



Dipl.-Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl.-Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr.-Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel. 0721 378564
Fax 0721 5688881
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel. 03831 203496
Fax 03831 203498
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Ostseebad Binz

2. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 9

„Alte Gärtnerei / MZO“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BzuzGB

Satzungsfassung

Binz, den 22.11.2016



[Handwritten signature]

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMEINBEDARF, SPORT- UND SPIELANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Bildung

Flächen für den Gemeinbedarf hier: Bildung

LANDWIRTSCHAFT UND WALD

(9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)



Wald

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich Verkehrsberuhigter Bereich



GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche öffentlich

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



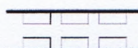
Anpflanzen Bäume



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen



SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



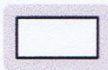
von baulichen Anlagen frei zu haltende Flächen, vgl. TF 3.3



Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die textlichen Festsetzungen werden um die Punkte 1.3), 3.3) und 5.4) wie folgt ergänzt:

1.3) GEMEINBEDARFSFLÄCHE BILDUNG (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

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

3.3) VON BAULICHEN ANLAGEN FREI ZU HALTENDE FLÄCHEN (Waldabstand)

In der als von baulichen Anlagen frei zu haltend gekennzeichneten Fläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie unterirdischen Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und im Bereich der Fläche vollständig überdeckt sind, unzulässig.

5.4) PFLANZGEBOTE FÜR EINZELBÄUME (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

An den angegebenen Stellen sind insgesamt 7 standortheimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Auf anderer Grundlage (Baumschutzsatzung, Kompensation gem. gesetzlichem Baumschutz) für die Fläche festgesetzte Pflanzungen sind anzurechnen.

Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

Die Festsetzungen zur Regenwasserversickerung (5.1.2), zur Fassadenbegrünung (5.1.3), zur Dachbegrünung (5.1.4) und zur Gestaltung der Freiflächen (5.3.3) werden nicht für die Gemeinbedarfsfläche „Bildung“ übernommen und entfalten damit zukünftig keine Wirksamkeit mehr.

2. Änderung des B-Plans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“
Gemeinde Ostseebad Binz

Begründung

Inhalt

1) Ziele und Grundlagen der Planung.....	4
1.1) Plangebiet	4
1.1.1) Lage des Plangebietes.....	4
1.1.2) Änderungsumfang.....	4
1.1.3) Plangrundlage.....	4
1.2) Ziele der Planung	4
1.2.1) Planungsziele und Verfahren	4
1.3) übergeordnete Planungsvorgaben.....	5
1.3.1) Raumordnung und Landesplanung	5
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.3.3) Sonstige Planungen der Gemeinde: <i>Entwicklungskonzept MZO-Gelände</i>	5
1.4) Bestandsaufnahme.....	6
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	6
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	6
2) Städtebauliche Planung	6
2.1) Begründung der Festsetzungen.....	6
2.1.1) Flächen für den Gemeinbedarf.....	6
2.1.2) Grundfläche, überbaubare Grundstücksfläche	7
2.1.3) Aufhebung ergänzender Festlegungen	7
2.2) Erschließung	8
2.2.1) Verkehrliche Erschließung	8
2.2.2) Ver- und Entsorgung.....	8
2.3) Flächenbilanz	8
3) Auswirkungen der Planung	8
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	8
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	9
3.2.1) Allgemeines	9
3.2.2) Minderung und Vermeidung	10
3.2.3) Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	10

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Plangebiet

1.1.1) Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine vergleichsweise kleine Teilfläche des bestandskräftigen Bebauungsplans, bestehend aus dem Standort der Grundschule. Erfasst werden die Flurstücke 5/202, 5/203 (teilw.) und 5/204 (teilw.) der Flur 7, Gemarkung Prora mit insgesamt knapp 1,7 ha,

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

- im Osten durch die Grünflächen bzw. die Waldflächen des Küstenbereichs,
- im Süden durch die Dollahner Straße,
- im Westen durch eine Brachfläche sowie daran angrenzend die Poststraße,
- im Norden durch den Großparkplatz.

1.1.2) Änderungsumfang

Die Änderung erstreckt sich nicht auf die Grundzüge der Planung (Gemeinbedarfsfläche für schulische und sportliche Zwecke), sondern nur auf die heute für eine öffentliche Gemeinbedarfsfläche als zu detailliert erscheinenden Festlegungen.

- Die bisherige funktionale Trennung der Gemeinbedarfsflächen in einen Bereich für Schule und einen für Sport wird zugunsten einer einheitlich, flexibel zu nutzenden Gemeinbedarfsfläche „Bildung“ aufgehoben,
- die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche werden ersatzlos gestrichen,
- die im östlichen Randbereich zur Straße hin ausgewiesene öffentliche Grünfläche wird der Gemeinbedarfsfläche zugeschlagen,
- die Festsetzungen zur Regenwasserversickerung (5.1.2), zur Fassadenbegrünung (5.1.3), zur Dachbegrünung (5.1.4) und zur Gestaltung der Freiflächen (5.3.3) werden ausdrücklich und bewusst nicht für die neue Gemeinbedarfsfläche „Bildung“ übernommen und entfalten damit zukünftig keine Wirksamkeit mehr. Weitere Festlegungen zur Bepflanzung werden deutlich vereinfacht (5.3.2 zur Bepflanzung der straßenbegleitenden öffentlichen Grünfläche).

1.1.3) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Für den Bereich der Änderungen wird das aktuelle Kataster (insb. die Flurstücksbezeichnungen, Stand August 2016) nachrichtlich übernommen. Der übrige Bereich der Planzeichnung (d.h. außerhalb des Geltungsbereichs) wird unverändert beibehalten.

1.2) Ziele der Planung

1.2.1) Planungsziele und Verfahren

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans soll die Entwicklung des Grundschulstandorts erleichtert und einengende Vorgaben beseitigt werden. Geplant ist kurzfristig der Bau einer Sporthalle für Schul- und Vereinsnutzung. Dabei soll im Sinne einer offenen Schule eine Mehrfachnutzung der Gebäude und Freianlagen auch für andere soziale Nutzungen ermöglicht werden.

Angesichts der baulichen Vornutzung sowie des bestehenden Baurechts kann die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Geltungsbereich beträgt nur knapp 1,7 ha, so dass der Grenzwert von 20.000 qm Grundfläche im Planbereich sicher nicht erreicht wird. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erfolgen könnte. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung

einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

1.3) übergeordnete Planungsvorgaben

1.3.1) Raumordnung und Landesplanung

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

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

Nach 4.1(3) sollen die Zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenversorgung bilden und sich funktionsgerecht entwickeln. Nach 3.2.4(2) sollen Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Nach 6.2.2(1) sollen bedarfsorientiert in allen Teilen der Planungsregion allgemeinbildende Schulen vorgehalten werden, wobei Vorrangstandorte die Zentralen Orte sind. Nach 6.3 (3, 4, 7) sollen soziale Einrichtungen räumlich so angesiedelt werden, dass verschiedene Dienste miteinander kombiniert werden können und eine Mehrfachnutzung von Gebäuden möglich ist. Bedarfsorientiert sollen in allen Teilen der Planungsregion Einrichtungen und vielfältige Angebote der Kinder- und Jugendbetreuung und -bildung vorgehalten werden. Bedarfsorientiert sollen vorrangig in Anbindung an die Zentralen Orte, Spiel- und Sporteinrichtungen vorgehalten werden. Standorte von Sporteinrichtungen sollen so gewählt werden, dass eine Mehrfachnutzung möglich ist.

Grundsätzlich 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 bestehenden Schulstandorts zu einer „offenen Schule“ mit vielfältiger sozialer Nutzung wird auch ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz ist der Planbereich als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ und „Sport“ ausgewiesen. Somit kann der Bebauungsplan nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

1.3.3) Sonstige Planungen der Gemeinde: Entwicklungskonzept MZO-Gelände

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.07.2016 die Entwicklung der nördlich und westlich an den Änderungsbereich angrenzenden gemeindlichen Flächen beschlossen.

Entstehen sollen u.a. eine Parkpalette für ca. 600 Plätze als Abschirmung entlang der Poststraße, Wohnungen in verschiedenen Wohnformen (Mehrgenerationswohnen, Mietwohnungen, Reihenhäuser) einschließlich Pflege-wohnen und Altenpflege sowie Stadtvillen für Ferienwohnen und Erholung.



Abbildung 1 Flächennutzungsplan (Ausschnitt ohne Maßstab)

Zur Absicherung der angestrebten Entwicklung des angrenzenden Bereichs wird ein eigenständiges Planverfahren durchgeführt.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der Bebauungsplan sah ursprünglich für den Änderungsbereich küstenseitig eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Grundschule vor. Für den Bereich wurde eine maximale Grundfläche von 2.000 qm bei zweigeschossiger Bebauung mit einer Firsthöhe bis 13 m zugelassen. Der Standort des Schulgebäudes ist durch Baufenster vorgegeben.

Für den landseitig angrenzenden Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Sport“ wurde der Bebauungsplan bereits 2011 ein erstes Mal geändert. Zugelassen wurde damals eine Bebauung für sportliche Zwecke mit einer maximalen Grundfläche von 4.000 qm.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt in vergleichsweise großer Entfernung zu Schutzgebieten nach internationalem Recht

Nordöstlich direkt angrenzend befindet sich an das LSG Ostrügen.

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

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale oder Denkmale bekannt.

Angrenzend und teilweise auch innerhalb des Plangebiets befindet sich Wald gemäß § 2 LWaldG M-V. Im Zuge des Ursprungsplans wurde für die Bebauung im Plangebiet eine Verringerung des Waldabstands auf 25 m genehmigt.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Begründung der Festsetzungen

2.1.1) Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sind allgemein Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wobei ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

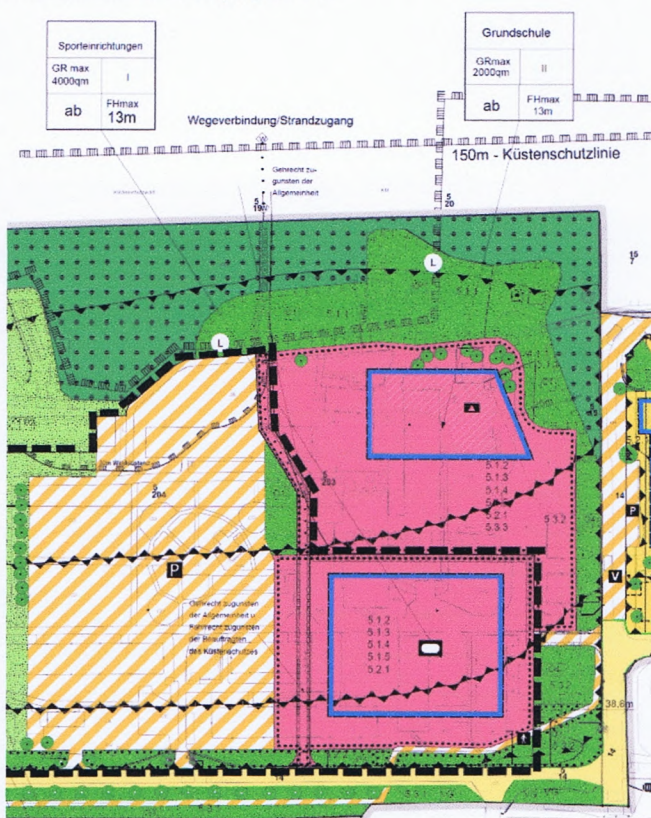


Abbildung 2 Ursprungsplan (Stand 1. Änderung)



Abbildung 3 LSG (grün)

Gemäß bisheriger Festlegung ist die Gemeinbedarfsfläche funktional in den Bereich Schule sowie den Bereich für sportliche Zwecke getrennt. Diese Trennung spiegelt die angestrebte Nutzung nicht zutreffend wieder, da die geplante Sporthalle, ungeachtet der angestrebten Vereinnutzung außerhalb der Schulzeit, Bestandteil der Schulanlage werden wird (einheitliches Gebäudemanagement). Dabei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass nicht nur Sporthallen, sondern auch Schulen außerhalb der Schulzeiten ergänzend durch Vereine oder andere Gruppen genutzt werden (Volkshochschulkurse, Vereine). Diese sinnvolle Vielfachnutzung einer öffentlichen Einrichtung findet jedoch bei enger Fassung des Zwecks der Gemeinbedarfsfläche ohne gesonderte Regelung außerhalb der planungsrechtlichen Zulässigkeit statt.

Die beiden bisherigen Gemeinbedarfsflächen werden daher in einer Gemeinbedarfsfläche „Bildung“ zusammengefasst, für die Anlagen für Aus- und Fortbildung, Spiel, Sport und soziale Zwecke zugelassen werden. Mit dieser Zweckbestimmung für die „Schule“ bzw. Sporthalle wird eine ganztags genutzte, lebendige Gemeinschaftsfläche möglich, die im Allgemeinen vormittags dem Schulbetrieb vorbehalten bleibt.

2.1.2) Grundfläche, überbaubare Grundstücksfläche

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es – anders als bei Baugebieten – auch in „qualifizierten“ Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die differenzierten Festlegungen für die Gemeinbedarfsflächen bereiten vielmehr Probleme, da es sich bei Gemeinbedarfsflächen nicht um Baugrundstück handelt – mit der Konsequenz, dass die üblichen Regelungen der BauNVO nicht anzuwenden sind (z.B. § 19 (4), § 23 (5) BauNVO). Durch die Festlegung einer maximalen Grundstücksfläche sowie die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche wird die Entwicklung der öffentlichen Nutzung damit über Gebühr beschränkt.

Um den Ausbau der öffentlichen Nutzung zu erleichtern, wird zukünftig auf die Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Grundfläche, Gebäudehöhe) sowie die Darstellung von Baufenstern verzichtet.

Bei der Anordnung der Gebäude wird zum einen die spezifischen funktionalen Anforderungen an Schulgebäude (z.B. entsprechend eines spezifischen pädagogischen Programms) sowie der Aspekt des Schallschutzes für die angrenzende schutzbedürftige Nutzung (Ausrichtung und Eigenabschirmung) zu berücksichtigen sein.

Zum anderen ist der 25 m Waldabstand (gemäß Ausnahmegenehmigung im Rahmen der Ursprungsplanung) nach § 20 LWaldG M-V zu berücksichtigen. Um hier die Steuerungsfunktion des Bebauungsplans nicht zu gefährden, wird der Waldabstandsbereich neu als Fläche, die von baulichen Anlagen frei zu halten ist, normiert.

Nach § 2 WAbstVO M-V können jedoch Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstands zugelassen werden u.a. bei

- Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- unterirdischen Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und im Bereich des Waldabstandes vollständig überdeckt sind.

Die o.g. Anlagen werden daher von der Wirkung der Kennzeichnung von baulichen Anlagen frei zu haltenden Flächen ausgenommen.

Die in der WAbstVO M-V zudem genannten sonstigen Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, können im Zuge einer Befreiung zugelassen werden, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird.

2.1.3) Aufhebung ergänzender Festlegungen

Für die Gemeinbedarfsfläche wurden in der Ursprungsplanung zusätzlich umfangreiche Festsetzung mit grünordnerischem Bezug festgesetzt. Dabei handelt es sich um Festsetzungen zur Re-

genwasserversickerung (5.1.2), zur Fassadenbegrünung (5.1.3), zur Dachbegrünung (5.1.4), zur Bepflanzung von Park- und Stellplatzflächen (5.1.5) und zur Gestaltung der Freiflächen (5.3.3).

Für den straßenbegleitenden Grünstreifen wurden weitere Festlegungen zur Bepflanzung vorgesehen (5.3.2 mit Sträuchern unterpflanzte Baumhecke). Diese Festlegung zielt auf eine völlige visuelle Abtrennung des Schulgrundstücks vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum. Eine solche optische Abtrennung wird heute nicht mehr gewünscht. Zur räumlichen Rahmung des von Solitärbaukörpern geprägten Schulareals reicht eine Baumreihe aus. Durch Aufgabe der Normierung als Grünfläche mit flächiger Bepflanzung und stattdessen Darstellung von Pflanzgeboten für Einzelbäume (Abstand 12 m) am Rand der erweiterten Gemeinbedarfsfläche kann der Bereich besser in die Gesamtgestaltung der Schulanlage einbezogen werden; zugleich bleibt die ökologische Qualität der Maßnahme in gewissem Umfang erhalten. Bei der ist der Schutz- und Arbeitsstreifen zu vorhandenen Leitungen zu berücksichtigen (z.B. Arbeitsblätter DVGW W 400-1, GW 125 sowie DWA-M 162), so dass gewisses ein Abweichen vom graphisch festgelegten Pflanzstandort zuzulassen ist.

2.2) Erschließung

2.2.1) Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen im Umfeld des Planbereichs (Dollahner Straße, Poststraße).

Zur Binnenerschließung wird eine zusätzliche Stichstraße vorgesehen, die derzeit nur als Einfahrt in den Schulbereich dient, später aber weitergeführt werden soll (vgl. 1.3.3) und daher bereits als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt wird.

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

2.2.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit der Grundschule bebaut und ortsüblich erschlossen.

2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz: Die Gemeinbedarfsfläche wird vor allem zulasten der Grünflächen vergrößert.

Nutzung	Ursprungsfassung	Planung	Veränderung
Gemeinbedarfsfläche	13.496 qm	14.000 qm	+ 504 qm
Verkehrsfläche	200 qm	664 m	+ 464 qm
Grünflächen	2.218 qm	1.250 qm	- 968 qm
Wald	722 qm	722 qm	--
Gesamt	16.636 qm	16.636 qm	

3) Auswirkungen der Planung

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurden die Auswirkungen umfassend untersucht und dargestellt. Im Verfahren der 2. Änderung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Grundzüge der Planung werden von der Änderung nicht betroffen. Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planände-

zung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Von der Änderung des Baubauungsplans sind insbesondere folgende öffentlichen Belange betroffen und damit erneut zu berücksichtigen:

- Die Belange des Waldes / der Forstwirtschaft: Angrenzend an das und teilweise auch im Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Für den Ursprungsplan wurde der erforderliche Waldabstand auf 25 m festgelegt. Nach § 2 WAbstVO M-V sind Ausnahmen vom Waldabstand für Nebenanlagen und untergeordnete Anlagen möglich. Der Waldabstandsbereich wird als von baulichen Anlagen freizuhalten ausgewiesen, so dass auch ohne Baufenster die Belange des Waldes gewahrt werden.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind angesichts der bestehenden Nutzung des Plangebiets nur geringfügig betroffen. Die bauliche Nutzung als Gemeinbedarfsfläche wird nicht in Richtung Küste ausgeweitet. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten sowie außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzbereichs. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Baumschutz wird durch die gemeindliche Baumschutzsatzung bzw. den gesetzlichen Baumschutz auch ohne gesonderte planungsrechtliche Festlegungen abschließend sichergestellt.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

Bei den Flächen im Änderungsbereich handelt es sich vollständig um Flächen im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Binz, so dass innerhalb des Geltungsbereichs keine privaten Grundstücke bestehen.

Für die südlich angrenzenden privaten Flächen des Ferienhausgebiets ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte zu gewährleisten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach § 22 BImSchG „Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung [sind]. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“ Gleiches gilt für den Lärm durch Kinder in Schulen und schulisch genutzten Sportanlagen.

Dies gilt jedoch nicht für ergänzende Nutzungen durch Vereine oder andere soziale Gruppen. Relevant werden solche Nutzungen vor allem, wenn sich die Nutzungszeiten in den immissionsrechtlichen Zeitraum nachts (d.h. nach 22.00 Uhr) ausdehnen, da diesem ein besonders strenger Schutzanspruch zukommt. Da die Nutzungen selber vor allem in den Gebäuden stattfinden werden (keine Spielfelder im Freien), sind in diesem Fall vor allem die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu berücksichtigen ist (Türenschnallen, Fahrbewegungen). Sofern eine Nutzung nach 22.00 Uhr nicht ausgeschlossen werden soll, ist dies bei der Anordnung der Stellplätze auf dem Gelände zu berücksichtigen (z.B. Abschirmung durch Gebäude).

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Dabei sind folgende mögliche Auswirkungen zu berücksichtigen.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im 14.000 qm großen Schulareal eventuell zunehmen, da die bisherige Beschränkung auf 6.000 qm Grundfläche für die Gemeinbedarfsfläche aufgehoben wird. Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen sind dadurch jedoch nicht zu erwarten, da das Plangebiet vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs liegt und eine umfangreiche bauliche Vorprägung vorhanden ist.

- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung zu Lärmemissionen vor allem durch Geräusche der Kinder (Pausenspielen, Schulsport). Solche Geräuscheinwirkungen durch Kinder stellen im Regelfall jedoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar. Getrennt zu bewerten sind die Emissionen sonstiger Nutzungen (z.B. Stellplatzgeräusche von Vereinsnutzung).
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt und können daher vernachlässigt werden. Dies gilt erst recht bezogen auf die durch die Änderung bewirkten Auswirkungen.
Temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb unterliegen den Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) sowie den Immissionsrichtwerten der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung. Die allgemeinen Sorgfaltspflichten (z.B. Schutz des Mutterbodens, Einhaltung der Zeitfenster nach § 39 BNatSchG) sind zu beachten.

3.2.2) Minderung und Vermeidung

Grundsätzlich stellt sich die Planung insgesamt durch die Beschränkung auf bereits bebaute Flächen (mit Baurecht nach §§ 30 BauGB) als Vermeidungsmaßnahme dar. Bereits der Ursprungsplan stellte eine Wiedernutzbachmachung früher gewerblich genutzter Flächen dar. Durch die Innenentwicklung wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme in bislang nicht für Siedlungszwecke beanspruchten Landschaftsbereichen vermieden.

3.2.3) Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume. Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind bei gewissen Ausnahmen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans wurden als Ausgleich umfangreiche Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Nach gemeindlicher Baumschutzsatzung, die auch in Bebauungsplangebieten gilt, sind Ersatzpflanzungen grundsätzlich geschützt, so dass für Rodungen unabhängig von der Größe der Bäume eine gemeindliche Genehmigung erforderlich ist, in der als Auflage die Ersatzpflanzung festzulegen ist. Die auf Grundlage der Baumschutzsatzung für das Baugrundstück festgesetzten Pflanzungen sind auf die im Änderungsbereich neu festgesetzten Pflanzungen anzurechnen.

Damit wird sichergestellt, dass bereits erbrachte Ausgleichspflanzungen nicht ersatzlos aufgegeben werden können.

Ostseebad Binz
Dezember 2016