fremdenvermietung in der Küstenregion eine lange Tradition hat, so soll das störungsfreie Wohnen im Vordergrund stehen. Nicht zulässig sind daher kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, auch nicht als Räume bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung. Der Ausschluss von kleinen Betrieben des Beherbergungsgebietes und damit auch von Räumen, wenn sie baulich der Hauptnutzung untergeordnet sind (§ 13a BauNVO), steht in direktem Zusammenhang mit dem Ziel der Planung, nicht nur weiteren Feriennutzungen in den randlichen Siedlungsgebieten zu vermeiden, sondern insbesondere der Bevölkerung im Wohnbereich den Ruheraum zu verschaffen, den sie zur täglichen Erholung benötigt.

#### Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Wohnnutzung ist wie im Reinen Wohngebiet durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet und damit sowohl von der Beherbergungsnutzung als auch einer Ferienhausnutzung abgegrenzt.

Ergänzend werden in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO jedoch im Gegensatz zum Reinen Wohngebiet regelmäßig das Wohnen unterstützende Einrichtungen wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dem Gebietscharakter entsprechen.

Abweichend von § 4 BauNVO werden vor dem Hintergrund der Planungsziele im Bebauungsplan für das Wohngebiet folgende (nach BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen) Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für die Verwaltung: Diese würden in der kleinteiligen Struktur des Wohngebiets als Fremdkörper wirken und sind besser direkt an der *Bahnhofstraße* oder zentral im Ortszentrum angesiedelt, auch um dessen Funktion durch den von einer Verwaltung erzeugten Publikumsverkehr zu stärken.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen: Gartenbaubetriebe unterliegen gem. § 201 BauGB dem Begriff der Landwirtschaft, wären folglich nach § 35 BauGB auch im Außenbereich privilegiert zulässig und sind nicht auf knappe Flächen innerhalb ausgewiesener Wohngebiete angewiesen. Tankstellen würden gebietsfremden Verkehr auf die verkehrsberuhigten Anliegerstraßen

in das Wohngebiet hineinziehen und damit für die Nachbarschaft zu deutlichen Qualitätseinbußen führen. Tankstellen sind zudem an der *Bahnhofstraße* auf den als MI-Gebiet ausgewiesenen Grundstücken zulässig und würden dort auch eine angemessene Erschließung vorfinden.

- Beherbergungsbetriebe und Ferienhäuser / Ferienwohnungen (vgl. § 13a BauNVO): Besonderes Augenmerk muss im Ostseebad Binz auf die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber touristischen Nutzungen gerichtet werden. Mit dem Ausschluss der Ferienwohnungen wird nur eine bestimmte Art der nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen (§ 1 (9) BauNVO). Die weiterhin ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe umfassen z.B. den freien Berufen ähnlich wohnungsnah ausgeübte Dienstleistungen wie etwa Nagelstudios, die nach Urteil des Bayerischen VGH nicht unter die freien Berufe fallen (Beschluss vom 29.5.2015, Az: 9 ZB 14.2580).

Der Ausschluss von Ferienhäusern (als Teilmenge der nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 13a BauNVO) erfolgt nach § 1 (9) BauNVO, wonach auch ein Ausschluss nur bestimmter Arten ansonsten ausnahmsweise zulässiger Nutzungen zulässig ist. Dies ist hier rechtssicher erfolgt, da die spezifische Festsetzung des Bebauungsplans die allgemeine Anwendung des § 13a BauNVO blockiert. Der Ausschluss ist städtebaulich besonders begründet, da im Ostseebad Binz der Schutz von Wohnraum gegenüber einer Zweckentfremdung durch wirtschaftlich durchsetzungsfähige Fremdenverkehrsnutzungen hohe Bedeutung“ genießt - v.a. auch angesichts der wirtschaftlichen Ertragskraft der touristischen Nutzung im Ostseebad. Angesichts der hohen ökonomischen Durchsetzungsfähigkeit der Ferienwohnungen würde bei allgemeiner Zulässigkeit touristischer Nutzungen zu befürchten sein, dass die Wohnnutzung schrittweise aufgegeben und ganz oder zumindest weitgehend aus dem Gebiet herausgedrängt werden könnte. Damit würde der Gebietscharakter als Wohngebiet durch den als fremdenverkehrlich ausgerichtetes Sondergebiet (evtl. mit noch untergeordneter Wohnnutzung) abgelöst.

Der Bereich ist im nördlichen Zugang zum Plangebiet von einem größeren Mehrfamilienhaus geprägt (Rabenstraße 77-79), was sich nicht zuletzt auch in der Nutzung der gebäudenahen Freiflächen zeigt. Statt der ansonsten vorherrschenden Gärten dominiert hier eine größere, flächig versiegelte Parkierungsflächen. Die durch den Parkverkehr entstehende Lärmbelastung (Fahrbewegungen, Türeenschlagen, z.T. auch im Zeitraum nachts) ist zwar als nutzungs- bzw. gebietstypisch auch von den Nachbarn hinzunehmen, die hohe Anzahl an Wohneinheiten führt aber im Ergebnis zu einer deutlich verringerten Wohnqualität.

Für den Geschosswohnungsbau des WA ist eine ausnahmsweise beschränkte Zulassung von Ferienwohnen weder sinnvoll noch aus sozialen Gründen erforderlich. Zum Einen ermöglichen die anonymen Mehrfamilienhäuser (mit teilweise bis zu 14 Wohnungen je Wohngebäude) eine geringere soziale Kontrolle als bei Einfamilien- oder Doppelhäusern, zum anderen würde der wirtschaftliche Ertrag der touristischen Nutzung nicht direkt der Verbesserung der Eigentumsbildung einer eigen genutzten Wohnimmobilie dienen. Bei Mehrfamilienhäusern mit wohnungsweise unterschiedlichen Eigentümern würden vielmehr zusätzliche Spannungen entstehen, wenn nur einige (wenige) Eigentümer ihre Wohnung touristisch nutzen könnten und diese Möglichkeit wegen der zu fordernden baulichen Unterordnung den übrigen verwehrt bleiben müsste. Bei Wohnungseigentümergeinschaft würde durch die Ausnahmemöglichkeit ein Windhundrennen losgetreten, dass die schnellsten Antragsteller auf Kosten der Restlichen begünstigen würde.

Gemäß des Nutzungsartenkatalogs des Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO bleiben damit im Plangebiet regelmäßig zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ergänzt werden können diese Nutzungen im Einzelfall (d.h. ausnahmeweise):

- durch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern,

Abweichend von § 4 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6, 7 BauNVO):

- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen,
- Ferienhäuser als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Im WA bleiben Fremdenzimmer oder Ferienwohnungsnutzung grundsätzlich ausgeschlossen, auch bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

Zu zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Im Rahmen der Ausnahmeentscheidung ist durch die Baugenehmigungsbehörde sicherzustellen, dass die Ausnahmen allgemein ein für das allgemeine Wohngebiet insgesamt verträgliches Maß nicht überschreiten. Nach Ansicht der Gemeinde sollte mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen jedoch ein Umfang von 8 bis 12 % der Gesamtnutzfläche nicht überschritten werden. Dabei wird auch auf eine räumlich ausgewogene Verteilung der ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen im Gebiet zu achten sein.

### **2.1.2 Immissionsschutz**

Für die Bebauungspläne Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ und Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz wurde 07/2022 eine schalltechnische Untersuchung durch UmweltPLAN GmbH erstellt. Nach Erweiterung des Geltungsbereiches vom B-Plan 43A und weiteren Ergänzungen war die Schalluntersuchung dem aktuellen Planungsstand anzupassen. Für den bestehenden Hotelbetrieb, der zwar nicht Bestandteil der vorliegenden Planung ist, jedoch auf Grund des Betriebs mit Auswirkungen des Gewerbelärms in den BP 43B zu rechnen ist, war die genehmigte zulässige Nutzung zu berücksichtigen.

In der überarbeiteten Untersuchung wurden für den BP 43B folgende relevante Geräuschemissionen einbezogen:

- Straßenverkehrsgeräusche der L 29 (Bahnhofstraße),
- Geräusche der Kleinspurbahn mit zugehörigem Bahnhof und
- Gewerbelärm einer Hotelanlage und eines Ferienhauses.

Dabei ist zu beachten, dass die vom Verkehrslärm der Bahnhofstraße ausgehenden Emissionen nur geringe Flächen (Lärmpegelbereich III) in den nördlichen Bereichen des Plangebiets des BP 43 B betreffen. Die aktuelle Schalluntersuchung ist als Anhang Bestandteil der Planung. Im Folgenden werden die ermittelten Lärmschutzmaßnahmen sowie die Zusammenfassung der Schalluntersuchung ((Kap. 6 und 8 ) leicht gekürzt wiedergegeben.

#### **2.1.2.1 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm**

*Im Plangebiet des nördlichen Nr. 43A wurden an den zur Bahnhofstraße gelegenen Immissionsorten IO1.2, IO2.1, IO2.2 und IO3.1 Beurteilungspegel für den Verkehrslärm bestimmt, die teilweise die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreichen bzw. überschreiten. Durch die Festsetzungen der Bebauungspläne selbst werden die Beurteilungspegel nicht erhöht. Entsprechende Immissionsorte sind im BP 43B nicht gegeben.*



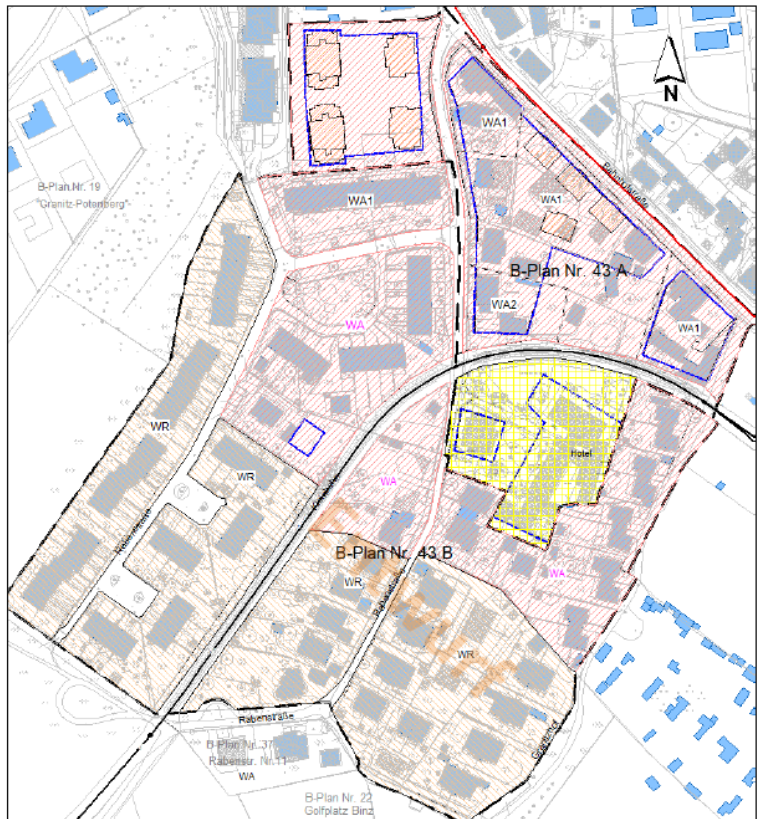
### 2.1.2.2 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm

Im Umfeld des Hotelstandortes im Bebauungsplan BP 43A sind in östlicher, südlicher und westlicher Richtung Nutzungen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) entstanden. Der Schutzanspruch wird durch die entstandenen Nutzungen vorgegeben.

Nach Bundesimmissionsschutzgesetz sind nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen, wie der Hotelbetrieb so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken (§22 Abs. 1 BImSchG). Dies gilt auch, wenn sich der Stand der Technik nicht geändert hat, aber durch heranrückende Wohnbebauung neue Immissionsorte, also Orte an denen künftig bei Beschwerden gemessenen wird, entstehen und die Umwelteinwirkungen erst dadurch als schädlich eingestuft werden.

Im Plangebiet Nr. 43B wurde den im Umfeld des Hotels entstandenen Nutzungen der Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes mit Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zugeordnet. Die Planung darf die Entwicklungsmöglichkeit des Hotels nicht unverhältnismäßig einschränken. Durch die Zuordnung der Gebietsart WA wird bis zum Erreichen der Immissionsrichtwerte eine Pegelreserve bis 12 dB(A) am Tag und bis 3 dB(A) in der Nacht vorgehalten, die der Entwicklung des Hotelstandortes zur Verfügung steht.

Im Rahmen einer Abwägung ist der Gebietsstatus der Bauflächen unter Berücksichtigung des Hotelstandortes und dessen Entwicklungsmöglichkeit, aber auch unter Beachtung der in der Nachbarschaft entstandenen Nutzungen so festzulegen, dass Lärmkonflikte vermieden werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurde die Gebietszuordnung gemäß den Ergebnissen des Schallgutachten angepasst (s. Abb. 7).



**Abbildung 7: Empfehlung der Baugebietsausweisung gemäß Schalluntersuchung, Quelle UmweltPlan GmbH 2025)**

### 2.1.2.3 Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm

Zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der DIN 4109-1:2018-01 festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu beachten. Zur Bemessung des baulichen Schallschutzes wird das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen auf Basis des maßgeblichen Außen-lärmpegels  $L_a$  ermittelt.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich dabei aus dem maßgeblichen Außen-lärmpegel abzüglich einer Korrekturwertes für die zu schützende Raumnutzung nach Gleichung (6)



der DIN 4109-1:2018-01:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit  $R'_{w,ges}$  gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB

$L_a$  maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches.

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

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

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.ä.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} > 50$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_g$  nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Pkt. 4.4.1.

Zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels werden die Lärmbelastungen in der Regel berechnet. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (06:00 bis 22:00 Uhr) oder, sofern der Beurteilungspegel nachts weniger als 10 dB(A) gegenüber dem Tageswert absinkt, für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22:00 bis 06:00 Uhr) unter Berücksichtigung eines um 10 dB(A) erhöhten Beurteilungspegels zum Schutz des Nachtschlafes (dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden). Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, bei der sich die höheren Anforderungen ergeben.

Bei Verkehrslärmimmissionen sind die Beurteilungspegel rechnerisch zu ermitteln, wobei zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels 3 dB(A) zu addieren sind. Da in der Regel für Schienen- und Straßenverkehrslärm die gleichen Beurteilungskriterien gelten, sich diese jedoch in ihrer spektralen Verteilung unterscheiden, sind die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs gem. DIN 4109-2:2018-01 pauschal um 5 dB(A) zu mindern.

Bei Gewerbelärmimmissionen sind mindestens die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Beurteilungszeitraum Tag heranzuziehen. Werden die Immissionsrichtwerte überschritten, sind die errechneten Beurteilungspegel (tatsächliche Geräuschimmission) zu berücksichtigen. Bei der Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels sind zu den errechneten Mittelungspegeln 3 dB(A) zu addieren.

Ergibt sich die vorhandene Geräuschimmissionssituation als Überlagerung mehrerer gleich- oder verschiedenartiger Quellen, so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel als energetische Summe der einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegel. Der Zuschlag von 3 dB(A) ist dabei nur einmal zu berücksichtigen.

In den Anlage A4.1 und A4.2 der Schalluntersuchung sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag- und Nachtzeitraum dargestellt. Im nördlichen und nordöstlichen Teil der Plangebiete Nr. 43B (und Nr. 43A), wo die Straßenverkehrsanteile der Bahnhofstraße den Außenlärmpegel prägen, entstehen im Nachtzeitraum die höheren Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Im südlichen und südwestlichen Teil der Plangebiete wird der Außenlärmpegel durch die Geräuschanteile der Kleinbahn bestimmt. Da deren Betrieb auf den Tagzeitraum beschränkt ist, entstehen dort die höheren Anforderungen im Tagzeitraum.

*Im Plangebietes Nr. 43B entstehen an der nördlichen Seite im Nachtzeitraum maßgebliche Außenlärmpegel bis 65 dB(A). Im Bereich der Kleinbahntrasse wirken im Tagzeitraum Außenlärmpegel bis 60 dB(A) ein. Für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen ergeben sich somit gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  bis 35 dB.*

*Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis*

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),*
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.*

#### **2.1.2.4 Zusammenfassung Verkehrslärmimmissionen**

*Im Plangebiet des B-Planes Nr. 43B entstehen die höchsten Verkehrslärmimmissionen im nördlichen Teil der Baufläche WR an der östlichen Grenze des Plangebietes. An den zur Kleinbahntrasse orientierten Immissionsorten werden die Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts teilweise bis 11 dB(A) am Tag und bis 12 dB(A) in der Nacht überschritten.*

*Östlich und westlich der zur Kleinbahntrasse gelegenen Bauflächen WR wurden für die Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel Tag bestimmt, die bis 9 bzw. bis 7 dB(A) über dem Orientierungswert von 50 dB(A) liegen. Im Nachtzeitraum wird mit Ausnahme vom IO8.6 der Orientierungswert Nacht eingehalten. Im Bereich von IO8.6 wird mit einem Beurteilungspegel Nacht von 41 dB(A) der Orientierungswert um 1 dB(A) überschritten. Die Pegelunterschiede zwischen Tag- und Nachtzeitraum sind darauf zurückzuführen, dass im Nachtzeitraum die Kleinbahn nicht betrieben wird.*

#### **2.1.2.5 Zusammenfassung Gewerbelärm**

*Die für den Gewerbelärm berechneten Beurteilungspegel sind in der Anlage A3.2 der Schalluntersuchung tabellarisch aufgeführt (s. Anhang). An den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Hotelstandortes wurden Beurteilungspegel bestimmt, die im Tagzeitraum den Immissionsrichtwert um mindestens 9 dB(A) unterschreiten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) mindestens um 1 dB(A) unterschritten.*

*Innerhalb des Plangebietes Nr. 43B sind im Umfeld des Hotelstandortes Nutzungen im Innenbereich gemäß §34 BauGB entstanden. Der Schutzanspruch orientiert sich an der vorhandenen Nutzung. Zur Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen wurden die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts herangezogen.*

*Damit durch die Planung keine Lärmkonflikte entstehen, wurde es im Laufe des Verfahrens notwendig, die in der Entwurfsplanung vorgesehene Gebietsnutzung WR (reines Wohngebiet) teilweise durch die Gebietsnutzung WA (allgemeines Wohngebiet) zu ersetzen (s. Abb. 9).*

*In den Tabellen der Anhänge A3.1 (Verkehrslärm) und A3.2 (Gewerbelärm) sind die Immissionsorte, bei denen die Gebietsarten von WR zu WA geändert wurden, gelb hinterlegt.*

*Mit der empfohlenen Gebietszuordnung werden für den Gewerbelärm Beurteilungspegel bestimmt, die bis 12 dB(A) am Tag und bis 3 dB(A) in der Nacht unterhalb der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete liegen. Die Pegelreserve bis zum Erreichen der Immissionsrichtwerte steht der Entwicklung des Hotelstandortes zur Verfügung.*

#### **2.1.2.6 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm**

*Im Bereich der Bahnhofstraße wurden für den Verkehrslärm Beurteilungspegel bestimmt, die Werte der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreichen und teilweise überschreiten. Zur Verminderung der Verkehrslärmimmissionen sind bauliche Maßnahmen, wie lärmindernde Straßendeckschichttypen allein nicht ausreichend. Um die Beurteilungspegel unterhalb der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete abzusenken, sind straßenverkehrsrechtliche Regelungen, wie die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h erforderlich.*

*Die Entscheidung über Geschwindigkeitsbeschränkungen für Straßen aus Lärmschutzgründen trifft die zuständige Straßenverkehrsbehörde auf Grundlage von §45 STVO. Die Festsetzung einer Geschwindigkeitsbegrenzung ist auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und damit im Bebauungsplan nicht möglich.*

### **2.1.2.7 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm**

*Durch die Gebietsart WA wird bis zum Erreichen der Immissionsrichtwerte eines WA-Gebietes eine Pegelreserve bis 12 dB(A) am Tag und bis 3 dB(A) in der Nacht vorgehalten, die der Entwicklung des Hotelstandortes zur Verfügung steht.*

*Für einen geplanten Restaurantbetrieb am Hotelstandort ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Verträglichkeit gegenüber den umliegenden Nutzungen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.*

*Veranstaltungen auf dem Gelände des Hotels sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund der in der Nachbarschaft entstehenden Geräuscheinwirkung ausschließlich im Rahmen der Bedingungen für seltene Ereignisse im Sinne der TA – Lärm bzw. der Freizeitlärm-Richtlinie MV zulässig. Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes für seltene Ereignisse von 70 dB(A) tags am maßgebenden Immissionsort muss die Gesamt-Schallemission der Beschallungsanlage auf  $LWA \leq 98$  dB begrenzt werden.*

### **2.1.3 Grünordnung**

Angesichts der bereits erfolgten Bebauung sowie des flächendeckend bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB können werden keine Grünordnungsmaßnahmen formuliert. Allgemein gilt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke nach § 8 Abs. 1 LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Der Schutz von Einzelbäumen ist bereits durch die Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen) sowie § 18 NatSchAG gewährleistet, so dass sich ergänzende planungsrechtliche Festlegungen erübrigen. Gemäß *Baumschutzsatzung* sind Bäume vor allem zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aus allgemeinen naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten. Mit Erhaltungsgebot belegt werden daher nur solche Bäume, denen entweder als für das Straßenbild prägende eine besondere städtebauliche Bedeutung zuzuschreiben ist, oder die dem gesetzlichen Baumschutz unterliegen.

## **2.2 Flächenbilanz**

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortes nach § 34 BauGB anzusprechen.

Angesichts der spezifischen Planungsziele (Sicherung der Wohnfunktion) werden keine

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, es gilt weiterhin das Einfügegebot des § 34 BauGB.

Nutzung	Größe Planung	Anteil
Reine Wohngebiete	25.248 m <sup>2</sup>	%
Allgemeine Wohngebiete	16.693 m <sup>2</sup>	%
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	4.739 m <sup>2</sup>	%
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	914 m <sup>2</sup>	%
Eisenbahnflächen	2391 m <sup>2</sup>	%
Grünfläche	843 m <sup>2</sup>	%
<b>Geltungsbereich</b>	<b>50.828 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

## 2.4 Erschließung

### 2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die anliegenden Straßen erschlossen (*Rabenstraße, Bahnhofstraße, Granitzhof*). Die Straßen sind hergestellt und verkehrsrechtlich gewidmet.

### 2.4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung aller bebauten Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die öffentlichen Anlagen des ZWAR. Neubauten sind dementsprechend an die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen anzuschließen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs.1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger.

Grundlegend soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 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 satzungsrechtlichen Regelung im B-Plan.

Die Errichtung von Grundstücksanlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen unteren Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.

In der *Bahnhofstraße* befindet sich ein öffentlicher Regenwasserkanal. Die angrenzenden Grundstücke sind an diesen angeschlossen. In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen vorhanden. Dort erfolgt die Niederschlagswasserentsorgung der Grundstücke, über private Anlagen zur Versickerung bzw. Ableitung.

Im Zusammenhang mit dem fortschreitenden Straßenbau im südlichen Teilabschnitt der *Rabenstraße* und weiter bis zum Vorflutgraben 6/4 ist es geplant, öffentliche Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zu bauen. Damit sollen auch die Voraussetzungen für die öffentliche Erschließung

der südlichen Grundstücke im Plangebiet und der süd-östlichen Grundstücke im B-Plangebiet Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn - Süd“ sowie den angrenzenden B-Plangebieten Nr. 32 „Wohnbebauung Rabenstraße - Hangbebauung“ und Nr. 37 „Rabenstraße 11“ geschaffen werden.

Die Löschwasserversorgung kann über die sich im Umfeld des Plangebietes befindlichen drei Hydranten in der *Bahnhofstraße* (Hy-Nr. 05017, 05019 und 05020) erfolgen, über die jeweils maximal 96,00 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden.

Der Aufbau einer *Breitbandinfrastruktur* im Ostseebad Binz ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufrufe. Ob der für den Ausbau zuständige Zweckverband (ZWAR) hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind.

Das Plangebiet ist gemäß Konzessionsvertrag durch Anlagen des Versorgungsunternehmens EWE AG (Energieversorgung Weser Ems AG) erschlossen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis. Die Leitungsführungen sind als Erdkabel ausgeführt.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen in der aktuellen 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.

### 3) Auswirkungen

#### 3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Angesichts der genannten Planungsziele sowie des Bestands im Plangebiet sind bei Planung und Abwägung insbesondere folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile: Mit der Planung soll die weitere bauliche Entwicklung des bestehenden Wohngebiets in geordnete Bahnen gelenkt werden. Dabei soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umstrukturierung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden.
- Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund des hohen Arbeitskräftebedarfs in der Gemeinde Binz eine hohe Stellung zuzumessen. Bestehende Wohngebiete sind daher gegen konkurrierende Nutzungen zu sichern.
- Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sind angesichts der Lärmbelastung durch die stark befahrene Bahnhofstraße (L29) sicherzustellen. Angesichts der Bestandssituation sind städtebauliche Maßnahmen (Vergrößerung der Abstände zur Schallquelle, Lärmschutzwand, Grundrisslösungen) nicht möglich. Der Lärmaktionsplan sieht die Reduzierung der Geschwindigkeit v.a. im Zeitraum nachts vor, wodurch Pegelminderungen von rund 2,4 dB(A) erzielt werden könnten. Planungsrechtlich wird die Verpflichtung zum Selbstschutz (passiver Schallschutz an den Gebäuden nach DIN 4109) festgesetzt.
- Der Planbereich liegt unweit der Schutzgebiete um den Schmachter See. Den Belangen des Naturschutzes ist angesichts der bestehenden Bebauung sowie der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich dennoch nur eine eher untergeordnete Bedeutung in der Abwägung einzuräumen. Angesichts der Bestandsorientierung (Sicherung der Gebietscharakteristik) ist die Planung nicht geeignet, sich auf die Anforderungen des Naturschutzes erheblich negativ auszuwirken. Der Abstand der Bebauung zu den Schutzgebieten wird gemäß bestehender örtlicher Prägung beibehalten; das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Für den Baumbestand gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, auf die im Textteil der Satzung (Teil B) hingewiesen wird.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 3.2 Private Belange

Beim Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB, so dass private Belange umfangreich betroffen sind. Der Innenbereich ist bisher im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB bebaubar. Das bestehende Baurecht unterliegt im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums der Eigentumsgarantie des § 14 GG.

Die Anforderungen an den Abwägungsvorgang ergeben sich aus den verfahrensrechtlichen Vorgaben des § 2 (3) BauGB, die sich mit den Anforderungen decken, die die Rechtsprechung aus dem Abwägungsgebot des § 1 (7) BauGB entwickelt hat (BVerwG, Urteile vom 9. April 2008 - 4 CN 1.07 und vom 13. Dezember 2012 - 4 CN 1.11) sowie - materiell-rechtlich - aus § 1 (7) BauGB (vgl. BVerwG, Beschluss vom 30. Juni 2014 - 4 BN 38.13), wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Die für eine Bauleitplanung angeführten beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen. Denn das durch Art. 14

GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (BVerfG, Beschluss vom 19. Dezember 2002 - 1 BvR 1402/01; BVerwG, Urteil vom 1. September 2016 - 4 C 2.15). Daher hat die Gemeinde die Nachteile einer Planung für den Planunterworfenen zu berücksichtigen. Schränkt sie bestehende Baurechte ein, muss sie diese Tatsache und den möglichen Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen in die Abwägung einstellen.

Entsprechend der Planungsziele (Sicherung der Wohnnutzung) soll das bestehende Baurecht grundsätzlich nicht erheblich eingeschränkt werden. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der im Plangebiet genehmigten Nutzungen sowie des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB wird der Festsetzungsumfang dabei strikt auf die zu sichernden Planungsziele begrenzt (einfacher Bebauungsplan). Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Geschossigkeit oder Gebäudehöhe) werden keine planungsrechtlichen Festlegungen getroffen, so dass mögliche Entwicklungsspielräume erhalten bleiben. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gilt weiterhin das Einfügebefehl des § 34 BauGB. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestandsorientiert festgesetzt.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert; touristisch genutzte Gebäude werden sowohl im reinen sowie allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da in diesem Fall die Gebietscharakteristik, d.h. die Prägung durch das Wohnen nur noch durch einen gänzlichen Ausschluss der touristischen Nutzung auf den Nachbargrundstücken gesichert werden könnte und folglich nur wenige Eigentümer von einer Ausnahmeregelung profitieren können.

Für genehmigte Nutzungen besteht Bestandsschutz. Ein Eingriff in eine ausgeübte Nutzung nach § 42 (4) BauGB wird nicht stattfinden, da die Nutzung im Rahmen der Baugenehmigung auch zukünftig ohne Einschränkungen zulässig ist, auch wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht. Voraussetzung für den Bestandsschutz ist jedoch, dass die ausgeübte Nutzung auch baurechtlich genehmigt wurde.

Die genehmigte Nutzung muss der Baugenehmigung eindeutig zu entnehmen sein. Dies gilt auch für gemischt genutzte Gebäude: Nach OVG Greifswald (Urteil vom 30.04.2015 – 3 M 116/14) hat „die Zuordnung der Nutzungsarten der Baunutzungsverordnung ... für jede einzelne Nutzungseinheit gesondert [zu erfolgen]. Dies gilt unabhängig davon, dass die Baunutzungsverordnung teilweise die Bezeichnung von Nutzungsarten mit dem Begriff des Gebäudes verbindet.“ Der Aufenthalt in Ferienwohnungen ist kein Wohnen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BVerwG, Urteil vom 18.10.2017 - 4 C 5.16). Bei einer Genehmigung als Wohngebäude ohne weitergehende qualifizierende Angabe (z.B. Wohngebäude zur Ferienwohnnutzung) ist eine touristische Nutzung durch wechselnde Nutzer unzulässig, da es in diesem Fall typischerweise an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt, die Grundvoraussetzung der Wohnnutzung ist (OVG Greifswald, Urteil vom 19.02.2014 – 3 L 212/12).

Auch wenn ein entsprechendes Problembewusstsein für die Anforderungen an die Bestimmtheit einer Baugenehmigung bei vielen Bauherren erst in den letzten Jahren entstanden ist, ist die Unterscheidung der Nutzungsarten gemäß der in der BauNVO benannten Begriffe seit langem Praxis. Bereits 1984 unterschied das BVerwG auch zwischen kurzfristig vermieteten möblierten Wohnungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Urt. v. 07.09.1984 - 4 N 3/84): „Vieles spricht dafür, dass bereits die Nutzung "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" nicht die allgemeine Wohnnutzung (einschließlich der Nutzung als Zweitwohnung) und nicht die Ferienwohnung im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO umfasst, weil die Baunutzungsverordnung die allgemeine Wohnnutzung und die Ferienwohnnutzung als städtebaulich relevante, eigenständige Nutzungsarten neben der Nutzungsart "Beherbergungsbetriebe" regelt.“ Von der Möglichkeit einer Austauschbarkeit der Nutzungen konnte daher zu keinem Zeitpunkt ausgegangen werden.

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde kann festgestellt werden, dass einige der größeren, vorwiegend oder gänzlich touristisch genutzten Appartementshäuser zweifelsfrei als Wohngebäude genehmigt wurden. Für die ausgeübte Ferienwohnnutzung besteht damit kein Bestandsschutz. Allgemein

hat das OVG Greifswald hierzu ausgeführt (Urteil 3K253/15 vom 4. April 2017): „Es ist feststehende Rechtsprechung, dass die Planungsbehörde bei der Abwägung diejenigen privaten Belange außer Acht lassen darf, die nicht schutzwürdig sind. Hierzu sind alle Positionen zu zählen, denen der Schutz durch die Rechtsordnung versagt ist. Eine Grundstücksnutzung, die nicht genehmigt ist und auch nicht genehmigt werden kann, da sie dem materiellen Baurecht widerspricht, braucht die Planungsbehörde – von Ausnahmen abgesehen (z.B. Duldung) – nicht in ihre planerischen Erwägungen miteinzubeziehen, auch wenn offensichtlich ist, dass sich das Planvorhaben nachteilig auf sie auswirkt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20. Oktober 1993 – 4B170/93)“.

Nach allgemeiner Auffassung kann neben den genehmigten oder genehmigungsfähigen Bauten und Nutzungen zur Eigenart der näheren Umgebung auch eine Bebauung prägend beitragen, die in einer Weise geduldet wird, die erkennen lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit ihrem Vorhandensein abgefunden haben (BVerwG, Urteile vom 14. September 1992 - 4 C 15.90). Das Vorliegen von auf Dauer geduldeten Nutzungen wurde durch die Gemeinde jedoch geprüft und verneint.

Bestandssichernde Festsetzungen im Sinne § 1 Abs. 10 BauNVO (sog. Fremdkörperregelung) kommen für ungenehmigte Nutzungen nicht in Betracht. Die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen Anlagen, die durch die Festsetzung eines Baugebiets unzulässig werden, dennoch allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, bedingt zum einen, dass diese begünstigten Anlagen rechtmäßig errichtet und genutzt werden. Schließlich ist nicht erkennbar, wieso Eigentümer, die von einer erteilten Baugenehmigung abweichen, nachträglich durch Legalisierung des Rechtsverstoßes belohnt werden sollten, während Nachbarn, die sich rechtskonform verhalten, weiterhin ausgeschlossen bleiben sollen. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass die Bereiche mit Sonderregelungen nach § 1 (10) BauNVO nur einen untergeordneten Prozentanteil des gesamten Baugebiets einnehmen dürfen (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, U. v. 04. 08. 2017). Dies wäre im vorliegenden Fall angesichts des Umfangs der Fehlnutzung nicht gewährleistet.

Eine Beibehaltung der ungenehmigt ausgeübten Ferienwohnnutzung könnte damit nur bei Genehmigung der Nutzungsänderung erfolgen. Nach BVerwG (Urteil vom 01.03.1989 - 4 B 24.89) ist „von einer Nutzungsänderung im bebauungsrechtlichen Sinne ... immer dann auszugehen, wenn die - jeder Art von Nutzung eigene - Variationsbreite der bestehenden Nutzung überschritten wird und wenn ferner durch die Aufnahme dieser veränderten Nutzung bodenrechtliche Belange neu berührt werden können, so dass sich die Genehmigungsfrage unter bodenrechtlichen Aspekten neu stellt.“ Dies ist bei Nutzungsänderung von Wohngebäude in Ferienwohnhaus der Fall, da es sich um bauplanungsrechtlich unterschiedliche, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen handelt (vgl. zur Abgrenzung von Wohnen und anderen wohnungsnahen Nutzungen BVerwG B. Urteil vom 25.03.2004 - 4 B 15.04). Bislang wurden keine Anträge auf Nutzungsänderung gestellt.

Die Ermöglichung von Umnutzungsgenehmigungen für Ferienwohnnutzung widerspricht jedoch den erklärten Planungszielen (Sicherung des Wohngebietscharakters sowie der Wohnnutzung). Dabei ist nicht zuletzt die Vorbildwirkung solcher Genehmigungen zu berücksichtigen. Sofern die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplans eine Genehmigungsgrundlage für Umnutzungen schaffen würde, könnten alle (Wohnungs-)Eigentümer davon Gebrauch machen – ungeachtet der derzeitigen Nutzung der jeweiligen Einheit. Im Falle einer Ausnahmeregelung wären nur die schnellsten Antragsteller begünstigt; ein solches bereits im Vorfeld erkennbares Windhundrennen ist aber als ungerecht abzulehnen.

Der Umfang der ungenehmigten Ferienwohnnutzung überschreitet den Umfang der unter Wahrung der Gebietscharakteristik möglichen Ausnahmen noch nicht. Jedoch ist absehbar, dass auf Grund der ökonomisch vorteilhafteren Vermietung als Ferienwohnungen, sich das Verhältnis von Dauerwohnen und Ferienwohnen umkippen und die beabsichtigte Zielstellung der Wohnraumversorgung bzw. die genehmigte Nutzung als dauerwohnraum unterlaufen wird.

Allgemein besteht auch keine Veranlassung, einen durch ungenehmigte Nutzung entstandenen Wertzuwachs zu bewahren. Die Verpflichtung zur Beibehaltung einer genehmigten Wohnnutzung ist auch nicht unverhältnismäßig und bietet Möglichkeiten für eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks.



Neben der genehmigten Nutzung sind in der Abwägung der privaten Belange auch die bislang zulässigen (d.h. nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen) Nutzungen zu berücksichtigen. Welche Nutzungen zum Zeitpunkt der jeweiligen Errichtung der Gebäude genehmigungsfähig gewesen wären, kann heute jedoch nicht mehr eingeschätzt werden und ist für die Bewertung der privaten Belange unerheblich, da aus einem früheren Zustand heraus heute keine Genehmigungen mehr entstehen können. Abzustellen ist bei der Berücksichtigung der privaten Belange im Rahmen der Abwägung damit ausschließlich auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung zulässigen Nutzungen.

Ein gewisser regulierender Eingriff in bislang möglicherweise genehmigungsfähige Nutzungen entspringt dem Planungsziel. Schließlich soll mit der Planung die Wohnfunktion und damit der Gebietscharakter gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden. Wie die Entwicklung unbeplanter Innenbereiche sowohl in der Gemeinde Ostseebad Binz als auch allgemein in vielen Urlaubsgebieten regelmäßig zeigt, ziehen erste (ausnahmsweise) Genehmigungen von Ferienwohnungen angesichts des hohen Ertrags einer Ferienwohnungsvermietung regelmäßig weitere Umnutzungen nach sich – zumal eine Umnutzung von Wohnen in Ferienwohnen in der Regel keinerlei bauliche Maßnahmen erfordert.

Lässt man ungenehmigte Nutzungen außen vor, entspricht die Bebauung im WR derzeit einem reinen Wohngebiet im Sinne § 3 BauNVO. In einem faktischen reinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen nur als untergeordnete Nutzung in einem Wohngebäude zulässig. Reine Ferienhäuser hingegen sind als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in reinen Wohngebieten nicht genehmigungsfähig. Mit den Ausweisungen als reines und allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entspricht die Gemeinde hier dem aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung sich ergebenden Zulässigkeitsmaßstab.

Nach BVerwG Urteil vom 21.03.2002 - 4 C 1.02 ist eine Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, wenn sie „den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets gefährdet und damit gebietsunverträglich ist. Das ist der Fall, wenn das Vorhaben - bezogen auf den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets - aufgrund seiner typischen Nutzungsweise störend wirkt. Die Gebietsunverträglichkeit beurteilt sich für § 4 BauNVO in erster Linie nach dem Kriterium der gebietsunüblichen Störung.“ Das dem Wohngebiet immanente "Ruhebedürfnis" ist dabei nicht gleichbedeutend mit einer immissionsschutzrechtlich relevanten Lärmsituation. Es handelt sich um die Vermeidung als atypisch angesehener Nutzungen, die den Charakter einer kollektiven Wohngemeinschaft im Sinne des Gebietscharakters stören.

Grundsätzlich werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen häufiger genehmigt werden können, je weniger die beantragte Nutzung den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets in Frage stellt. Durch die Vorgabe einer Integration der touristischen Nutzung in Wohngebäude und der Unterordnung unter die Wohnnutzung wird damit nicht nur Nutzungskonflikten vorgebeugt, sondern auch der Kreis der möglichen Nutznießer von Ausnahmen im Sinne aller Eigentümer im Gebiet vergrößert.

Die Sicherung des Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet dient dabei auch den Interessen der Eigentümer, die einen Anspruch auf Abwendung von Nutzungskonflikten haben. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist nachbarschützend.

### **3.3 Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Angesichts des bestehenden Baurechts sind keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten. Bei Bebauungsplänen ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, nicht erforderlich. Der gesamte als Baugrundstück überplante Bereich ist derzeit bereits nach § 34 BauGB fast vollständig bebaut bzw. bebaubar. Der Siedlungsbereich wird nicht vergrößert. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nicht festgelegt und ergibt sich aus der Umgebungsbebauung. Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- Anlagebedingt Auswirkungen durch die Überplanung des bereits vollständig bebauten Gebiets sind nicht zu erkennen. Es besteht auch bisher Baurecht nach § 34 BauGB. Eine Verdichtung des Plangebiets über das bisher zulässige Maß wird nicht zugelassen, der (einfache) Bebauungsplan enthält keine Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- Betriebsbedingte Auswirkungen sind schon angesichts der bestandsorientierten Planungsziele (Sicherung der ausgeübten Wohnfunktion) nicht zu erwarten.
- Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden. Da es sich um einen Bereich mit Baurecht nach § 34 BauGB handelt und folglich Baumaßnahmen auch ohne Planung zulässig sind, sind der Planung kausal zuzuschreibende baubedingte Auswirkungen nicht zu erkennen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung ist demnach nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und sonstige geschützte Landschaftsbestandteile.

Im Plangebiet gilt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, die nach § 2 auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gilt. Da sich der Status der Grundstücke durch die Planung nicht ändert (Siedlungsbereich, Hausgarten), wirkt sich die Planung nicht auf den Baumschutz aus. Grundstücksübergreifende Gartenflächen werden von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgesetzt.

Nachrichtlich wird der Baumbestand tabellarisch dargestellt:

Nummer	Art1	Art2	Um- fang1	Um- fang2	Um- fang3	Kronendurchmes- ser
603	Weide		U=0.6			K=5.8
625	Eiche		U=2x0.9			K=7.8
634	Linde		U=0.8			K=5.6
840	Linde		U=0.7			K=4.6
953	Birke		U=0.7			K=5.6
967	Birke		U=0.4			K=4.0
977	Kastanie		U=0.4			K=3.2
1070	Linde		U=0.6			K=3.6
1081	Ahorn		U=0.4			K=4.4
1085	Linde		U=0.5			K=2.8
1086	Linde		U=0.5			K=3.2
1088	Rotbuche		U=1.5			K=7.0
1111	Linde		U=0.7			K=5.4
1520	Weide		U=0.5			K=5.8
1586	Weide		U=0.5			K=5.4
1867	Weide		U=0.4			K=2.4
1882	Weide		U=0.4			K=3.0
3343	Zeder		U=0.6			K=4.8
4315	Ahorn		U=1.2			K=6.6
4316	Ahorn					K=4.6
4317	Stechfichte					K=1.8
4318	Stechfichte					K=2.4

4321	Tanne	U=0.6	K=6.0
4322	Lebensbaum		K=2.4
4323	Lebensbaum		K=1.8
4324	Lebensbaum		K=2.0
4325	Lebensbaum		K=2.6
4326	Hängeweide		K=5.6
4327	Ahorn	U=0.9	K=8.0
4328			
4329	Apfel	U=0.3	K=1.4
4330	Kirsche	U=0.3	K=1.6
4331	Fichte	U=2.0	K=7.0
4332	Apfel	U=0.2	K=0.8
4333	Apfel	U=0.4	K=2.2
4334	Ahorn	U=1.5	K=5.6
4335	Ahorn	U=1.5	K=4.2
4336	Ahorn	U=0.5	K=10.2
4337		U=0.4	K=3.6
4338		U=0.6	K=4.4
4339	Vogelbeere	U=0.5	K=4.4
4340	Vogelbeere	U=0.5	K=4.4
4341	Vogelbeere	U=0.6	K=4.6
4342	Pappel	U=0.8	K=7.2
4343	Kastanie	U=0.3	K=2.0
4344	Vogelbeere	U=0.3	K=4.0
4345	Ahorn	U=1.2	K=5.6
4346	Ahorn	U=0.8	K=6.0
4347	Ahorn	U=0.6	K=5.4
4348	Ahorn	U=0.6	K=4.2
4349	Eiche	U=0.5	K=2.6
4350	Kastanie	U=0.8	K=5.2
4351	Kastanie	U=0.8	K=6.0
4352	Kastanie	U=0.9	K=5.8
4353	Ahorn	U=3x0.4	K=7.0
4354	Birke	U=0.6	K=5.2
4355	Birke	U=0.7	K=5.0
4356	Birke	U=0.7	K=4.8
4357	Kastanie	U=0.5	K=3.2
4358	Lebensbaum		K=2.7
4359	Lebensbaum		K=2.7
4360	Tanne	U=0.3	K=2.7
4361	Ulme	U=0.5	K=5.2
4362	Ulme	U=0.5	K=4.4
4363	Ulme	U=0.5	K=4.0
4364	Ulme	U=0.5	K=4.0
4365	Eiche	U=1.0	K=11.6
4366	Tanne	U=0.8	K=4.2
4367	Flieger		K=3.0
4368	Kirsche		K=3.8
4369	Flieger		K=3.6
4371	Kirsche	U=0.5	K=5.4
4393			
4394			
4395			

4396			
4528	Ahorn	U=0.3	K=2.7
4529	Kirschpflaume	U=0.3	K=4.2
4530	Lebensbaum		K=2.0
4531	Eiche	U=1.2	K=7.8
4532	Rotbuche	U=0.7	K=3.0
4533	Walnuss	U=0.3	K=5.6
4534	Eibe		K=2.2
4535	Eibe		K=2.2
4536	Essigbaum	U=0.5	K=4.6
4538	Weide		K=5.0
4539	Eiche	U=1.9	K=11.4
4540	Tanne		K=2.2
4542		U=0.5	K=4.2
4544	Weide	U=0.5	K=3.2
4547	Kirsche	U=0.4	K=3.6
4550	Apfel	U=0.5	K=3.4
4551	Kirsche	U=0.5	K=5.4
4552	Kastanie	U=0.4	K=4.8
4553	Walnuss	U=1.9	K=12.6
4554	Weide		K=9.4
4555	Apfel	U=1.0	K=4.8
4556	Apfel	U=0.8	K=6.4
4557	Apfel	U=2x0.5	K=4.6
4558	Kirsche	U=0.5	K=3.4
4559			K=3.4
4560			K=2.0
4561	Linde		K=4.0
4562	Kirsche	U=0.5	K=4.2
4563	Apfel	U=0.3	K=2.0
4564	Apfel	U=0.5	K=3.6
4585			
4588	Kirsche		K=4.6
4589	Apfel	U=0.5	K=2.4
4591	Apfel	U=0.4	K=3.6
4592	Kirsche	U=0.9	K=5.2
4593	Lebensbaum		K=2.6
4594	Lebensbaum		K=4.6
4595	Kirschpflaume		K=4.6
4596		U=0.3	K=2.4
4597	Schneeball	U=0.2	K=3.4
4598	Schneeball	U=0.2	K=2.8
4599	Pfirsich	U=0.3	K=6.0
4600	Apfel	U=0.4	K=2.8
4601	Haselnuss		K=6.8
4602	Kirschpflaume	U=2x0.3	K=2.4
4603	Apfel	U=0.4	K=2.6
4604	Flieder		K=4.4
4606	Kirschpflaume	U=0.5	K=3.6
4607	Apfel	U=0.6	K=1.2
4608	Magnolie		K=2.4
4609	Kirsche	U=0.7	K=5.4
4611	Apfel	U=1.0	K=5.4

<b>4613</b>	Kirsche	U=0.9	K=5.6
<b>4614</b>	Japanische Blütenkir- sche	U=0.7	K=5.4
<b>4615</b>	Japanische Blütenkir- sche	U=0.9	K=5.6
<b>4616</b>	Kirschpflaume	U=0.1	K=1.4
<b>4617</b>	Kirsche	U=4x0.3	K=3.6
<b>4618</b>	Fichte		K=3.4
<b>4619</b>	Lebensbaum		K=2.8
<b>4620</b>	Lebensbaum		K=2.4
<b>4621</b>	Fichte		K=1.2
<b>4622</b>	Lebensbaum		K=1.6
<b>4623</b>			
<b>4624</b>	Tanne	U=0.5	K=2.6
<b>4626</b>	Tanne	U=0.4	K=2.8
<b>4627</b>	Tanne	U=0.4	K=2.4
<b>4628</b>	Tanne	U=0.5	K=2.6
<b>4629</b>	Tanne	U=0.4	K=2.8
<b>4630</b>	Tanne	U=0.4	K=2.2
<b>4631</b>	Tanne	U=0.4	K=1.8
<b>4632</b>	Tanne	U=0.3	K=2.2
<b>4633</b>	Apfel	U=0.6	K=3.6
<b>4634</b>	Apfel	U=0.6	K=4.0
<b>4635</b>	Apfel	U=0.7	K=4.0
<b>4636</b>	Kirschpflaume	U=4x0.3 U=0.5	K=4.6
<b>4637</b>	Ahorn	U=1.0	K=6.6
<b>4638</b>		U=0.4	K=2.8
<b>4639</b>	3xSchneeball		K=1.6
<b>4640</b>			
<b>4641</b>			
<b>4642</b>	Lebensbaum		K=1.8
<b>4643</b>	Fichte	U=0.5	K=2.8
<b>4644</b>	Lebensbaum	U=2x0.7 U=0.4	K=6.4
<b>4646</b>	Apfel	U=0.4	K=3.0
<b>4659</b>	Apfel	U=0.3	K=3.2
<b>4670</b>	Chilenische Araukarie	U=2x0.6	K=3.2
<b>4672</b>	Gemeiner Wacholder	U=2x0.4 U=0.2	K=5.4
<b>4673</b>	Ahorn	U=0.3	K=3.0
<b>4713</b>	Weißdorn		K=6.0
<b>4714</b>	Weißdorn	U=0.3	K=4.4
<b>A009</b>	Ulme	U=0.8	K=7.0
<b>A010</b>	Ulme	U=0.5	K=4.0
<b>A011</b>	Ulme	U=0.8	K=5.0
<b>A012</b>	Vogelkirsche	U=0.5	K=5.0
<b>A013</b>	Vogelkirsche	U=0.7	K=6.0
<b>A028</b>	Kirsche	U=1.3	K=6.0
<b>A040</b>	Ahorn	U=0.9	K=8.0
<b>A041</b>	Ahorn	U=0.9	K=8.0
<b>A042</b>	Ahorn	U=0.9	K=8.0
<b>A043</b>	Pappel	U=2x0.7	K=6.0
<b>A044</b>	Pappel	U=1.0	K=6.0
<b>A045</b>	Pappel	U=0.7	K=6.0
<b>A046</b>	Pappel	U=0.6	K=6.0
<b>A047</b>	Pappel	U=0.3	K=6.0

<b>A048</b>	Pappel	U=0.9		K=6.0
<b>A049</b>	Pappel	U=0.3		K=4.0
<b>A050</b>	Pappel	U=0.3		K=4.0
<b>A051</b>	Pappel	U=0.5		K=4.0
<b>A052</b>	Pappel	U=0.8		K=6.0
<b>A059</b>	Pappel	U=0.8		K=8.0
<b>A060</b>	Pappel	U=0.6		K=6.0
<b>A061</b>	Pappel	U=2x0.8		K=6.0
<b>A062</b>	Pappel	U=0.5		K=6.0
<b>A063</b>	Vogelbeere	U=0.8	U=2.0	K=8.0
<b>A064</b>	Ahorn	U=0.9		K=8.0
<b>A065</b>	Ahorn	U=0.9		K=8.0
<b>A066</b>	Ahorn	U=0.9		K=8.0

Da angesichts der Innenbereichslage und auf Grund der Planungsziele keine der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen zu erkennen sind, erübrigen sich vertiefende Betrachtungen der Schutzgüter.

Ostseebad Binz, Mai 2025





**Vorlagennummer:** BV/25/271  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Betreff:** Beschlussvorlage zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans Nr. 5 "Campingplatz Meier - Prora"  
hier Aufstellungsbeschluss

## Beratungsverlauf

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussart
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	18.06.2025	ungeändert beschlossen
Hauptausschuss (Vorberatung)	30.06.2025	
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	

### Beratungsverlauf

<b>18.06.2025</b>	<b>8. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt</b>
-------------------	---

### Beschluss:

1. Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 10.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Campingplatz Meier - Prora" der Gemeinde Ostseebad Binz zu beschließen.
2. Das Planverfahren ist gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchzuführen.
- 3.

### Abstimmungsergebnis:

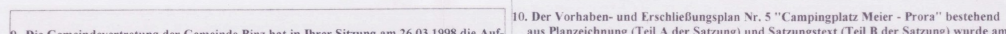
Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0





<b>Planer :</b>		
Industriestraße 18a	<del>Kiebitzmoor 9</del>	038

**Firsthöhe FH:** max. 10,50 m ü. HN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)









**Vorlagennummer:** BV/25/281  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Betreff:** Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag:  
 „Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3“  
 hier: Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Art der baulichen Nutzung)

## Beratungsverlauf

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussart
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	18.06.2025	geändert beschlossen
Hauptausschuss (Vorberatung)	30.06.2025	
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	

### Beratungsverlauf

<b>18.06.2025</b>	<b>8. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt</b>
-------------------	---

#### Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 10.07.2025 im Rahmen des Bauantrages: „Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3“ das gemeindliche Einvernehmen zu einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Art der baulichen Nutzung) zu erteilen, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die Nutzung als Mitarbeiterwohnen rechtlich gesichert ist.

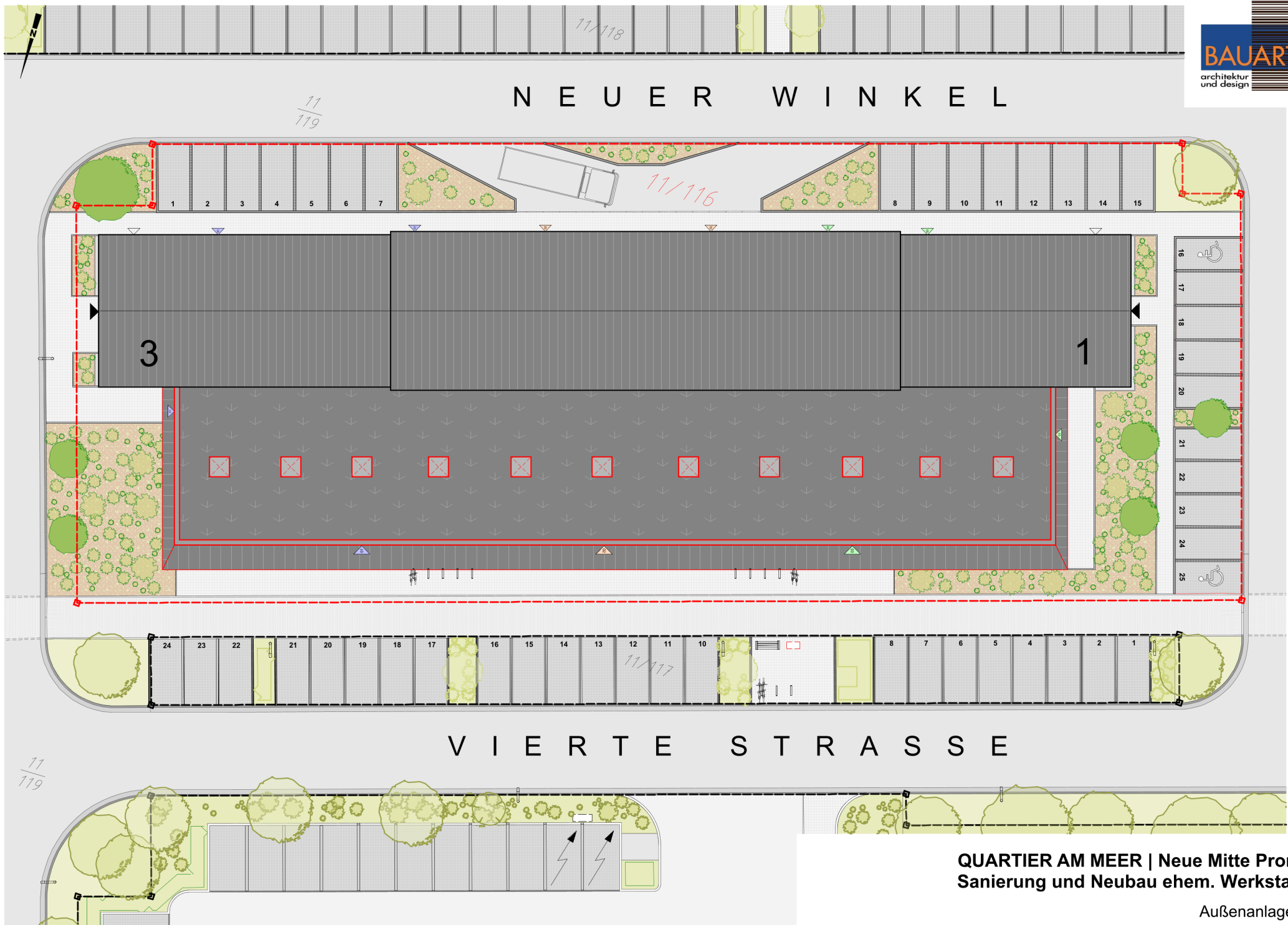
Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur Sitzung der Gemeindevertretung am 10.07.2025 zu prüfen, wie die Nutzung Mitarbeiterwohnen rechtliche gesichert werden kann.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9  
 Nein-Stimmen: 0  
 Enthaltungen: 2



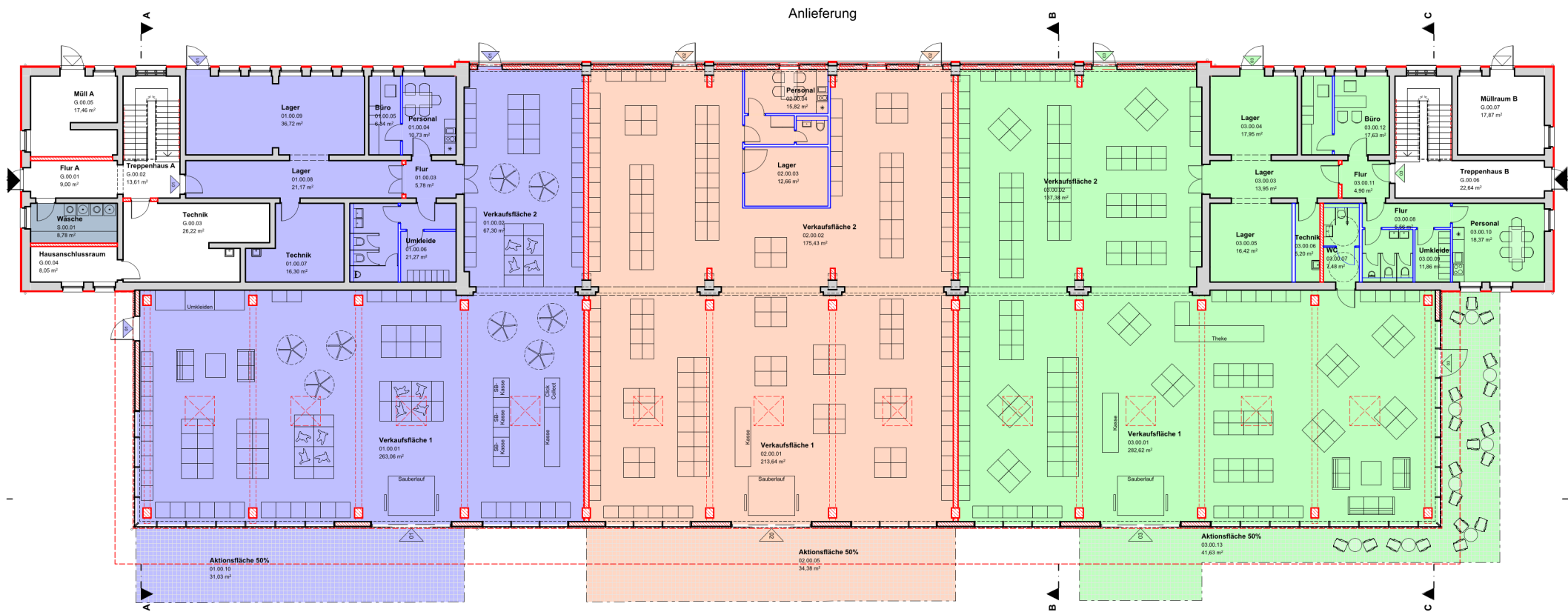




**QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora**  
**Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt**

Außenanlagen

1:250 / 05.06.2025 / langguth

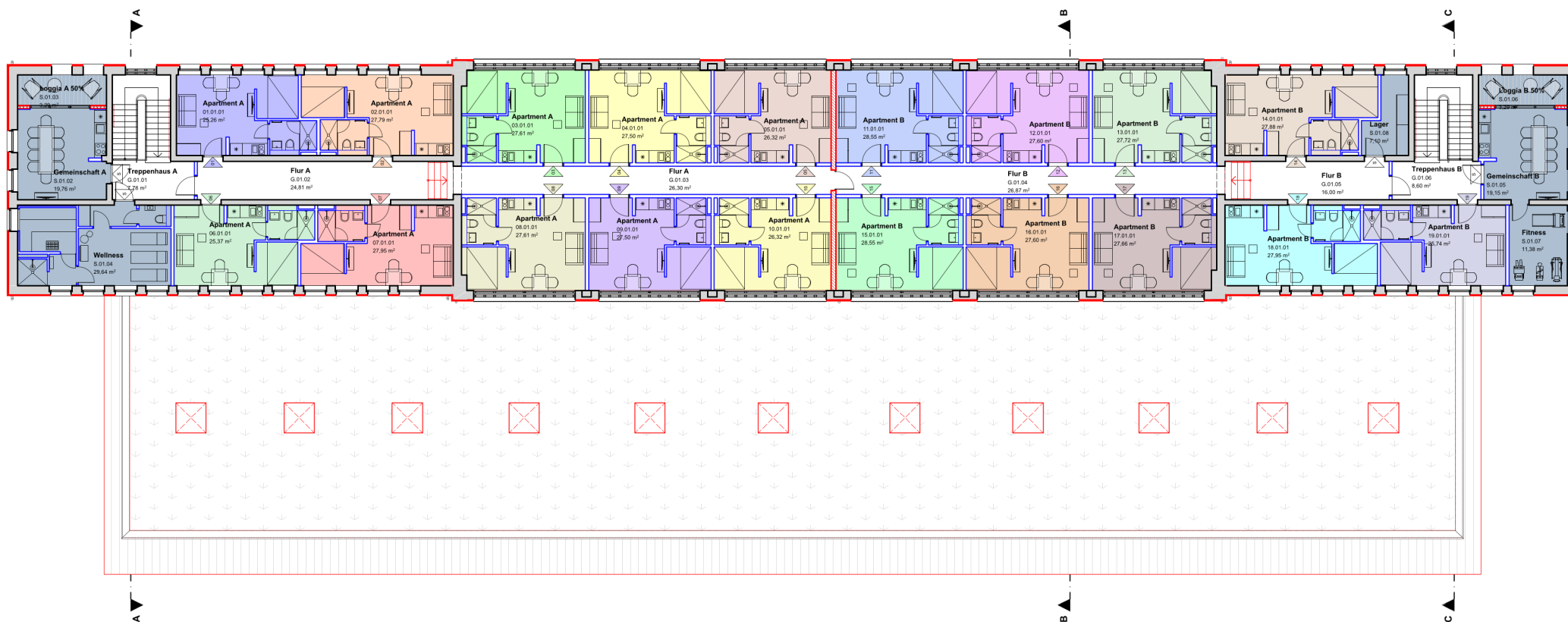


**QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora**  
**Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt**

Erdgeschoss

1:200 / 05.06.2025 / langguth



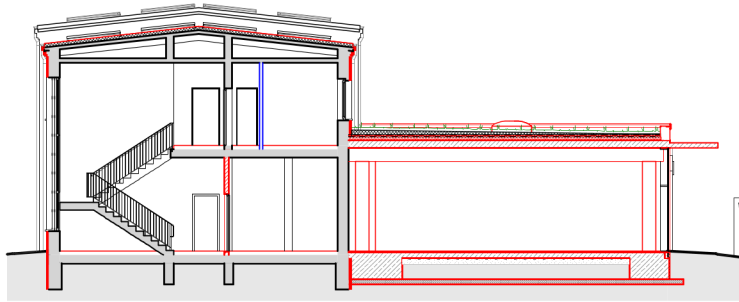


**QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora  
Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt**

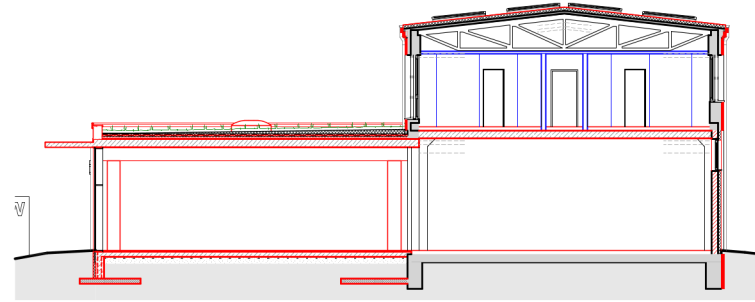
Obergeschoss

1:200 / 05.06.2025 / languth

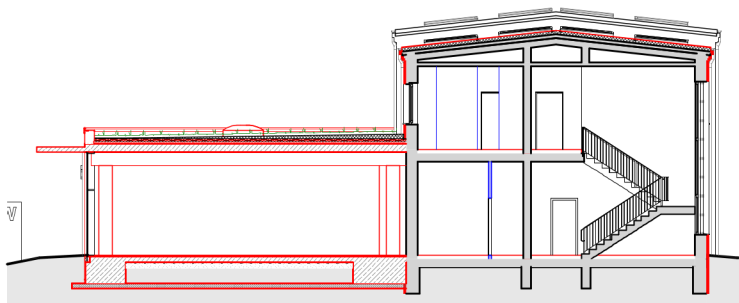
Schnitt Treppenhaus A



Schnitt Kranhalle



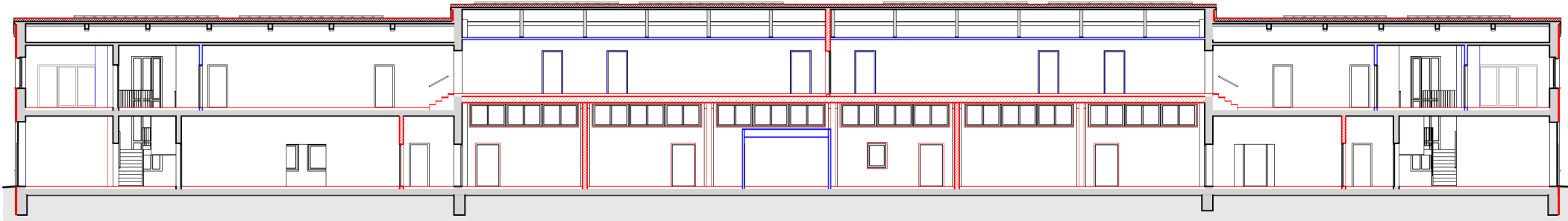
Schnitt Treppenhaus B



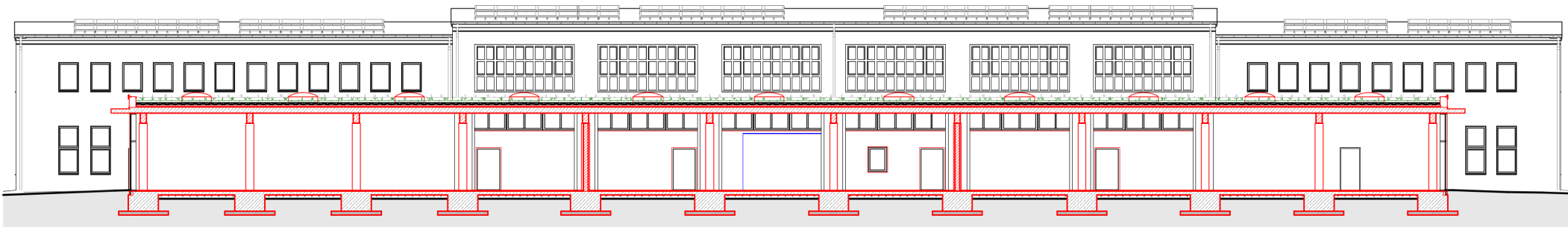
# **QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt**

Dachgeschoss | Schnitte

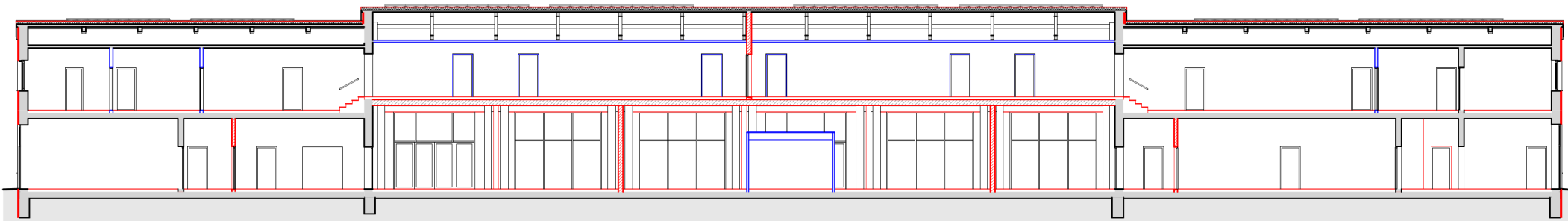
1:200 / 05.06.2025 / langguth



D Schnitt Bestand



E Schnitt Anbau



F Schnitt längst Blick zum EDEKA

**QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora  
Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt**

Längsschnitt

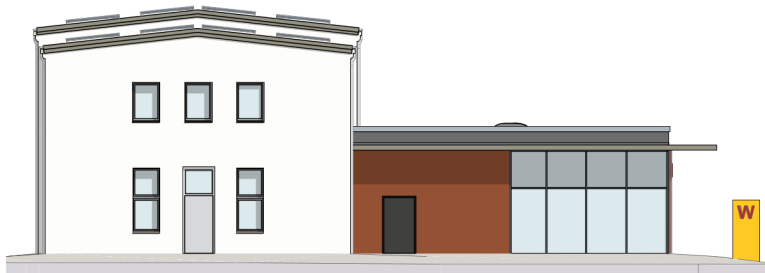
1:200 / 05.06.2025 / languth



Ansicht Süden



Ansicht Norden



Ansicht Osten



Ansicht Westen

**QUARTIER AM MEER | Neue Mitte Prora  
Sanierung und Neubau ehem. Werkstatt**

Ansichten

1:200 / 05.06.2025 / langguth



# FORTSCHREIBUNG MEDIENENTWICKLUNGSPLAN (MEP) FÜR DIE SCHULEN DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ



# Fortschreibung Medienentwicklungsplan für die Schulen der Gemeinde Ostseebad Binz (2025 – 2029)

## Versionskontrolle

Version	Datum	Beschreibung	Verfasser
1.0	04.01.2021	Urfassung MEP	Zweckverband Elektronische Verwaltung in M-V; Frau Katja Wendt
2.0	01.01.2025	Fortschreibung des MEP; Aktualisierung und Benennung externer Dienstleister	Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz; Amt Allgemeine Verwaltung

## 1. INHALTSVERZEICHNIS

1. Inhaltsverzeichnis .....	2
2. Abbildungsverzeichnis .....	3
3. Tabellenverzeichnis .....	4
4. Abkürzungsverzeichnis .....	5
5. Aufbau und Zielsetzung des MEP .....	6
6. Rollen im System Schule .....	8
7. Die Schulen der Gemeinde Ostseebad Binz im Überblick .....	9
7.1. Grundschule Binz .....	10
7.2. Regionale Schule Binz .....	11
8. Der Bildungspolitische Rahmen des MEP - Der Pädagogische Rahmen .....	13
8.1. Der Bildungspolitische Auftrag an Schulen/Schulträger - Medienbildung .....	14
8.2. Das schuleigene Medienbildungskonzept - Leitthemen .....	16
8.3. Aufbau und Gliederung des schuleigenen Medienbildungskonzepts .....	16
8.4. Erarbeitung des schuleigenen Medienbildungskonzepts – MBK-Prozess .....	17
9. Technisches Konzept .....	19
9.1. Übergeordnete Anforderungen .....	20
9.2. Anforderungen bezogen auf Lernende .....	20
9.3. Anforderungen bezogen auf Lehrende .....	21
10. Betriebs- und Servicekonzept .....	22
10.1. First-Level-Support .....	23
10.2. Second-Level-Support .....	23
10.3. Third-Level-Support .....	24
10.4. externer IT-Dienstleister .....	25
11. Fortbildungskonzept .....	26
12. Finanzierungskonzept und Umsetzungsplan .....	27
12.1. Finanzierung und Umsetzung in der Grundschule .....	28
12.2. Finanzierung und Umsetzung in der Regionalen Schule Binz .....	30
12.3 Umsetzungsplan .....	33
13. Quellenverzeichnis .....	34
Impressum .....	35



## 2. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Rollen im System Schule .....	8
Abbildung 2: Lage der Schulen der „Gemeinde Ostseebad Binz“ .....	9
Abbildung 3: Grundschule Binz .....	10
Abbildung 4: Regionale Schule Binz .....	11
Abbildung 5: MBK Erstellungsprozess .....	17
Abbildung 6: Chancen und Risiken BYOD und SYOD .....	32
Abbildung 7: Prozess MEP .....	33

### 3. TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Schulen des Schulträgers „Gemeinde Ostseebad Binz“ .....	9
Tabelle 2: Steckbrief Grundschule Binz .....	10
Tabelle 3: Kennzahlen Grundschule Binz .....	10
Tabelle 4: Steckbrief Regionale Schule Binz .....	11
Tabelle 5: Kennzahlen Regionale Schule Binz.....	11
Tabelle 6: Übersicht Schul-IT in der Grundschule Binz.....	28
Tabelle 7: Plankosten Grundschule Binz .....	29
Tabelle 8: Übersicht Schul-IT in der Regionalen Schule Binz.....	30
Tabelle 9: Plankosten Regionale Schule Binz .....	31

## 4. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AfA	Absetzung für Abnutzung
BM	Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Mecklenburg-Vorpommern
BSK	Betriebs- und Servicekonzept
BYOD	Bring Your Own Device
FM	Fördermittel
FWU	Institut für Film und Bild in Wissenschaft und Unterricht gemeinnützige GmbH
GDSBaS	Gemeinsame Datenschutzbeauftragte an Schulen
GYOD	Get Your Own Device
IQ M-V	Institut für Qualitätsentwicklung Mecklenburg-Vorpommern
KMK	Kultusministerkonferenz
MBK	Medienbildungskonzept
MEP	Medienentwicklungsplan
MPZ	Medienpädagogisches Zentrum
PmsA	Personal mit sonderpädagogischer Aufgabenstellung
SuS	Schülerinnen und Schüler
TK	Technisches Konzept

## 5. AUFBAU UND ZIELSETZUNG DES MEP

Digitalisierung in den Schulen ist eine Herausforderung, der wir uns als Schulträger stellen wollen und die wir nur partnerschaftlich, mit allen an Bildung Beteiligten bewältigen können. Digitalisierung im Bildungsbereich ist dabei Chance und Herausforderung zugleich. Je besser die Positionen, Bedarfe und Prämissen aller Beteiligten eingeschätzt und definiert werden können, desto zielgerichteter kann an Lösungen gearbeitet werden.

Der Begriff Digitalisierung wird inflationär verwandt. Im Wesentlichen handelt es sich aber um die Gestaltung von Veränderungen in unserer Gesellschaft, die durch die zunehmende Verbreitung digitaler Medien in allen Lebensbereichen hervorgerufen werden. Wesentliche Aufgabe der Akteure ist es, Risiken zu managen, Ängsten zu begegnen und Chancen zu realisieren.

„[...] Schulische Medienbildung versteht sich als dauerhafter, pädagogisch strukturierter und begleiteter Prozess der konstruktiven und kritischen Auseinandersetzung mit der Medienwelt. Sie zielt auf den Erwerb und die fortlaufende Erweiterung von Medienkompetenz; also jener Kenntnisse, Fähigkeiten und Fertigkeiten, die ein sachgerechtes, selbstbestimmtes, kreatives und sozial verantwortliches Handeln in der medial geprägten Lebenswelt ermöglichen. Sie umfasst auch die Fähigkeit, sich verantwortungsvoll in der virtuellen Welt zu bewegen, die Wechselwirkung zwischen virtueller und materieller Welt zu begreifen und neben den Chancen auch die Risiken und Gefahren von digitalen Prozessen zu erkennen. [...]“<sup>1</sup>

Die Strategie der Kultusministerkonferenz (KMK) zur Bildung in der digitalen Welt spricht sich für das **Primat der Pädagogik** aus. Das bedeutet, dass pädagogisch begründete Medienbildungskonzepte (MBK) der Schulen Handlungsgrundlage für die Schulträger sind, Medienentwicklungspläne (MEP) zu erarbeiten und umzusetzen, um die technische Infrastruktur für das Lehren und Lernen mit digitalen Medien zu schaffen und deren Funktionalität zu sichern.

Wir als Schulträger erstellen den Medienentwicklungsplan zur Förderung der Medienbildung und schaffen damit einen Rahmen für die Schulen in unserer Trägerschaft und deren Umsetzung ihrer Medienbildungskonzepte (MBK).

Der MEP beschreibt die grundsätzlichen Anforderungen, Rahmenbedingungen und die Methodik zu folgenden Bereichen:

- Technik
- Betrieb und Service
- Fortbildung
- Finanzen
- Umsetzung

---

<sup>1</sup> Rahmenplan Medienerziehung M-V, Erprobungsfassung 2004

Dieser Medienentwicklungsplan schafft somit die planerischen Rahmenbedingungen, mit denen Medienbildung (Digitale Bildung) als erweiterter schulischer Bildungs- und Erziehungsauftrag auf der Grundlage des KMK-Kompetenzmodells<sup>2 3</sup> an unseren Schulen ermöglicht wird. Medienbildung in der Schule bedeutet, mit und über (digitale) Medien zu lernen.

„[...] Das Lernen mit und über Medien wird sich immer an den vorherrschenden, pädagogisch/didaktischen Lern- und Lehrszenarien innerhalb der Schule, dem Kenntnisstand der Lehrkräfte sowie dem Entwicklungsstand der Schülerinnen und Schüler orientieren. Deshalb werden Medienbildungskonzepte in ihrer pädagogischen Schwerpunktsetzung sowie in der Vereinbarung programmatischer Entwicklungsziele von Schule zu Schule variieren. [...]“<sup>4</sup>

Medienbildung soll konzeptioneller Bestandteil schulischer Programmarbeit werden, wobei die Medienbildungskonzepte (MBKs) und der Medienentwicklungsplan (MEP) als Steuerungsinstrumente für die Bereitstellung bedarfsgerechter Bildungsorte und -angebote eingesetzt werden sollen.

Von grundlegender Bedeutung sind die Koordinierung aller beteiligten Ebenen und ein gemeinsames Verständnis der jeweiligen Rollen und Zuständigkeiten.

Wir begleiten als Sachaufwandsträger einen Austausch mit der Schule als funktionale Einheit des MEP-MBK-Erarbeitungs- und Umsetzungsprozesses.

Unabhängig von Ausstattungsmodellen, die sich aus den jeweiligen pädagogisch-didaktischen Anforderungen ergeben, lassen sich folgende Komponenten bzw. zu kalkulierende Kostenpositionen verallgemeinernd benennen:

- Prozesse für (Bedarfs-) Planung, Umsetzung und Steuerung,
- Präsentationstechnik und Peripherie,
- Zentrale Dienste (Identitätsmanagementsystem, Dateiablage, Kommunikationsmittel, Lernplattform),
- Sichere Netzübergänge mit Zugriffsmöglichkeiten auf das Internet (Bandbreite abhängig von der Zahl der Endgeräte),
- LAN (bei mobilen Endgeräten auch WLAN),
- Software- und Medienlizenzen,
- Endgeräte (mobil und stationär),
- Technischer Betrieb und Support,
- Ggf. Programmier-Baukästen (Mikrocontroller, Robotik-Sets, usw.).

---

<sup>2</sup> Vgl. Rahmenplan Digitale Kompetenzen M-V 2018

<sup>3</sup> Vgl. Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur M-V / Medienpädagogisches Zentrum (MPZ): Handreichung zur Entwicklung eines schulischen Medienbildungskonzeptes als Bestandteil des Schulprogramms einer Schule in M-V

<sup>4</sup> Vgl. Bertelsmann Stiftung 2017

## 6. ROLLEN IM SYSTEM SCHULE



Abbildung 1: Rollen im System Schule

Durch den Einbezug aller beteiligten Rollen wird einerseits Transparenz gewährleistet, aber auch die Planbarkeit erhöht, indem Zielszenarien für Ausstattung, Infrastruktur und Medieneinsatz auf Basis medienpädagogischer Konzepte beschrieben, Abläufe sowie Strukturen geplant und diese jeweils in einen finanziellen Rahmen gebettet werden.

## 7. DIE SCHULEN DER GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ IM ÜBERBLICK

Medienentwicklungsplanung ist als ein Prozess zu verstehen, der nicht mit der einmaligen Erstellung eines Plans endet, sondern dessen Umsetzung und Fortschreibung stetige Aufgabe bleibt und fortlaufend evaluiert werden muss. Dieser Medienentwicklungsplan gilt für den Zeitraum von 2025 bis 2029.

Wir, die „Gemeinde Ostseebad Binz“, sind als Schulträger und Sachaufwandsträger für folgende zwei Schulen zuständig:

Schule	Grundschule Binz	Regionale Schule Binz
Adresse	Dollahner Straße 77 18609 Ostseebad Binz	Ringstraße 5 18609 Ostseebad Binz
Schulleiter/in	Frau Dohrmann	Herr Thiede
Dienststellennummer	75136106	75436132
Schulträger	Gemeinde Ostseebad Binz	Gemeinde Ostseebad Binz
Rolloutplan BM	2021	2021
Umsetzung DigitalPakt Schule	2024	2024

Tabelle 1: Schulen des Schulträgers „Gemeinde Ostseebad Binz“

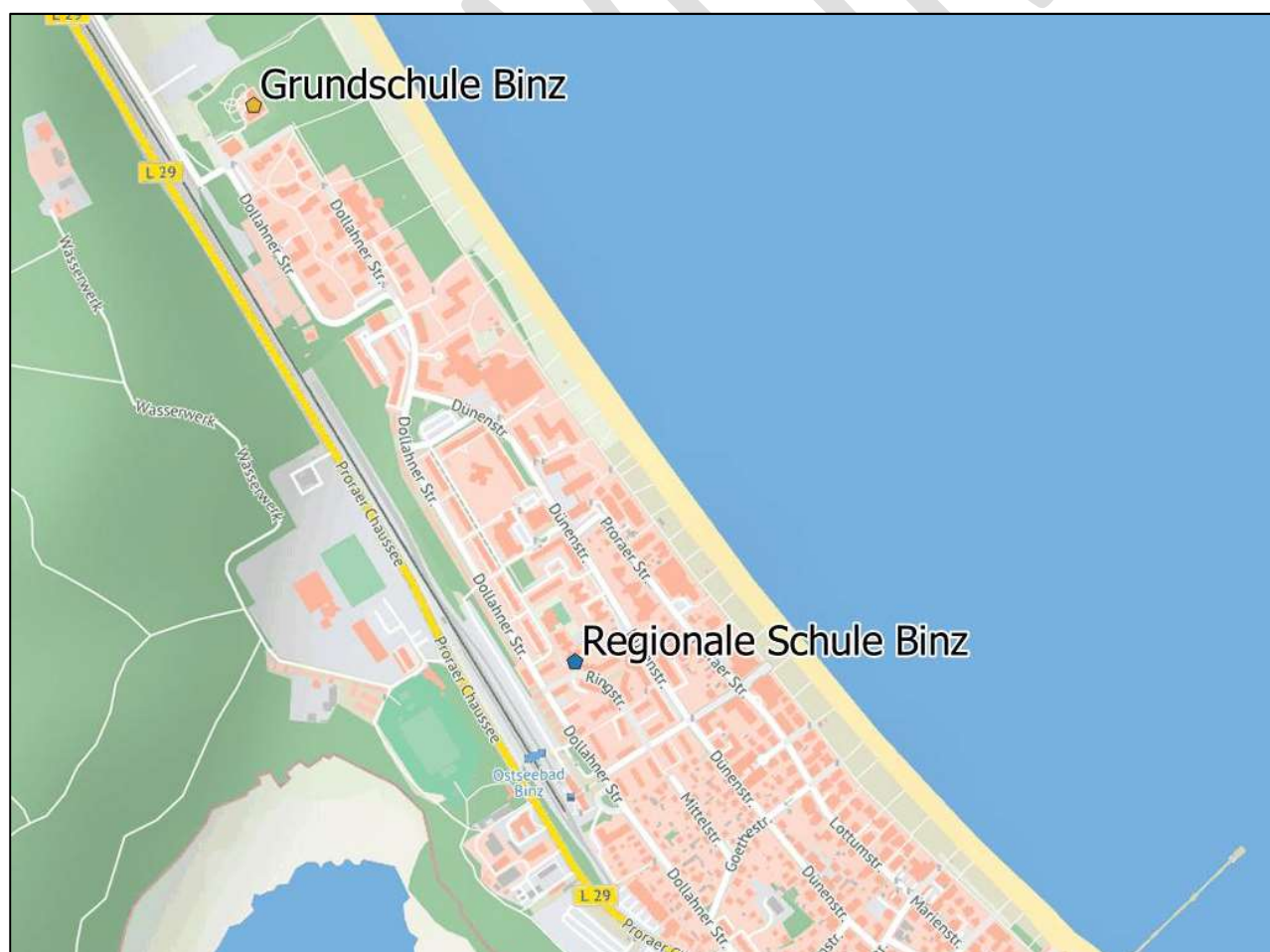


Abbildung 2: Lage der Schulen der „Gemeinde Ostseebad Binz“



## 7.1. GRUNDSCHULE BINZ



Abbildung 3: Grundschule Binz

<b>Schulname</b>	Grundschule Binz
<b>Zügigkeit</b>	2-zügig Klassenstufe 1 bis 4
<b>Anzahl der Schulgebäude</b>	1
<b>Anzahl SuS (SJ 2024/25)</b>	151
<b>Anzahl der Klassen (SJ 2024/25)</b>	8
<b>Anzahl Lehrkräfte</b>	12
<b>Anzahl Räume gesamt</b>	25
<b>Anzahl Unterrichtsräume</b>	13
<b>Besondere Merkmale</b>	Ganztägig arbeitende Grundschule
<b>Status MBK / Beschluss MBK</b>	fertiggestellt und durch Schulkonferenz beschlossen am 18.05.2020
<b>Rolloutplan BM</b>	2021
<b>Umsetzung DigitalPakt Schule</b>	2024

Tabelle 2: Steckbrief Grundschule Binz

<b>Kennzahlen Grundschule Binz</b>	<b>IST</b>
Glasfaser	ja
Anbindung	1 Gbit/s
U-Räume mit LAN	100 %
U-Räume mit WLAN	100 %
passive Verkabelung/Elektro	ja
U-Räume mit Präsentationsmöglichkeiten	100 %
davon interaktiv	100 %
Einsatz Mediathek z.B. FWU	ja
Netztrennung	ja
Bereiche der Netztrennung	Verwaltungsnetz, Pädagogisches Netz, Gästenetz
Jugendschutz/Schulfilter	ja
Lernmanagementsystem	itslearning
Anzahl der Server in der Schule	keine
Serverdienste	Zweckverband eGo MV
Schüler/in je Endgerät (stationär und mobil)	2:1
Lehrer/in je Endgerät (stationär und mobil)	1:1

Tabelle 3: Kennzahlen Grundschule Binz



## 7.2. REGIONALE SCHULE BINZ



Abbildung 4: Regionale Schule Binz

<b>Schulname</b>	Regionale Schule Binz
<b>Zügigkeit</b>	2-zügig Klassenstufe 5 und 6, 8 1-zügig Klassenstufe 7, 9, 10
<b>Anzahl der Schulgebäude</b>	2
<b>Anzahl SuS (SJ 2024/25)</b>	168
<b>Anzahl der Klassen (SJ 2024/25)</b>	10
<b>Anzahl Lehrkräfte</b>	22
<b>Anzahl Räume gesamt</b>	32
<b>Anzahl Unterrichtsräume</b>	21
<b>Besondere Merkmale</b>	Gebundene Ganztagschule
<b>mögliche Schulabschlüsse</b>	Berufsreife, Mittlere Reife
<b>Status MBK / Beschluss MBK</b>	fertiggestellt und durch Schulkonferenz beschlossen am 14.12.2020
<b>Rolloutplan BM</b>	2021
<b>Umsetzung DigitalPakt Schule</b>	2024

Tabelle 4: Steckbrief Regionale Schule Binz

<b>Kennzahlen Regionale Schule Binz</b>	<b>IST</b>
Glasfaser	ja
Anbindung	1 Gbit/s
U-Räume mit LAN	100 %
U-Räume mit WLAN	100 %
passive Verkabelung/Elektro	ja
U-Räume mit Präsentationsmöglichkeiten	100 %
davon interaktiv	100 %
Einsatz Mediathek z.B. FWU	ja
Netztrennung	ja
Bereiche der Netztrennung	Verwaltungsnetz, Pädagogisches Netz, Gästernetz
Jugendschutz/Schulfilter	ja
Lernmanagementsystem	IServ
Anzahl der Server in der Schule	2
Serverdienste	Verzeichnisdienste, DNS,DHCP, Dateidienste
Schüler/in je Endgerät (stationär und mobil)	1:1
Lehrer/in je Endgerät (stationär und mobil)	1:1

Tabelle 5: Kennzahlen Regionale Schule Binz

Wir verpflichten uns, unsere Schulen auf ihrem Weg zur Umsetzung des erweiterten Bildungsauftrages in einer zunehmend digitalisierten Gesellschaft im Rahmen unserer finanziellen Möglichkeiten zu unterstützen. Grundlage sind die vorliegenden Medienbildungskonzepte unserer Schulen sowie die Empfehlungen aus dem Kooperationsprojekt Schul-IT des Landes M-V.

ENTWURF

## 8. DER BILDUNGSPOLITISCHE RAHMEN DES MEP – DER PÄDAGOGISCHE RAHMEN

In diesem Kapitel wird der bildungspolitische Rahmen des Landes MV, insbesondere die Vorgehensweise auf dem Weg der Schule zum Medienbildungskonzept dargestellt.

„[...] Kompetenzen für ein Leben in der digitalen Welt werden zur zentralen Voraussetzung für soziale Teilhabe, denn sie sind zwingend erforderlich für einen erfolgreichen Bildungs- und Berufsweg. Das Lernen im Kontext der zunehmenden Digitalisierung und das kritische Reflektieren werden künftig integrale Bestandteile dieses Bildungsauftrages sein. Die Länder haben nichts weniger getan als den Bildungsauftrag zu erweitern.“<sup>5</sup>

Der Prozess der Entwicklung neuer Rahmenpläne, die den KMK-Kompetenzrahmen zur Bildung in der digitalen Welt berücksichtigen, ist angelaufen. Für die Übergangszeit bis zum Inkrafttreten neuer Rahmenpläne hat das Institut für Qualitätsentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (IQ M-V) eine Zusammenstellung (Rahmenplan „Digitale Bildung“) veröffentlicht, in der die einzelnen Fächer ihren Beitrag zum Kompetenzerwerb ausweisen, um erste Anregungen zur schulinternen Umsetzung des Kompetenzmodells zu geben. Dazu wurden auch entsprechende Kompetenzerwartungen formuliert.

Sowohl der Rahmenplan Medienerziehung, als auch der Medienkompass M-V (erschieden 2011, seit 2013 Online-Version verfügbar), geben bereits jetzt zahlreiche Hinweise und Anregungen zur Umsetzung fachintegrativer sowie fächerverbindender Medienbildung.

Eine Besonderheit in Mecklenburg-Vorpommern ist die Implementierung eines durchgängigen, einstündigen Faches „Informatik und Medienbildung“, das sich mit den digitalen Werkzeugen, den Grundlagen der digitalen Verbreitung und Verarbeitung von Informationen sowie der Programmierbarkeit von digitalen Endgeräten befasst, um Schülerinnen und Schüler zu befähigen, bereits vorhandene digitale Medien zu nutzen und diese aktiv zu gestalten.

„[...] Die digitalen Möglichkeiten können von unseren Schulen effektiv für die Bildungs- und Erziehungsarbeit genutzt werden,

- wenn die Schulen über die entsprechende technische Ausstattung verfügen, insbesondere schnelle Internetzugänge, WLAN und LAN in Unterrichtsräumen und Lehrerzimmern sowie geeignete Präsentationstechnik und Endgeräte;
- wenn leistungsfähige digitale Bildungsumgebungen verlässlich zur Verfügung stehen, die eine datenschutzkonforme und rechtssichere digitale Zusammenarbeit und Kommunikation im schulischen Umfeld ermöglichen und digitale Bildungsmedien systematisch über entsprechende Portale recherchiert und eingesetzt werden können, die nicht nur fachlich hochwertig, sondern auch mit den notwendigen Rechten für den Einsatz im Unterricht ausgestattet sind;
- wenn die Kompetenzen in der digitalen Welt bei den Schülerinnen und Schülern in allen Schulstufen und Schulformen und in allen Unterrichtsfächern systematisch gefördert und aufgebaut werden;
- wenn Lehrkräfte für diesen Zweck nachhaltig qualifiziert sind und sie auf Unterstützung bei der Integration digitaler Medien in Lehr- und Lernprozesse zurückgreifen können.“<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Bildung in der digitalen Welt - Strategie der Kultusministerkonferenz, Dezember 2016

<sup>6</sup> DigitalPakt Schule von Bund und Ländern - Gemeinsame Erklärung, Juli 2017

## 8.1. DER BILDUNGSPOLITISCHE AUFTRAG AN SCHULE/SCHULTRÄGER - MEDIENBILDUNG

Das Lernen mit digitalen Medien bzw. der Einsatz digitaler Medien erweitert die bestehenden pädagogisch-didaktischen Möglichkeiten und eröffnet so zum einen neue Formen der Informationsbereitstellung, der Vernetzung von Bildungsressourcen sowie der Kommunikation und Kooperation im Kontext von Lehr- und Lernprozessen. Zum anderen erfordert die zunehmende Digitalisierung die Erweiterung des schulischen Bildungs- und Erziehungsauftrags um den Bereich der „Digitalen Kompetenzentwicklung/Medienbildung“ in den Unterrichtsfächern. Diese zwei Dimensionen stellen inhaltliche, aber auch infrastrukturelle Anforderungen, die konzeptuell in einem schuleigenen Medienbildungskonzept und übergreifend in einer abgestimmten Medienentwicklungsplanung (bezogen auf die Schulen in Trägerschaft) vereint werden. Die Schulträger verantworten im Rahmen ihrer Schulträgerschaft die daraus resultierende angemessene und bedarfsorientierte Bereitstellung digitaler Medienlandschaften (technische/mediale Infrastruktur und Ausstattung: Hardware/Software) und fassen diese Medienausstattungsplanung innerhalb der Medienentwicklungspläne zusammen.

„[...] Die Aufgaben der Schaffung und Unterhaltung der technischen Infrastruktur sowie der Bereitstellung digitaler Lehr- und Lernmedien der kommunalen Schulträger lassen sich in vier Teilbereiche gliedern:

- Anbindung der Schulen an das Breitbandnetz,
- Schaffung einer flächendeckenden Netzinfrastruktur für das komplette Schulgebäude,
- Ausstattung der Lehrer/innen und Schüler/innen mit digitalen Endgeräten,
- Ausstattung der Lehrer/innen und Schüler/innen mit digitalen Lehr- bzw. Lernmedien.[...] <sup>7</sup>

Die Schulen erstellen nunmehr als Bestandteil ihres Schulprogramms ein **Medienbildungskonzept**, in dem die fachspezifische und fachübergreifende Umsetzung ihres erweiterten Erziehungs- und Bildungsauftrags dargelegt wird. Hierzu beschreiben die Schulen, unterstützt durch Rahmenlehrpläne (u. a. den neu erschienenen Rahmenlehrplan „Digitale Kompetenzen“), **Unterrichts-, Lehr- und Lernwelten** operationalisiert nach folgenden Dimensionen (schulischer) Medienkompetenz<sup>8</sup>:

- **Suchen, Verarbeiten und Aufbewahren** (von Informationen und Daten)
  - Suchen und Filtern
  - Auswerten und Bewerten
  - Speichern und Abrufen
- **Kommunizieren und Kooperieren**
  - Interagieren
  - Teilen
  - Zusammenarbeiten
  - Umgangsregeln kennen und einhalten (Netiquette)
  - An der Gesellschaft aktiv teilhaben

<sup>7</sup> Lehren und Lernen im digitalen Zeitalter, Positionspapier des Deutschen Städtetages, 25. April 2017

<sup>8</sup> Vgl. Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur M-V / Medienpädagogisches Zentrum (MPZ): Handreichung zur Entwicklung eines schulischen Medienbildungskonzeptes als Bestandteil des Schulprogramms einer Schule in M-V

- **Produzieren und Präsentieren**
  - Entwickeln und Produzieren
  - Weiterverarbeiten und Integrieren
  - Rechtliche Vorgaben beachten
  
- **Schützen und sicher Agieren**
  - Sicher in digitalen Umgebungen agieren
  - Persönliche Daten und Privatsphäre schützen
  - Gesundheit schützen
  - Natur und Umwelt schützen
  
- **Problemlösen und Handeln**
  - Technische Probleme lösen
  - Werkzeuge bedarfsgerecht einsetzen
  - Eigene Defizite ermitteln und nach Lösungen suchen
  - Digitale Werkzeuge und Medien zum Lernen, Arbeiten und Problemlösen nutzen
  - Algorithmen erkennen und formulieren
  
- **Analysieren und Reflektieren**
  - Medien analysieren und bewerten
  - Medien in der digitalen Welt verstehen und reflektieren

Diese Beschreibung begründet die Zielstellung eines schulspezifischen Medieneinsatz- und Nutzungskonzeptes und enthält insbesondere Aussagen zur Einbindung des „**Lernen mit und über Medien**“ im Rahmen des erweiterten Bildungs- und Erziehungsauftrags.

Somit werden im schuleigenen MBK, dem Primat der Pädagogik folgend, die pädagogisch-didaktischen, materiell-sächlichen Bedarfe an Unterrichts-, Lehr- und Lernmitteln durch die Schule/Beteiligten benannt und ein-satzorientiert beschrieben.

Das Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur stellt den Schulen eine „**Handreichung zur Entwicklung eines schulischen Medienbildungskonzepts als Bestandteil der Fortschreibung des Schulprogramms**“<sup>9</sup> bereit.

---

<sup>9</sup> Ministerium für Bildung, Wissenschaft, Kultur M-V: MPZ-Handreichung zur Entwicklung eines schulischen Medienbildungskonzepts als Bestandteil der Fortschreibung des Schulprogramms einer Schule in M-V

## 8.2. DAS SCHULEIGENE MEDIENBILDUNGSKONZEPT - LEITTHEMEN

Für das schuleigene Medienbildungskonzept sind die nachfolgenden Leitthemen als Hilfestellung und Rahmen definiert worden.

- 1. Lernen mit und über Medien (analog und digital)**
- 2. Entwicklung von Schule/Beteiligten vor Ort**
- 3. Bedarf an passender IT-Basisausstattung**
- 4. Anfertigen von Beschaffungs- und Umsetzungsaufträgen**

## 8.3. AUFBAU UND GLIEDERUNG DES SCHULEIGENEN MEDIENBILDUNGSKONZEPTS

Im Medienbildungskonzept haben Schulen die Möglichkeit über den derzeitigen Stand von Medienbildung (Lernen mit und über Medien) zu reflektieren und davon ausgehend Nutzungspotentiale sowie Bedarfe an Infrastruktur/Ausstattung und Fortbildung zu erkennen.

Der Schulträger begleitet den MBK-Erstellungsprozess unter Einbezug der zu gründenden MBK-Steuerungsgruppe der Schule sowie weiteren Beteiligten (schulintern und schulextern).

**Das MBK gliedert sich in acht Kapitel:**

- 1. Einleitung und Zielsetzung**
- 2. Unsere Schule im Profil**
  - 2.1 Schulstandort und -profil
  - 2.2 Schulorganisation und Beteiligte (Rollen)
  - 2.3 Schulstätte und Infrastruktur
  - 2.4 MBK-Steuerungsgruppe und Beteiligung
- 3. Schul- und Unterrichtsentwicklung**
  - 3.1 schulische Medienarbeit/-bildung heute
  - 3.2 fachliche Medienarbeit/-bildung heute – pädagogische Arbeit
  - 3.3 Ziele der schulischen Medienarbeit/-bildung
  - 3.4 Ziele der fachlichen Medienarbeit/-bildung
- 4. IT-Ausstattung (Ist-Zustand) und Ausstattungsbedarf**
  - 4.1 IT-Basisdaten unserer Schule (derzeitige IST-Ausstattung/Anbindung)
  - 4.2 SOLL-Medienausstattung nach Arbeitsorganisation/Nutzung
  - 4.3 SOLL-Medienausstattung für pädagogische Medienarbeit/-bildung
- 5. Betriebs- und Service-Konzept**
- 6. Fortbildungskonzept**
  - 6.1 ermittelte Bedarfe
  - 6.2 Zusammenfassung der Bedarfe nach Art/Anzahl
- 7. Zeitplanung/Meilensteine**
- 8. Evaluation**

## 8.4. ERARBEITUNG DES SCHULEIGENEN MEDIENBILDUNGSKONZEPTS – MBK-PROZESS

### MBK-Erstellungsprozess:

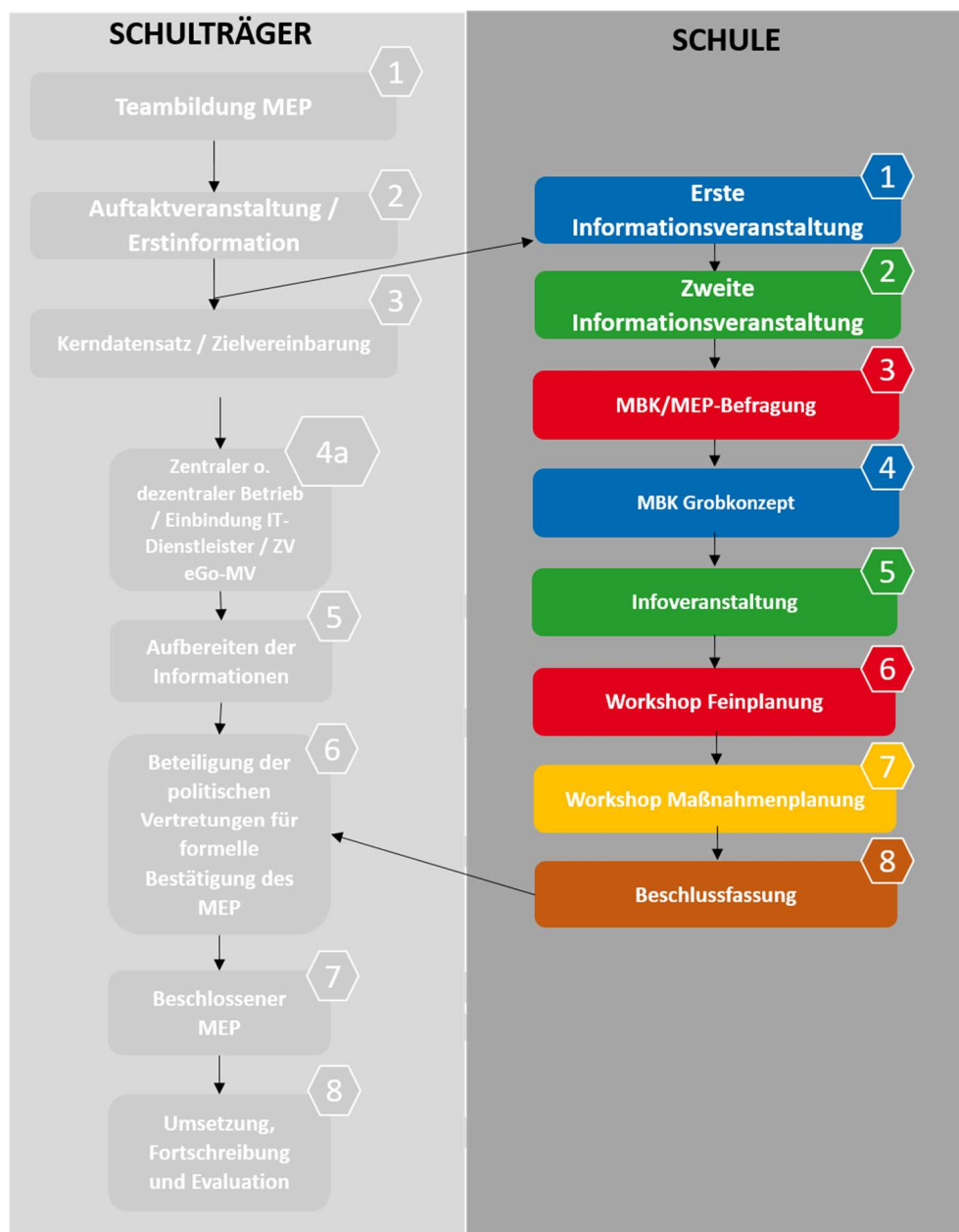


Abbildung 5: MBK Erstellungsprozess

1. Erste Informationsveranstaltung [kleiner Kreis] ggf. Abstimmung zum Abschluss einer **Zielvereinbarung** mit allen Partnern im Prozess und Verständigung auf die nächsten Teilschritte und Gründung einer MBK-Steuerungsgruppe.
2. Zweite Informationsveranstaltung [alle Beteiligten]
3. Teilnahme der Schule an der **MBK/MEP-Befragung** [alle an Schule Tätige] und Zusammenfassung der Ergebnisse der Befragung in Form eines **Datenreports** je Schule und schulspezifische Analyse.

4. Erarbeitung des **MBK-Grobkonzeptes** auf Grundlage der schulspezifischen Ergebnisse aus der Befragung [Steuerungsgruppe]. Abstimmung des schulinternen Fortbildungsprogramms.

**Informationsveranstaltung** zur Vorstellung des MBK-Grobkonzeptes [Koordination durch Steuerungsgruppe]. Die Schule erhält ihre Befragungsergebnisse sowie aufbereitet das MBK-Grobkonzept zur internen Verbreitung und Bearbeitung (insbesondere Kapitel 3 / Detailplanung Schul- und Unterrichtsentwicklung). Auftrag zur Erarbeitung der Kompetenzmatrix in den Fachschaften

5. **Workshop *Feinplanung*** zur Präzisierung der pädagogischen, organisatorischen und medialen (Fach-) Bedarfe auf Grundlage der Kompetenzmatrix. [Koordination durch MBK-Steuerungsgruppe, Unterstützung durch Schulträger, Dritte (z.B.: Multiplikatoren/regional zuständige Medienberater des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur M-V, Vertreter des Zweckverbands eGo-MV, oder (kommunale) IT-Dienstleister)].
6. **Workshop *Maßnahmenplanung*** [Koordination durch MBK-Steuerungsgruppe, Unterstützung durch Schulträger, Dritte]

Erarbeitung und Abstimmung sowohl didaktisch-methodischer als auch technisch-organisatorischer Maßnahmen zur Umsetzung der im *Workshop Feinplanung* definierten Ziele und Bedarfe sowie Festschreibung der daraus abgeleiteten Vorgehensplanung im MBK.

7. **Beschlussfassung** des MBK [Schulkonferenz]  
Schulen verantworten im Rahmen ihres Bildungs- und Erziehungsauftrages den Erwerb digitaler Kompetenzen auf der Grundlage des Kompetenzmodells<sup>10</sup> und beschreiben die daraus resultierenden pädagogisch begründeten Einsatz- und Nutzungsszenarien. Das MBK ist Bestandteil der schulischen Programmarbeit und wird durch die Schulkonferenz beschlossen sowie in regelmäßigen Abständen geprüft und in Abstimmung mit dem Schulträger fortgeschrieben.

---

<sup>10</sup> Vgl. Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur M-V / Medienpädagogisches Zentrum (MPZ): Handreichung zur Entwicklung eines schulischen Medienbildungskonzeptes als Bestandteil des Schulprogramms einer Schule in M-V



## 9. TECHNISCHES KONZEPT

Im Technischen Konzept (TK) sind die Anforderungen und Voraussetzungen aus unterschiedlichen Blickwinkeln für die informations- und kommunikationstechnische Unterstützung der Bildungsvermittlung in Form von technischen Infrastrukturen und Ausstattungen definiert, die ein weitestgehend störungsfreies und zielorientiertes Arbeiten im Funktionsraum Schule sicherstellen sollen. Das TK wird für unsere beiden Schulen intern durch den IT-Administrator der „Gemeinde Ostseebad Binz“ (Jasmunder Straße 11, 18609 Ostseebad Binz) bzw. den jeweiligen Verantwortlichen der Schulen zur Verfügung gestellt. Das TK basiert auf den pädagogischen Anforderungen (Primat der Pädagogik) des jeweiligen Medienbildungskonzeptes (MBK) der Schule und bildet die Grundlage für die Planung des notwendigen Betriebs- und Servicekonzeptes sowie damit einhergehender Wartungs- und Pflegeaktivitäten für Soft- und Hardware.

Mit dem TK soll nicht in die Lehrmittelfreiheit der Lehrerinnen und Lehrer eingegriffen werden. Dennoch setzen eine praktikable und wirtschaftliche Betreuung sowie eine hohe Nutzungssicherheit entsprechende Mindestanforderungen an Standardisierung und Zentralisierung voraus.

Mit Bezug auf die Umsetzung der EU-Datenschutzgrundverordnung sind die Auswirkungen für die Schulen zu überprüfen und Abläufe in den Schulen neu zu betrachten. Dies insbesondere vor dem Hintergrund eines stetig steigenden Grades der Digitalisierung von Schul- und Schülerdaten, die mit erhöhten Anforderungen an den Datenschutz einhergehen müssen. Grundlage für die datenschutzrechtlichen Betrachtungen bildet dann ebenfalls das novellierte Schulgesetz M-V und die Schuldatenschutzverordnung.

Hierzu hat das landesweite „Kooperationsprojekt Schul-IT“ unter Federführung des Projektträgers Landkreis Vorpommern-Greifswald in einem Arbeitspaket datenschutzrechtliche Belange beleuchtet und die Ergebnisse dem Bildungsministerium, den Schulen und den Schulträgern zur Verfügung gestellt. Als Projektpartner des Kooperationsprojektes stellt der Zweckverband eGo-MV seitdem für alle öffentlichen Schulen in Mecklenburg-Vorpommern die Gemeinsamen Datenschutzbeauftragten an Schulen (GDSBaS) und unterstützt in dieser Rolle die Schulen dabei, die rechtlichen Datenschutzbestimmungen umzusetzen und steht in allen datenschutzrelevanten Themen beratend zur Seite. Die GDSBaS sind regional verteilt und können auf diese Weise regelmäßige Schulbesuche vor Ort gewährleisten.

Von zentraler Bedeutung ist die Bereitstellung einer Infrastruktur, die alle Rollen und Anforderungsprofile in der Schule berücksichtigt, insbesondere die Trennung der Netze in Verwaltung, Bildung und Gebäudetechnik, wobei die jeweiligen Segmente abgeleitet aus dem Schutzbedarf, weiter unterteilt werden müssen.

Dabei müssen Zugangsmöglichkeiten für alle an Schule Tätige realisiert werden.

1. Schulleitung
2. Mitarbeiter Schulverwaltung
3. Lehrer/innen
4. Servicepersonal
5. Sozialarbeiter, Integrationshelfer, PmsA etc.
6. Schüler/innen
7. Eltern
8. Kooperationspartner (z.B. Ausbildungsbetriebe)

Als Schulträger streben wir IT-Lösungen des Landes M-V zur Homogenisierung und Konsolidierung der Schul-IT an. Daher schließen wir uns dem zentralen Betrieb in Verbindung mit dem dezentralen, schnell verfügbaren Vor-Ort-Service unseres internen IT-Administrators an, welcher die Betreuung der IT-Lösungen und der IT-Infrastruktur an den Schulen in unserer Trägerschaft übernimmt sowie bei Bedarf bzw. Notwendigkeit die Inanspruchnahme externer Dienstleister.

## 9.1. ÜBERGEORDNETE ANFORDERUNGEN

Mit der Umsetzung des technischen Konzeptes soll die Veränderung von Unterricht begleitet und insbesondere kollaboratives und schülerzentriertes Lernen unterstützt werden. Dies schließt auch eine Veränderung der Lernorte sowie einen zeitunabhängigen Zugriff auf digitale Lerninhalte mit ein. Es sollen mindestens folgende Anforderungen in verschiedenen ausgeprägten Schutzbedarfszonen in unseren Schulen erfüllt werden:

- Jeder an der Schule Tätige erhält eine digitale Identität.
- Jede digitale Identität erhält einen personenbezogenen Zugang mit privatem Speicherplatz und E-Mail-Adresse (in Abstimmung mit dem ISY-Projekt des Bildungsministeriums).
- Bereitstellung einer verlässlichen und gleichartigen Arbeitsumgebung.
- Möglichkeit der schnellen, pädagogisch sinnvollen Zuweisung von Benutzerrechten an Gruppen zur Realisierung von Gruppen- und Projektarbeiten, als Bestandteil einer einfachen, intuitiv bedienbaren Lernumgebung (in Abstimmung mit dem ISY-Projekt des Bildungsministeriums).
- Sichere Zugriffsmöglichkeiten aus der Schule und von außerhalb (über das Internet) auf die zentral, sicher vorgehaltenen Datenspeicherorte.
- Alle digitalen Ressourcen sollen auch mobil im gesamten Lehrgebäude (ggf. auch auf dem Schulhof) erreichbar sein.
- Sicherer, handhabbarer Zugriff ins Internet bei Sicherstellung des Jugendschutzes.
- Einhaltung der Bestimmungen der DSGVO.

Im Sinne einer einheitlichen Bedienung aller Endgeräte innerhalb einer Bildungseinrichtung soll die Hard- und Software in Abstimmung mit den Schulen weitestgehend vereinheitlicht werden.

Die Umsetzung dieser Anforderungen soll intern durch unseren eigenen IT-Administrator sowie bei Bedarf bzw. Notwendigkeit durch externe Dienstleister realisiert werden.

## 9.2. ANFORDERUNGEN BEZOGEN AUF LERNENDE

- Die Schülerinnen und Schüler sollen mit spezifischen Zugriffsrechten versehen werden (klassen-, projekt- oder fachbezogen).
- Technisch ist eine Umgebung bereitzustellen, die den Lernenden auch selbständig und nach dem Unterricht Zugang zur Lernumgebung ermöglicht, ohne dass die Anwesenheit eines Lehrenden erforderlich ist.

- Die Filterung und Blockierung problematischer Internetinhalte bei Nutzung aus den Schulnetzen heraus muss gegeben sein.
- Die Anforderungen an Projektarbeiten müssen realisierbar sein, insbesondere müssen Möglichkeiten bestehen, schnell und flexibel Arbeits- und Projektgruppen auch über die Klassengrenzen hinaus bilden zu können, um kollaboratives Lernen zu ermöglichen.

### 9.3. ANFORDERUNGEN BEZOGEN AUF LEHRENDE

- Die Lehrkräfte müssen Zugriffsrechte auf die Schülerdaten ihrer Klassen besitzen.
- Die Möglichkeit des kurs- oder klassenbezogenen Austeilens und Einsammelns von Materialien muss gegeben sein.
- Der Lehrende muss technisch die Möglichkeit haben, Zugriffe auf Drucker, Internet und Dateiaustauschverzeichnisse zu aktivieren und wieder zu deaktivieren.
- Die Führung eines elektronischen Klassenbuches inkl. elektronischer Notenvergabe soll datenschutzkonform ermöglicht werden.
- Der Zugriff auf digitale Medien soll in allen Unterrichtsräumen und Lehrerzimmern der Schule gewährleistet sein.
- Die Infrastruktur soll den Einsatz von Mediatheken ermöglichen.

Die Umsetzung dieser Anforderungen insbesondere der zentrale Betrieb soll ebenfalls intern durch unseren eigenen IT-Administrator in Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Lehrern realisiert werden.

## 10. BETRIEBS- UND SERVICEKONZEPT

Das Betriebs- und Servicekonzept beschreibt die Abgrenzung der Aufgaben zwischen den beteiligten Rollen:

1. Schulträger
2. Medienbildungsbeauftragter (Erstansprechpartner) in der Schule
3. Medienzentrum
4. IT-Administrator (intern)
5. externer IT-Dienstleister

Diese Abgrenzung dient der Sicherstellung einer hohen Verfügbarkeit der digitalen Medien und der Einhaltung des Meldewegs bei technischen Störungen, um eine schnelle Wiederherstellung der Einsatzbereitschaft der Infrastruktur der Schule zu realisieren. Nur so kann Vertrauen und Akzeptanz in den Einsatz digitaler Medien im Schulalltag erreicht werden.

Um einen reibungslosen IT- Betrieb zu gewährleisten, streben wir ein 3-stufiges Servicemodell an. Folgende Verantwortlichkeiten haben wir dabei wie folgt vereinbart und festgelegt:

Die Schule benennt einen Medienbildungsbeauftragten, der als Erstansprechpartner für Schülerinnen und Schüler sowie Lehrkräfte im 1st Level Support an der Schule fungiert. Der 2nd und 3rd Level Support wird durch unseren IT-Administrator (intern) zusammen mit dem externen IT-Dienstleister erbracht. Die Wartung der bereitgestellten und betriebenen Infrastrukturen und Systeme folgt nach dem Wartungsplan in regelmäßigen Intervallen. Um einen schnellen Support gewährleisten zu können, sollte die Störungsmeldung möglichst klar und sachlich unter Angabe folgender Informationen telefonisch, per E-Mail oder Ticketversand an den IT-Administrator bzw. externen IT-Dienstleister formuliert werden:

- Schule
- Ansprechpartner
- Kontakttelefonnummer
- Problembeschreibung (Hardware & Software).

**Die Aufgaben des Schulträgers und von ihm beauftragten internen IT-Administrator sind:**

- Realisierung der logischen und physikalischen Netzwerkstruktur nach den Vorgaben des Medienbildungskonzeptes der Schule
- Hard- und Software-Beschaffung jeglicher Art
- zentrale Inventarisierung
- Unterstützung des Medienbildungsbeauftragten
- Meldung technischer Probleme beim externen IT-Dienstleister
- Einweisung des Verwaltungs- und Schulleitungspersonals in die Bedienung der Hard- und Software-Komponenten des Schulverwaltungsnetzes,
- Planung und Koordination des Haushaltes
- Unterstützung des Datenschutzbeauftragten, Zuhilfenahme des DSB

## 10.1. FIRST-LEVEL-SUPPORT

Eine wichtige und verantwortungsvolle Aufgabe im Zusammenhang mit schulischen IT-Komponenten liegt in der Schnittstelle zwischen Pädagogik und Technik und erfordert daher eine entsprechende (medien-) pädagogische Unterstützung des Schulträgers durch einen Erstansprechpartner innerhalb der Schule.

Der 1st Level Support wird durch einen oder mehrere Erstansprechpartner in der Schule gewährleistet. Der Medienbildungsbeauftragte (Erstansprechpartner) betreut und berät die Lehrerinnen und Lehrer, Schülerinnen und Schüler bei der Nutzung der schulischen IT-Landschaft im Unterricht und berät auch den Schulträger bei der Konzeption der IT-Systeme aus pädagogischer Sicht.

### **Die Aufgaben eines Medienbildungsbeauftragten (Erstansprechpartners) der Schule sind:**

- Konfiguration und Dokumentation des Schulnetzes auf Grundlage der pädagogischen Anforderungen
- Erarbeitung und Abstimmung pädagogischer Vorgaben für die Hard- und Software-Struktur der Schule,
- Begleitung der Entscheidungsprozesse in den Fachschaften bzw. Fachbereichen über die Auswahl von Hardware und Unterrichtsoftware,
- Koordination der Bedarfsermittlung zwischen den einzelnen Fachschaften bzw. Fachbereichen,
- Meldung technischer Probleme beim Schulträger,
- Begleitung bei der Erarbeitung von Strategien für die Vergabe und Pflege von Kennwörtern, persönlichen Datenbereichen und Gruppenarbeitsbereichen auf der Grundlage pädagogischer Überlegungen,
- Formale Abnahme der durch externe Techniker erbrachten Leistungen zur Wiederherstellung der technischen Einsatzfähigkeit (keine technische Prüfung).
- Einweisung der Lehrkräfte in die Bedienung neuer Hard- und Software
- Unterstützung des Datenschutzbeauftragten, Zuhilfenahme des DSB

Ist eine Problemlösung durch den 1st Level Support nicht möglich, wird das Problem an den 2nd Level Support weitergeleitet.

## 10.2. SECOND-LEVEL-SUPPORT

Der 2nd Level Support wird von unserem IT-Administrator (intern) in Zusammenarbeit mit dem externen IT-Dienstleister geleistet. Die Aufgabe des Second Level Support ist die Entstörung von IT- Problemen, welche durch den First Level Support nicht bewerkstelligt werden kann, sowie die Pflege und Wartung der IT-Systeme vor Ort. Dabei wird eine vertretbare Verfügbarkeit angestrebt, die durch entsprechende Verträge mit dem externen Dienstleister erreicht werden soll. Der Second Level Support übernimmt deshalb folgende Aufgaben:

### **Allgemeine Aufgaben**

- Installation und Bereitstellung einer Netzwerkstruktur
- Systemüberwachung der Infrastrukturkomponenten
- Backupkontrolle für Infrastrukturkomponenten
- LifeCycle und Asset Management
- Pflege und Wartung der Hard- und Softwarekomponenten

- Koordination der Eskalation zwischen Second und Third Level Support

#### **Installation und Einrichtung**

- Einrichtung und Installation von Hardwarekomponenten
- Einrichtung und Installation von Peripheriekomponenten
- Installation und Einrichtung von Software und Sicherheitsanwendungen (AV Scanner)

#### **Wartung und Pflege zugunsten des reibungslosen IT-Betriebs**

- Einspielen von Updates
- Erarbeitung eines Backups und Disaster Recovery Konzeptes
- Kontrolle, Pflege und Wartung nach Backupkonzept
- Überwachung und Aktualisierung der Security-Komponenten Benutzerverwaltung
- Anlegen und Verwaltung von Benutzern / Zugängen in Abstimmung mit First Level Support
- speziell aber Verwaltung, Pflege und Dokumentation der administrativen Accounts Dokumentation und Organisation
- Erstellung und Aktualisierung einer IT- Dokumentation

Grundlage zur einwandfreien Zusammenarbeit zwischen der Schule, dem Schulträger, dem externen Dienstleister und dem Third-Level-Support ist die einvernehmliche Beschaffung der zum Einsatz geplanten IT-Komponenten und deren Hersteller, da der Dienstleister sich nicht kurzfristig auf alle Produkte spezialisieren kann. Spezielle Probleme, welche nicht durch den Second-Level-Support gelöst werden können, werden an den Third-Level-Support weitergeleitet.

### **10.3. THIRD-LEVEL-SUPPORT**

Zum 3rd Level-Support gehören komplexe Administrationsmaßnahmen und Lösungen spezieller Probleme, die insbesondere Eingriffe in die Programme, Betriebssysteme, Datenbanken und Komponentensteuerung erfordern. Insbesondere wenn Fehlerquellen nicht auf Installations- bzw. Konfigurationsebene gefunden werden können bzw. größere Neubeschaffungen oder Inbetriebnahmen anstehen. Der 3rd Level-Support wird von einem externen IT-Dienstleister geleistet. Im schulischen Umfeld sind das beispielsweise:

- Aufbau und Konfiguration von Nutzerstrukturen
- Aufbau und Konfiguration der Netzwerkinfrastruktur
- systemgerechte Anbindung der Systeme an die IT-Infrastruktur der Schule
- vorrangiger Einsatz der vom Bildungsministerium empfohlenen Lösungen
- Fehleranalyse und -behebung im Netzwerk
- Erstellen und Anpassen von Images bzw. Konfigurationsprofilen für schulgebundene Endgeräte und Server
- Installation und Einrichtung der Schulserverssysteme
- Bereitstellung und Pflege der Schulserverkomponenten
- Bereitstellung der Schulserverssysteme und Schnittstellen zur zentralen Verwaltung der Identitäten und Geräte
- Eskalation zum Hersteller

## 10.4. EXTERNER IT-DIENSTLEISTER

Der Betrieb, die Wartung und der Support werden durch einen externen Dienstleister erbracht und sind im Betriebs- und Servicekonzept der „Gemeinde Ostseebad Binz“ für die Schulen in Trägerschaft geregelt.

Die Wartung, der durch den externen Dienstleister bereitgestellten und betriebenen Infrastrukturen und Systeme, folgt nach dem Wartungsplan in regelmäßigen Intervallen.

Der Support für die Schulen ist so eingerichtet, dass Vertreter beider Schulen ihre Anfrage oder Störungsmeldung telefonisch, per E-Mail oder Ticketsystem an den externen Dienstleister stellen können. Der externe Dienstleister ist mit den technischen Gegebenheiten und der eingesetzten Hard- und Software vertraut und löst auftretende Probleme und einhergehende Anfragen im Second- und Third-Level-Support innerhalb von 24 Stunden nach Störungsmeldung. Reaktions- und Erledigungszeiten können je nach Störungsklasse abweichen.

Der Schulträger schließt mit dem externen IT-Dienstleister einen Rahmenvertrag über IT-Serviceleistungen ab.

Externer Dienstleister:

IKT-Ost AöR  
Flurstr. 2  
17034 Neubrandenburg

Tel. 0395 555 -1010  
E-Mail: [service@ikt-ost.de](mailto:service@ikt-ost.de)

## 11. FORTBILDUNGSKONZEPT

Um Lehrerbildung zukunftsfähig zu gestalten sollte die Förderung von Medienkompetenz fester Bestandteil sowohl der Aus- wie auch der Fort- und Weiterbildung sein. Hierbei geht es einerseits um ein positives Grundverständnis und Motivation zum Einsatz digitaler Medien, um konkrete Möglichkeiten der Nutzung in pädagogischen Angeboten (methodische Konzepte), aber auch um die Vermittlung von Rechtssicherheit.

Das Fortbildungskonzept soll den Schulen Möglichkeiten bieten, ihre spezifischen Fortbildungsanstrengungen koordiniert mit den Beschaffungsthemen der neuen Medien zu planen und durchzuführen. Von zentraler Bedeutung für den erfolgreichen Weg zur Nutzung digitaler Medien im Unterricht ist eine den tatsächlichen Bedarfen entsprechende Fortbildung der Lehrerinnen und Lehrer.

Die Fortbildungen werden kategorisiert nach

- a. technischer Einweisung/Fortbildung (Schulträger),
- b. schulinterner Fortbildung (Einbindung schulischer Medienbildungsbeauftragter und/oder medienpädagogischer Multiplikatoren des MPZ),
- c. schulexterner Fortbildung (IQ M-V),
- d. individueller Fortbildung (in Eigenverantwortung der Lehrkräfte).

Wir als Sachaufwandsträger gewährleisten bei Neu- oder Ersatzbeschaffungen eine bedarfsgerechte Ersteinweisung in die technischen Komponenten. Bei Bedarf können Wiederholungsschulungen angeboten werden. Die technischen Einweisungen sind mit den Fortbildungsbedarfen der anderen Kategorien abzustimmen.

Innerhalb der Schule unterstützt der Medienbildungsbeauftragte den Prozess der Schul- und Unterrichtsentwicklung u. a. durch folgende Aufgaben:

- Organisation und Durchführung schulinterner Fortbildungen
- Beratung und Betreuung zur Medienbildung, insbesondere zur Nutzung von Mediatheken und zum Einsatz von digitalen Unterrichtsmitteln
- Beratung und Unterstützung bei der Planung und Durchführung von schulischen Medienprojekten



## 12. FINANZIERUNGSKONZEPT UND UMSETZUNGSPLAN

Die Umsetzung eines Medienentwicklungsplanes bedarf des Einsatzes umfangreicher finanzieller Mittel, welche – in erster Linie – durch den jeweiligen Schulträger zur Verfügung gestellt werden müssen.<sup>11</sup> Folglich ist ein Finanzierungsplan zu erstellen, um die Mittel im Rahmen der jährlichen Haushaltsplanung berücksichtigen und veranschlagen zu können und diese im Zuge der Feststellung des Haushaltes durch die jeweils zuständigen politischen Gremien bestätigen zu lassen. Die Zuständigkeit für die Erstellung eines Finanzkonzeptes liegt bei uns als Schulträger. Die konkrete Finanzierung muss passend zu den jeweiligen Medienbildungskonzepten für jede Schule selbst bedarfsgerecht und individuell angepasst werden.

Bei den Planungen sind neben den einmaligen Investitionskosten zwingend auch die Positionen der laufenden Aufwendungen zu taxieren. Diese umfassen sämtlichen Werteverzehr, bspw. für Instandhaltungsaufwendungen und Aufwendungen für Personal,- Sach- und Dienstleistungen zur Absicherung des laufenden Betriebes.

Ziel und Sinn bestehen darin, die im Rahmen der Umsetzung eines Medienentwicklungsplanes anfallenden Kosten, insbesondere für die notwendige Ausstattung und Vernetzung von Schulen mit entsprechender moderner IT-Technik darzustellen und unter Berücksichtigung der laufenden Aufwendungen sowie (investiver) Folgekosten einen nachhaltigen Schulbetrieb entsprechend der Anforderungen und Festlegungen des beschlossenen und umzusetzenden Medienentwicklungsplanes sicherzustellen.<sup>12</sup>

Eine detaillierte Kostenaufstellung im Rahmen des übergreifenden Medienentwicklungsplans soll und kann das hier veranschlagte Finanzkonzept nicht leisten. Aus Studien, Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie festen kalkulierbaren Komponenten können jedoch finanzielle Orientierungsgrößen geliefert werden.

Es lassen sich für die Umsetzung des MEP, die in den nachfolgenden Abschnitten aufgeführten Aufwände für die Schulen der Gemeinde Ostseebad Binz identifizieren. Einige Werte basieren zum Teil auf Schätzungen, denen Durchschnittspreise und Mischkalkulationen zugrunde liegen, so dass es in der konkreten Umsetzung zu Abweichungen kommen kann.

Es ist zu erwarten, dass sich in den kommenden Jahren die Kosten für Wartung & Service stetig erhöhen werden. Anzumerken ist, dass in einigen Bereichen Entscheidungen der Landespolitik (Bildungsministerium) hinsichtlich der anzuschaffenden digitalen Lösungen getroffen werden müssen, sodass wir als Schulträger ggf. die Kostenplanung an diesen Stellen mit der Identifizierung und Konzipierung konkreter Vorhaben anpassen müssen (z.B. bei Lernplattformen).

<sup>11</sup> Zu berücksichtigen sind Fördermöglichkeiten, allen voran der DigitalPakt Schule.

<sup>12</sup> Gleichzeitig sind Investitionszyklen und Zeiträume der Haushaltsdurchführung abzustimmen und in Einklang zu bringen.

## 12.1. FINANZIERUNG UND UMSETZUNG IN DER GRUNDSCHULE

Ausstattung Schul-IT in der Grundschule Binz:

Kategorie	Gerät	Anzahl	Jahr
Schulisches WLAN	Accesspoints	19	2023
	WLAN Mobility Controller	1	2023
Anzeige- und Interaktionsgeräte	Monitor	12	2023
	SMART Board	14	2023
	Dokumentenkamera	8	2024
digitale Arbeitsgeräte	PC (Computerkabinett)	12	2022
Schulgebundene mobile Endgeräte	Apple iPad (Schülerendgeräteprogramm)	24	2021
	Apple iPad (Schülerendgeräte)	75	2024
	Ladewagen iPad	2	2024
	Notebook (Lehrerendgeräteprogramm)	10	2022
	Notebook (Computerkabinett)	2	2024

Tabelle 6: Übersicht Schul-IT in der Grundschule Binz

Mit der Umsetzung des DigitalPakt Schule (2019-2024) wurden die technischen Voraussetzungen und die Infrastruktur für eine digitale Transformation an der Grundschule Binz geschaffen. Mit Blick in die Zukunft geht es nun darum, die digitale Transformation als festen Bestandteil einer systemischen Schulentwicklung zu begreifen, die den Gedanken der Digitalisierung im System Schule fest verankert und etabliert, Strukturen dafür schafft sowie alle Beteiligten in den Prozessen mitnimmt und fördert. Mit den Mitteln des DigitalPakts konnten wir moderne digitale Klassenzimmer und Fachräume mit interaktiven Tafeln gleichen Bautyps einrichten und den Aufbau eines flächendeckenden WLAN-Netzwerks vornehmen. Ebenso konnte eine 2:1 Ausstattung mit iPads als schulgebundene Endgeräte für Schülerinnen und Schüler realisiert werden. Durch diese Maßnahmen wurde die Schule auf das digitale Zeitalter vorbereitet. Die Nutzung digitaler Medien, insbesondere von digitaler Unterrichtssoftware oder Angeboten, die auf Internetseiten bereitgestellt werden, hat den Unterricht wesentlich verbessert. Die Umsetzung eines Breitbandanschlusses auf Glasfaserebene ist mit der Anbindung auf 1 Gbit/s erfolgt.

Das Schuldienste-Management (SDM) beinhaltet alle landesseitigen Dienste wie das Lernmanagementsystem (LMS) itslearning mit der FWU Mediathek sowie das IDM.

Die Aufwendungen für Schul-IT in der Grundschule Binz sind in den folgenden Tabellen beziffert.

Jahr	Investitionen Schul-IT Schulträger	Koordinationspauschale Schul-IT (anteilig)	Betrieb & Service laufende Kosten	Lizenzen
2025	40.000,00 €	1.500,00 €	40.000,00 €	1.500,00 €
2026	40.000,00 €	1.500,00 €	50.000,00 €	1.500,00 €
2027	40.000,00 €	1.500,00 €	50.000,00 €	1.500,00 €
2028	40.000,00 €	1.500,00 €	50.000,00 €	1.500,00 €
2029	40.000,00 €	1.500,00 €	50.000,00 €	1.500,00 €
<b>Summe</b>	<b>200.000,00 €</b>	<b>7.500,00 €</b>	<b>240.000,00 €</b>	<b>7.500,00 €</b>

Tabelle 7: Plankosten Grundschule Binz

Ab dem Jahre 2025 ff. planen wir in unserem Haushalt Investitionskosten für Ersatz- bzw. Neuanschaffungen im Bereich Digitale Arbeitsgeräte, Anzeigegeräte und mobile Schülerendgeräte ein. Zusätzlich sollen 2 Drucker für Lehrkräfte und 4 Ladewagen für iPads angeschafft werden.

#### Unsere Grundschule verpflichtet sich:

- zur Fortschreibung des Medienbildungskonzeptes zur Erreichung pädagogisch-didaktischer Ziele (Ausstattung, Medienerziehung);
- das schulische Medienbildungskonzept mit Blick auf die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten des neuen digitalen Bildungsnetzes für den Unterricht jährlich zu aktualisieren und in die schulische Programmarbeit inkl. Qualitätssicherung zu integrieren;
- Innovationsprojekte im Rahmen der schulischen Qualitätssicherung zu evaluieren.

#### Wir als Schulträger verpflichten uns:

- die Gebäudevernetzung der Schule bedarfsorientiert auszubauen;
- den Medienentwicklungsplan in Abstimmung mit der Schule und dem staatlichen Schulamt rechtzeitig fortzuschreiben;
- die/den Medienbildungsbeauftragte/-n (Erstansprechpartner) in der Schule für die Zusammenarbeit mit dem IT-Support einzuweisen.

## 12.2. FINANZIERUNG UND UMSETZUNG IN DER REGIONALEN SCHULE BINZ

Ausstattung Schul-IT in der Regionale Schule Binz:

Kategorie	Gerät	Anzahl	Jahr
Schulisches WLAN	Accesspoints	23	2024
	WLAN Mobility Controller	1	2024
Anzeige- und Interaktionsgeräte	Monitor	3	2024
	SMART Board	18	2024
digitale Arbeitsgeräte	PC (Lehrerzimmer)	3	2024
	IMAC (Zukunftswerkstatt)	2	2024
	3D-Drucker	1	2024
Schulgebundene mobile Endgeräte	Apple iPad (Lehrerendgeräteprogramm)	22	2022
	Apple iPad (Schülerendgeräte)	36	2020
	Apple iPad (Schülerendgeräteprogramm)	28	2021
	Apple iPad (Schülerendgeräte)	40	2021
	Apple iPad (Schülerendgeräte)	105	2022
	iPad Koffer	4	2020/2021

Tabelle 8: Übersicht Schul-IT in der Regionale Schule Binz

Mit der Umsetzung des DigitalPakt Schule (2019-2024) wurden die technischen Voraussetzungen und die Infrastruktur für eine digitale Transformation an der Regionalen Schule Binz geschaffen. Mit Blick in die Zukunft geht es nun darum, die digitale Transformation als festen Bestandteil einer systemischen Schulentwicklung zu begreifen, die den Gedanken der Digitalisierung im System Schule fest verankert und etabliert, Strukturen dafür schafft sowie alle Beteiligten in den Prozessen mitnimmt und fördert. Mit den Mitteln des DigitalPakts konnten wir moderne digitale Klassenzimmer und Fachräume mit interaktiven Tafeln gleichen Bautyps einrichten und den Aufbau eines flächendeckenden WLAN-Netzwerks vornehmen. Durch diese Maßnahmen wurde die Schule auf das digitale Zeitalter vorbereitet. Die Nutzung digitaler Medien, insbesondere von digitaler Unterrichtssoftware oder Angeboten, die auf Internetseiten bereitgestellt werden, hat den Unterricht wesentlich verbessert. Die Umsetzung eines Breitbandanschlusses auf Glasfaserebene ist mit der Anbindung

auf 1 Gbit/s erfolgt. Die bereits bestehende Schulplattform IServ wird weiterhin genutzt. Das Schuldienstmanagement beinhaltet alle landesseitigen Dienste wie das Lernmanagementsystem (LMS) mit der FWU Mediathek sowie das IDM.

Die Aufwendungen für Schul-IT in der Regionalen Schule Binz sind in den folgenden Tabellen beziffert.

Jahr	Investitionen Schul-IT Schulträger	Koordinationspauschale Schul-IT (anteilig)	Betrieb & Service laufende Kosten	Lizenzen
2025	50.000,00 €	1.500,00 €	40.000,00 €	2.000,00 €
2026	50.000,00 €	1.500,00 €	40.000,00 €	2.000,00 €
2027	50.000,00 €	1.500,00 €	40.000,00 €	2.000,00 €
2028	50.000,00 €	1.500,00 €	40.000,00 €	2.000,00 €
2029	50.000,00 €	1.500,00 €	40.000,00 €	2.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>250.000,00 €</b>	<b>7.500,00 €</b>	<b>200.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>

Tabelle 9: Plankosten Regionale Schule Binz

Ab dem Jahre 2025 ff. planen wir in unserem Haushalt Investitionskosten für Ersatz- bzw. Neuanschaffungen im Bereich Digitale Arbeitsgeräte, Anzeigegeräte und mobile Schülerendgeräte ein.

#### Unsere Regionale Schule Binz verpflichtet sich:

- zur Fortschreibung des Medienbildungskonzeptes zur Erreichung pädagogisch-didaktischer Ziele (Ausstattung, Medienerziehung);
- das schulische Medienbildungskonzept mit Blick auf die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten des neuen digitalen Bildungsnetzes für den Unterricht jährlich zu aktualisieren und in die schulische Programmarbeit inkl. Qualitätssicherung zu integrieren;
- Innovationsprojekte im Rahmen der schulischen Qualitätssicherung zu evaluieren.

#### Wir als Schulträger verpflichten uns:

- die Gebäudevernetzung der Schule bedarfsorientiert auszubauen;
- den Medienentwicklungsplan in Abstimmung mit der Schule und dem staatlichen Schulamt rechtzeitig fortzuschreiben;
- die/den Medienbildungsbeauftragte/-n (Erstansprechpartner) in der Schule für die Zusammenarbeit mit dem IT-Support einzuweisen.

Wir als Schulträger setzen perspektivisch sowohl für unsere Grundschule als auch für unsere Regionale Schule nicht auf elternfinanzierte Endgeräte unserer SuS - weder auf die Bring Your Own Device- (BYOD) noch auf die Get Your Own Device-Strategie (GYOD). Unseren SuS werden die Endgeräte in einer 1:1-Ausstattung Schüler/in je Endgerät durch uns als Schulträger bereitgestellt. Dies erscheint uns pädagogisch sinnvoll. Neben diesen

Investitionen für unsere SuS wollen wir weiterhin, entsprechend den Empfehlungen der KMK, die notwendige Investition in Grundlagen (Infrastruktur und Ausstattung) und Inhalte (Mediatheken) als dringliche Aufgabe realisieren.

Die Chancen und Risiken von BYOD oder auch GYOD sind im Folgenden kurz genannt.

**BYOD und GYOD** (Bring Your Own Device BYOD) - Es werden die privaten Endgeräte der Nutzerinnen und Nutzer in die Schule mitgebracht. (Get Your Own Device GYOD) - Die Nutzerinnen und Nutzer erwerben ein in Hard- und Software vom Schulträger in Abstimmung mit der Schule definiertes und somit einheitliches Endgerät.

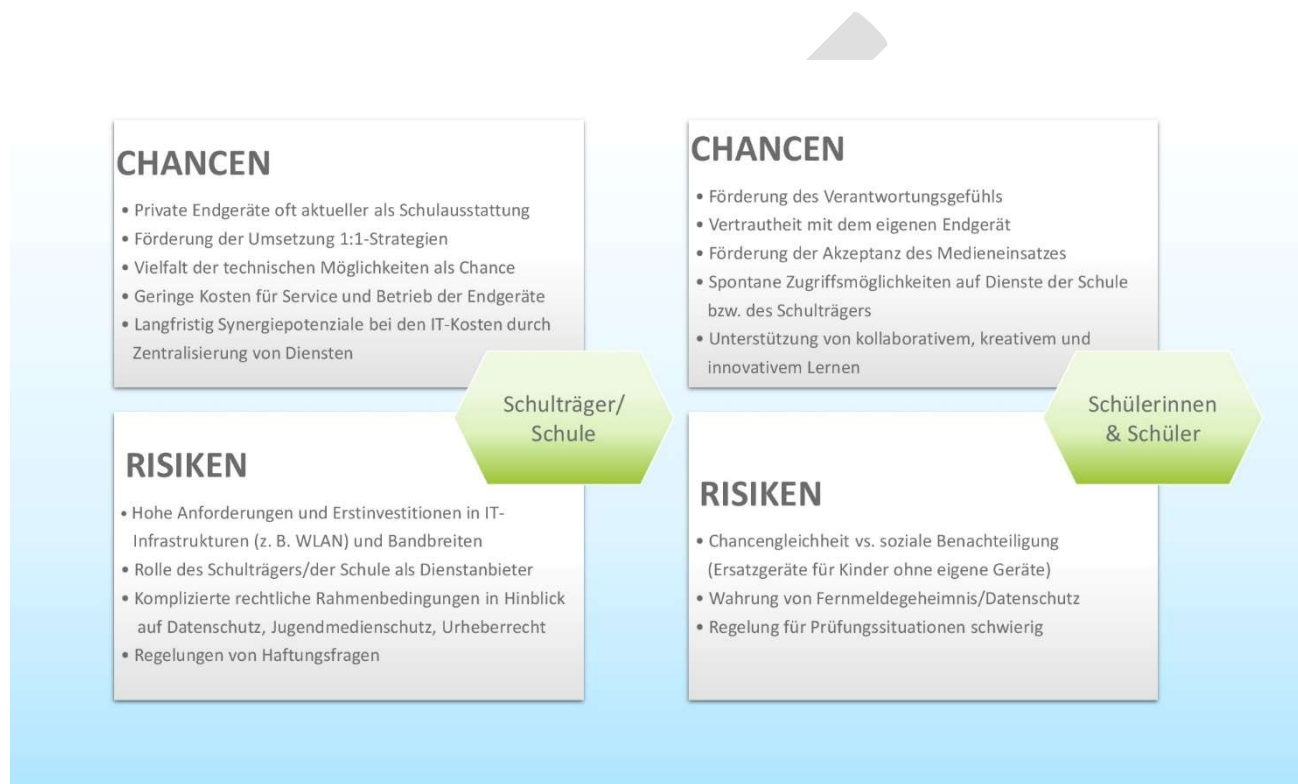


Abbildung 6: Chancen und Risiken BYOD und GYOD

### 12.3. UMSETZUNGSPLAN

Das Medienbildungskonzept mit all seinen Bestandteilen wird nach Diskussion und letzten Abstimmungen durch die jeweiligen **schulischen Gremien** Grundlage für die Fortschreibung des **Medienentwicklungsplanes** und dieser wird durch die Gemeindevertretung Binz **verabschiedet**.

Diese Beschlussfassung ist Voraussetzung für die **haushaltsrechtliche Realisierung** und Basis der **pädagogischen Verwirklichung** im Rahmen des Schulprogramms der Schule.

Im Zuge einer Meilensteinplanung wird ein Zeitplan erstellt, in dem die konkretisierten Ziele zeitlich fixiert werden. Während der Umsetzung ist fortlaufend zu prüfen, inwieweit die Umsetzung sich im Rahmen des vom Haushalt vorgegebenen Korridors bewegt.

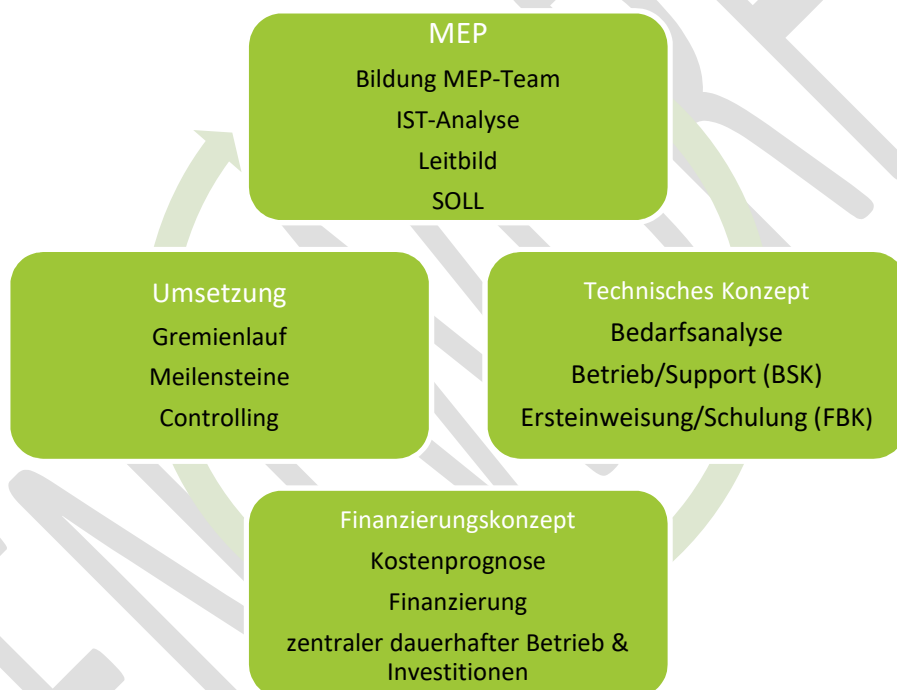


Abbildung 7: Prozess MEP

Dieser Medienentwicklungsplan hat für den beschlossenen Zeitraum Gültigkeit und gibt den Rahmen für die handelnden Akteure vor, er dient als Leitfaden mit Verbindlichkeit für die festgesetzte Periode. Es ist erforderlich, in regelmäßigen Abständen den Medienentwicklungsplan zu evaluieren und fortzuschreiben.

Um auf den vorhandenen Arbeiten aufbauen und – wo es geboten ist – Veränderungen vornehmen zu können, empfiehlt es sich während der Durchführungsphase des MEP parallel bzw. im Nachgang eine Evaluierung zu realisieren. Die hier gewonnenen Erkenntnisse sind – zusammen mit möglichen pädagogischen Anpassungen sowie Aktualisierungen – Basis für die sich anschließende Fortschreibung des MEP.

## 13. QUELLENVERZEICHNIS

Rahmenplan Medienerziehung M-V, Erprobungsfassung 2004

Ministerium für Bildung und Kindertagesförderung M-V (vormals Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Mecklenburg-Vorpommern) (Hrsg.): Rahmenplan Digitale Kompetenzen M-V, August 2018

Ministerium für Bildung und Kindertagesförderung M-V (vormals Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Mecklenburg-Vorpommern) (Hrsg.): Handreichung zur Entwicklung eines schulischen Medienbildungskonzeptes als Bestandteil der Fortschreibung des Schulprogramms einer Schule in Mecklenburg-Vorpommern, November 2018

Ministerium für Bildung und Kindertagesförderung des Landes M-V (vormals Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Mecklenburg-Vorpommern) (Hrsg.): Betriebserlass eines zentralen Identitätsmanagementsystems für die öffentlichen allgemein bildenden und beruflichen Schulen des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Version 1.0 – Stand Mai 2021,

Bundesministerium für Bildung und Forschung und Kultusminister Konferenz (Hrsg.): DigitalPakt Schule von Bund und Ländern. Gemeinsame Erklärung, Januar 2017

Kultusministerkonferenz (Hrsg.): Beschluss der Kultusministerkonferenz: Bildung in der digitalen Welt – Strategie der Kultusministerkonferenz, Dezember 2016

Deutscher Städtetag (Hrsg.): Lehren und Lernen im digitalen Zeitalter. Positionspapier des Deutschen Städtetages, April 2017



Gemeinde Ostseebad Binz

Der Bürgermeister

Jasmunder Str. 11

18609 Ostseebad Binz

Telefon: 038393 / 374 10

E-Mail: [post@gemeinde-binz.de](mailto:post@gemeinde-binz.de)

Internet: [www.gemeinde-binz.de](http://www.gemeinde-binz.de)

# GETRÄNKELAND

ERFRISCHEND ANDERS

DIE  
GETRÄNKE  
KÖNNER

Proraer Ch. 2, 18609 Binz

Telefon: 039393/668080

08.05.2025 10:56:56 772-3-27 12635  
!!! TSE-FEHLER !!!

Menge	Ware	Pfand	Ust	Gesamt
Arkona Zitrone 1,0 PET			12er Kasten	
2x	6,49	4,50	19%	21,98
Arkona Naturel 1,0 PET-Cy			12er Kasten	
2x	4,99	4,50	19%	18,98
Arkona Orange 1,0 PET			12er Kasten	
2x	6,49	4,50	19%	21,98
Güstrower Apfelschorle 1,0			12er Kasten	
2x	12,49	4,50	19%	33,98
Arkona Medium 1,0 PET			12er Kasten	
3x	4,99	4,50	19%	28,47

**Summe: 125,39 EUR**

Ware: 75,89 EUR  
Pfand: 49,50 EUR

MwSt. 19%: 20,02 EUR

Bar: 150,50 EUR

Rückgeld: -25,11 EUR

Branch-ID: OHD00102

Noch keine PAYBACK Karte?

Für diesen Einkauf hätten Sie Punkte sammeln können.

Denken Sie beim nächsten Einkauf an Ihre PAYBACK

Karte und punkten Sie mit "Die GETRÄNKEKÖNNER".

Besuchen Sie uns auch auf

[www.getraenke-koenner.de](http://www.getraenke-koenner.de)

Ihr Fachberater: Herr Möller J.

Vielen Dank für Ihren Einkauf!

Mo-Fr 08:00-19:00 Uhr

Sa 08:00-16:00 Uhr

Internet: [www.getraenkeland.com](http://www.getraenkeland.com)

StNr: 4079/184/00804