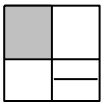
raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt und Stadtplaner

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 20 34 96

www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Bebauungsplan
Nr. 38
„Einzelhandelsmarkt Bahnhofstraße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht

Ostseebad Binz

Satzungsfassung

Satzung des Ostseebads Binz

über den Bebauungsplan Nr.38 „Einzelhandelsmarkt Bahnhofstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 „Einzelhandelsmarkt Bahnhofstraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

SO Einzelhandelsmarkt: Sonstige Sondergebiete, nach § 11 BauNVO, hier „Einzelhandelsmarkt“

Das SO „Einzelhandelsmarkt“ dient der Ansiedlung eines Einzelhandelsmarkts als Lebensmittel-Vollsortimenter mit bis zu 2.200 qm Verkaufsfläche. Zulässig sind

- ein Einzelhandelsmarkt als Lebensmittel-Vollsortimenter einschließlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente des täglichen Bedarfs aus den Bereichen Gesundheits- und Körperpflege, Putz- und Waschmittel sowie Tabak, Zeitungen und Zeitschriften mit bis zu 2.200 qm Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- die der Nutzung dienenden Stellplätze.

WA: Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

Abweichend von § 4 (2, 3) BauNVO sind Läden, Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

I.1.2) Überschreitung zulässige Grundflächen (§ 19(4) BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

I.1.3) Überschreitung Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf mit untergeordneten technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 2,5 m überschritten werden.

I.2) überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

I.2.1) Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen im Bereich, der als Fläche für Anlieferung gekennzeichnet ist, mit einem Baukörper, der keine Aufenthaltsräume / Verkaufsflächen enthält, um bis zu 7,0 m überschritten werden.

1.2.2) Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, zugelassen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

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

Bestandteil der Maßnahmen ist jeweils eine Entwicklungspflege in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

a) Pflanzung von Einzelbäumen
Im Plangebiet sind an den in der Planzeichnung vorgegebenen Pflanzstandorten insgesamt 5 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 qm bei einer Mindestbreite von 2 m; sie sind gegen Überfahren zu schützen. Von den Pflanzstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden. Auf anderer Grundlage (Baumschutzsatzung, gesetzlicher Baumschutz) für das Plangebiet festgesetzte Pflanzungen sind anzurechnen.

I.3.2) Dachbegrünung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Sondergebiet sind mindestens 60% der Dachflächen extensiv zu begrünen (mind. 10 cm Substrat).

I.4) Maßnahmen zum Lärmschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Im SO „Einzelhandelsmarkt“ sind die folgenden Lärmminderungsmaßnahmen umzusetzen:

- Ausführung der Fahrbahnoberflächen der Fahrgassen des Kunden-PKW-Parkplatzes in Asphalt oder schalltechnisch gleichwertig,
- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen mit Kunststoffkorb oder schalltechnisch gleichwertig.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 bis 3) gem. §9 (6) BauGB und HINWEISE

II.1) Bodendenkmäler

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

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für 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.

II.2) Trinkwasserschutzzone III
Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Binz (Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13.03.1974). Es gelten die auf Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanforderungen (Verbote und Nutzungsbeschränkungen).

II.3) Biosphärenreservat Südost-Rügen
Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservats Südost-Rügen.

II.4) Gemeindliche Satzungen
Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindlichen Satzungen:

- Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Binz vom 18.03.2004 mit Festlegungen u.a. zu Größe, Art der Ausführung und Aufstellort / Anbringungsweise von Werbeanlagen,
- Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz als örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung),
- Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz (Baumschutzsatzung).

II.5) externer Waldausgleich

Der Waldverlust von 471 qm (entspricht 2.167 Waldpunkten) wird durch Abbuchung vom Waldkompensationskonto Prosnitz ausgeglichen.

II.6) Artenschutzrechtliche Belange

Zur Feststellung, ob durch den Abriss von Gebäuden artenschutzrelevante Belange berührt oder beeinträchtigt werden, ist durch den Vorhabenträger eine gemeinsame Objektbegehung mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen zu veranlassen. Diese muss rechtzeitig vor dem Gebäudeabriss erfolgen. Im Ergebnis werden entsprechende Maßnahmen festgelegt bzw. Auflagen erteilt.

Bebauungsplan Nr. 38 „Einzelhandelsmarkt Bahnhofstraße“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht,
Gemeinde Ostseebad Binz

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung 6
1.1) Allgemeines 6
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes 6
1.1.2) Plangrundlage 6
1.2) Ziele der Planung 6
1.3) Planerische Vorgaben 7
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung 7
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan 8
1.3.3) Einzelhandelskonzept 8
1.4) Zustand des Plangebietes 10
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes 10
1.4.2) Schutzgebiete 11
1.4.3) Wald nach § 2 LWaldG M-V 13
1.4.4) Altlasten 13
2) Städtebauliche Planung 13
2.1) Nutzungskonzept 13
2.2) Festsetzungen 15
2.3) Erschließung 19
2.3.1) Verkehrliche Erschließung. 19
2.3.2) Ver- und Entsorgung 20
2.4) Flächenbilanz 22
3) Auswirkungen 22
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 22
3.2) Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen 24
3.3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt 25
3.3.1) Allgemeines 25
3.3.2) Minderung und Vermeidung 26
3.3.3) Eingriffs-/Ausgleichsbilanz 26
3.4) Natura 2000 Gebiete 27
3.5) Mensch und seine Gesundheit 27
Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-Vorprüfung) 30

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das im Übergang zur Granitz nördlich der Bahnhofstraße gelegene Plangebiet besteht aus einem derzeit leerstehenden Einkaufszentrum (früher Aldi, Schlecker mit zusammen gut 1.400 qm Verkaufsfläche) sowie einem gewerblich bewirtschafteten Ausflugsparkplatz einschließlich der angrenzenden Flächen des Friedhofswegs.

Einbezogen wird auch eine Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“, um angesichts einer geänderten Verkehrsführung weiterhin einen sinnvollen Anschluss zu sicher zu stellen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 47/1, 47/6, 47/8, 48/1, 48/40, 48/37, 48/39, 49/3, 49/4 der Flur 1, Gemarkung Granitz sowie die Flurstücke 160/7 (teilw.), 160/16 (teilw.) der Flur 7, Gemarkung Jagdschloss mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha .

1.1.2) Plangrundlage

Die Planung beruht auf topographischen Vermessungen durch verschiedene Vermessungsbüros (Host und Sommer, Krawutschke Meißner Schönemann). Die Darstellung der Flurstücke wurde zum Stichtag Mai 2016 aktualisiert.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Neubebauung des Plangebiets mit einem zeitgemäßen Vollsortimenter (REWE-Markt) mit insgesamt 2.200 qm Verkaufsfläche ermöglicht werden. Nach den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern ist großflächiger Einzelhandel im Sinne § 11 BauNVO in zentralen Orten wie Binz zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind auf städtebaulich integrierte Standorte festgelegt, wie es am Standort gegeben ist.

Mit der Überplanung soll

- der bestehende Nahversorgungsstandort an der Bahnhofstraße im Südosten des Gemeindegebiets langfristig gesichert werden,
- die Verkehrsführung im Gebiet neu geordnet werden (Aufgabe eines Teilstücks des Friedhofswegs sowie Verbreiterung des Friedhofswegs auf den verbleiben Abschnitten), <Ergänzung eines Gehwegs entlang der Bahnhofstraße,
- durch Entwicklung eines bereits baulich vorgeprägten und erschlossenen Bereichs eine gute Nutzung öffentlicher Infrastruktur sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet werden.

Die geplante Vergrößerung der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen fällt mit rund 700 qm vergleichsweise gering aus, so dass im Vergleich zu einer Neuvermietung keine erheblichen Umsatzverschiebungen zu Lasten anderer Standorte zu erwarten sind. Die Entwicklung an der Bahnhofstraße wird zu einer besseren räumlichen Verteilung der Nahversorgungsangebote führen, wodurch die bislang sehr auf die Proraer Chaussee konzentrierten Verkehrsströme entzerrt werden.

Angesichts der baulichen Vornutzung sowie der Lage im Innenbereich nach § 30 bzw. 34 BauGB kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche wird nicht erreicht.

Für Einkaufszentren mit einer Geschossfläche von weniger als 5.000 qm im Außenbereich ist nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auch durchzuführen beim Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Negative Umweltauswirkungen sind am Standort angesichts der früheren und derzeitigen Nutzungen (Nahversorgungszentrum, bestehender gewerblich bewirtschafteter Ausflugsparkplatz) weder hinsichtlich der Schutzgüter Boden / Wasser /Pflanzen und Tiere (bestehende nahezu flächige Versiegelung) noch des Schutzguts Mensch zu erwarten. Die Verkehrserzeugung wird durch den Wegfall des Ausflugsparkplatzes sowie den Wechsel der Betriebsform tendenziell zurückgehen (vgl. Abschnitt 2.4.1). Die Einhaltung der Grenzwerte der TA-Lärm wird gutachterlich nachgewiesen. Die durchgeführte UVP-Vorprüfung ist als Anhang Bestandteil der Begründung.

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Das Ostseebad Binz besitzt, dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP) folgend, den Status eines Grundzentrums, das den zugewiesenen Nahbereich mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen soll. Weiterhin ist Binz als Tourismusschwerpunktraum eingestuft und besitzt Anschluss an das regionale Straßen-, sowie das überregionale Schienennetz.

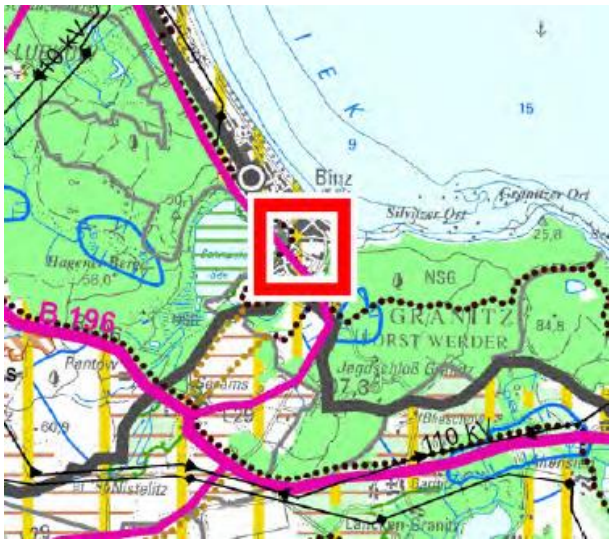


Abbildung 1: RREP

Nach 4.3.2(1) RREP sind Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig. Dabei sind nach 4.3.2(2) Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten nur zulässig, wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.

Nach 4.3.2(2) sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden.

Dem Punkt 4.1(2) folgend soll die Siedlungsentwicklung die optimale Nutzung der vorhandenen sozialen, kulturellen, sportlichen, wirtschaftlichen und technischen Infrastruktur unterstützen. Dabei soll sie eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern. Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (4.1 (6)).

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) von 2016 ergänzt den erforderlichen Bezug großflächiger Einzelhandelsbetriebe zur Zentralität des jeweiligen Ortes um folgende Zulässigkeitsvoraussetzung

- LEP 4.3.2(2); Kongruenzgebot: „Einzelhandelsgroßprojekte … sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden."
  Die Verträglichkeit wurde gutachterlich nachgewiesen (BBE 2017): Der Standortbereich wurde bereits zuvor als Nahversorgungsstandort genutzt (Aldi und Schlecker). Bei der geplanten Ansiedlung handelt sich um einen Anbieter nahversorgungsrelevanter Kernsortimente, was dem Versorgungsauftrag eines Grundzentrums entspricht. Das prognostizierte Einzugsgebiet ist kompakt, die wesentlichen Umsatzanteile werden aus dem Nahbereich generiert. Außerdem übernimmt der Standortbereich eine wichtige Versorgungsfunktion für das hohe und stetig steigende Touristenaufkommen in der Gemeinde Binz.
- LEP 4.3.2(3); Integrationsgebot: „Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsor-

timenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich
– eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
– das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
– die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden“
Die Verträglichkeit wurde gutachterlich nachgewiesen (BBE 2017): Der Planstandort befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich des Gemeindegebietes, nahe zur Ortsmitte und fungiert hier perspektivisch als einziger und damit wichtigster qualifizierter Nahversorgungsstandort. Eine Gefährdung der Versorgungssituation wird nicht eintreten, da es sich bei dem Anbieter perspektivisch selber um den wichtigsten Nahversorger für das südöstliche Gemeindegebiet handelt. Weitere Nahversorgungsstandorte wer-den weder auf gemeindlicher, noch auf übergemeindlicher Ebene geschädigt, eine ausgewogene Nahversorgungsstruktur bleibt auch nach der Wiederbelebung des Nahversorgungsstandortes mit der Neuansiedelung eines Vollsortimenters bestehen.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Ostseebads Binz stellt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Die Abgrenzung ist maßstabsbedingt schematisch und berücksichtigt nicht die aktuellen Flurstücksgrenzen. Der im Plangebiet bestehende Ausflugsparkplatz ist mit Symbol kenntlich gemacht, während der bereits bestehende Einzelhandelsstandort in das WA integriert wurde.

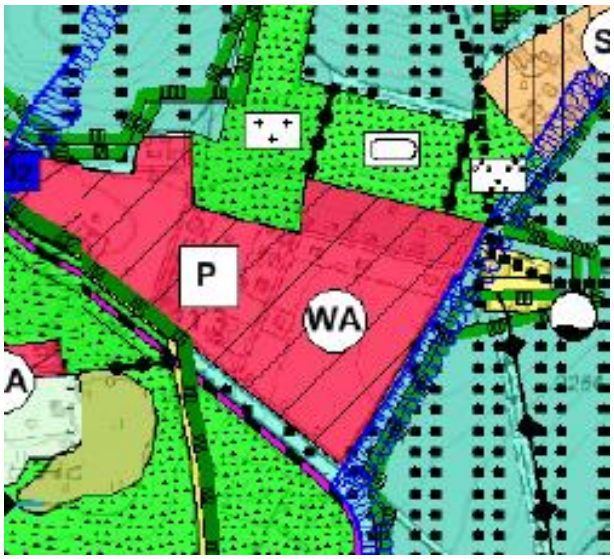


Abbildung 2: FNP

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgeleitet werden. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens durch Berichtigung angepasst. Dabei ist grundsätzlich zu beachten, dass auch die derzeitige Nutzung als Einkaufszentrum (ehemalig ALDI und SCHLECKER) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.400 qm und Baurecht nach § 34 BauGB eine Sondergebietsdarstellung erfordert hätte.

1.3.3) Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2002 wurde von der BBE-Unternehmensberatung GmbH eine „Verträglichkeitsanalyse bezüglich einer Einzelhandelsansiedlung im Ostseebad Binz auf Rügen“ erstellt. Die Analyse stellte die Gesamtauswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens im Bereich der Proraer Chaussee auf die gegenwärtige und künftige Situation des Binzer Einzelhandels dar. Aufgrund der mangelnden Aktualität dieser Analyse und ihrem Bezug auf einen anderen (EZH-) Standort sind ihre Ergebnisse für aktuelle Ansiedlungen nicht mehr relevant.

Im Zuge der Planung wurde daher durch BBE- Unternehmensberatung GmbH

- eine Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ostseebad Binz auf Rügen (August 2016, BBE 2016) sowie vertiefend
- ein Zentrenkonzept mit dem Schwerpunkt Nahversorgung und Bewertung aktueller vorliegender Planungen für das Ostseebad Binz auf Rügen (Februar 2017, BBE 2017) erstellt.

Insgesamt betrachtet kann nach BBE 2017 für das Ostseebad Binz von einem positiv zu bewertenden Nutzungsmix des Einzelhandels gesprochen werden, der stark auf den Tourismus ausgerichtet ist. Optimierungspotenziale sind im Hinblick auf die grundzentrale Versorgungsfunktion von Binz für die Samtgemeinde im Bereich Spielwaren, Hobby, Baby- und Kinderausstattung sowie Unterhaltungselektronik vorhanden, den sonstigen Sortimenten wird aufgrund des bereits vorhandenen Sor-

timentsmix eher ein eingeschränktes Entwicklungspotenzial prognostiziert.

Vor dem Hintergrund der spezifischen Situation im Ostseebad Binz formuliert das Zentrenkonzept folgende Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Binz (BBE 2017):

- Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion und des zentralen Versorgungsbereichs
- Priorität der Entwicklung des Ortszentrums und der Nahversorgungsstandortbereiche
- Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung
- Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsorti-menten auf geeignete Ergänzungs-/Sonderstandorte

Aufgrund der spezifischen Siedlungs- und Versorgungsstruktur wird neben dem Hauptzentrum lediglich das Nahversorgungszentrum Dünenstraße als weiterer zentraler Versorgungsbereiche bewertet (vgl. Abbildung 3).

Damit sind das **Hauptzentrum** und das **Nahversorgungszentrum Dünenstraße** als einzige Zentrale Versorgungsbereiche dazu privilegiert, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen.

Darüber hinaus übernimmt der geplante **Nahversorgungsstandort (Bahnhofsstraße)** mit touristi-scher Funktion) wichtige Funktionen im Bereich der haushaltsnahen Grundversorgung, ohne dass diese Geschäftslagen die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen, da die Angebots-vielfalt nicht ausreicht. Dieser Standortbereich übernimmt zusätzlich eine Entlastungsfunktion für die Anbieter im Ortskern. Gleiches gilt auch für das perspektivische Nahversorgungszentrum Prora.

Der **Sonderstandort fachmarktorientierter Einzelhandel (Proraer Chaussee)** ist als Vorrangstandort zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zu bewerten.

Hinsichtlich des Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel hält das Zentrenkonzept fest (BBE 2017): „Durch das vorhandene Lebensmittelangebot in der Gemeinde Binz wird bei einer Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 227 % ein „Überschuss“ an Umsatz generiert - per Saldo fließen rd. 16,4 Mio. Euro in das Gemeindegebiet von außerhalb ein. Dies ist auf das hohe Touristen-

Abbildung 3 Zentrenkonzept (Quelle BBE 2017)

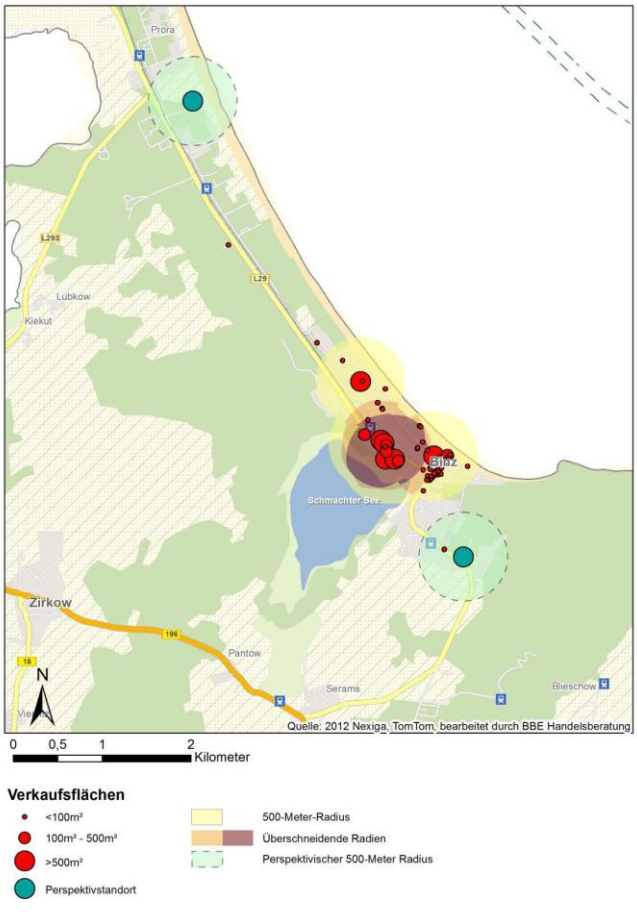


Abbildung 4 Nahversorgung (Quelle BBE 2017)

aufkommen zurückzuführen. Grundsätzlich ist in der Gemeinde Binz eine ausreichende Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden. Als nicht optimal stellt sich die räumliche Verteilung des Lebensmitteleinzelhandels dar, es besteht eine starke Konzentration der Anbieter auf den Kernbereich der Siedlungsfläche. Die südöstlichen Siedlungsbereiche sowie der Ortsteil Prorar sind nicht ausreichend versorgt."
Mit einer neuen Ansiedlung im Plangebiet würde sich die wohnortnahe Versorgungssituation für das südliche Siedlungsgebiet verbessern (vgl. Abbildung 4).

Hinsichtlich der wettbewerblichen Auswirkungen hält das Zentrenkonzept für die geplante Ansiedlung im Plangebiet fest (BBE 2017): „Von dem im Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraftpotenzial im Kerneinzugsgebiet (ca. 17,3 Mio. EUR) für nahversorgungsrelevante Sortimente wird das Vorhaben nach erfolgter Marktetablierung insgesamt vo-raussichtlich ca. 24 - 26 % binden können. Von dem vorhandenen touristischen Potenzial in der Gemein-de können voraussichtlich 14 - 16 % gebunden werden. Insgesamt wird eine Marktabschöpfung von 18 - 22 % erwartet. Damit steht der größte Teil des vorhandenen Kaufkraftpotenzials weiterhin den weiteren Anbietern im Gemeindegebiet zur Verfügung."

Besonders betroffen sind dabei in erster Linie die ver-gleichbaren Lebensmittel-Vollsortimenter und Supermärkte in ähnlicher Lagequalität. Im Wettbewerbskontext ist allerdings festzustellen, dass es sich bei den vorhandenen Anbietern weitgehend um attraktive und den modernen Markterfordernissen entsprechend gut aufgestellte Betriebe handelt.

Negative Auswirkungen auf einen Versorgungsstandort sind nach BBE 2017 auf Basis der durchgeführten Modellrechnung nicht abzuleiten. Im Einzelnen stellen sich die Effekte wie folgt dar: Die durch das Vorhaben induzierten Umsatzumverteilungen für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel liegen in Bereichen zwischen unter 1 % und maximal rd. 8 % der derzeitig generierten Umsätze. Die im Untersuchungszusammenhang wichtigen Standortbereiche in der Ansiedlungsgemeinde Binz sind infolge der geplanten Neuansiedlung nicht wesentlich betroffen. Selbst in dem für den Planfall angesetzten Worst-Case-Szenario können Umverteilungseffekte allenfalls in Größenordnungen wettbewerbsüblicher Marktschwankungen prognostiziert werden (max. etwa 8%).

Das Gutachten (BBE 2017) kommt daher u.a. zu dem Fazit:

- Im vorliegenden Gutachten wurde nachgewiesen, dass aufgrund des geplanten Lebensmittelvollsortimenters keine negative Auswirkungen auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung und auf die vorhandenen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Das Vorhaben ist als wichtiger Ergänzungs- bzw. Entlastungsstandort zur wohnungsnahen Grundversorgung der Anbieter im Kernsiedlungsbereich der Gemeinde Binz zu bewerten.
- Die durchgeführte städtebauliche Bewertung des Planvorhabens lässt für die vorhandenen Wettbewerber keine nennenswerten Auswirkungen erkennen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu erwarten.
- Das Gutachten kann auf Grundlage einer quantitativen und qualitativen Untersuchung belegen, dass negative Auswirkungen auf die relevanten Versorgungsstrukturen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind.
- Ebenfalls kann ausgeschlossen werden, dass vom Vorhaben negative Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf die wohnungsnahe Versorgung in Nachbarkommunen ausgehen.
- Die Ziele der Landes- und Raumordnung werden eingehalten.

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch das große zentrale Gebäude des derzeit leer stehenden Einkaufszentrums (ehemalig ALDI und SCHLECKER mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.400 qm) mit zugehörigen nutzungsrelevanten Nebenflächen (Parkflächen, Flächen zum Be- und Entladen). Das Einkaufszentrum (Flst. 47/1, 48/1 mit 5.460 qm) verfügt über eine Gebäudegrundfläche von rund 1.490 qm bei einer Gesamtversiegelung von rund 3.950 qm.

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich auf rund 4.800 qm (Flst. 47/8, 48/37) ein gewerblich

bewirtschafteter Ausflugsparkplatz mit einer Gesamtversiegelung von rund 3.430 qm.

Angesichts der Lage im Stadtgebiet und der intensiven baulichen Vorprägung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Innenbereich einzustufen. Für den Bereich des Ausflugsparkplatzes, umfassend die Flurstücke 47/8, 48/37, besteht der Bebauungsplan Nr. 20 „Parkplatz Granitzblick“.

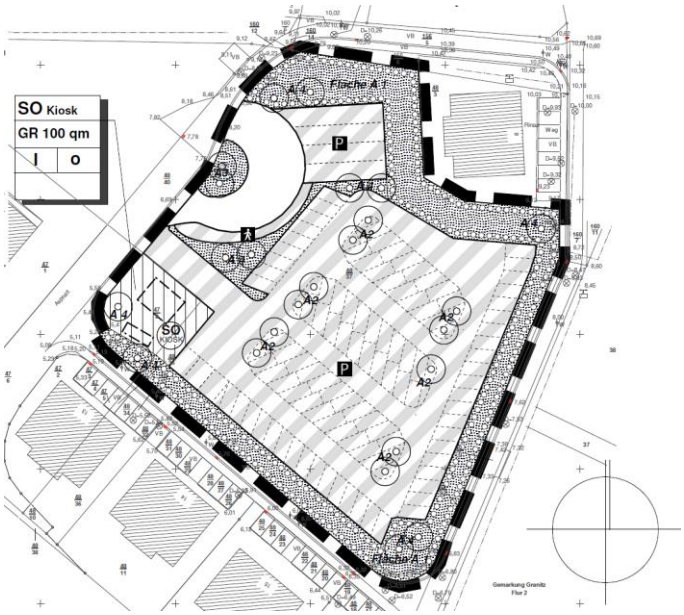


Abbildung 5: B-Plan Nr. 20, Planzeichnung ohne Maßstab

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Parkplatz Granitzblick“ regelt die Errichtung eines der öffentlichen Nutzung dienenden Parkplatzes mit 105 Pkw-Stellplätzen und 4 Bus-Stellplätzen sowie einem kleinen Kiosk. Gut 70% des insgesamt 4.845 qm großen Plangebiets sind als Verkehrsfläche oder Sondergebiet Kiosk für eine bauliche Nutzung vorgesehen; rund 1.400 qm wurden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ausgewiesen. Die Grünflächen wurden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz als kompensationsmindernde Maßnahmen berücksichtigt. Der Ausgleich erfolgte durch 24 Einzelbaumpflanzungen. Im Zuge des Planververfahrens wurde seinerzeit der Immissionsschutz für die umliegende Wohnbebauung (Schalltechnisches Gutachten, Nordum Umwelt und Analytik, Neubrandenburg 2004) sowie die Leistungsfähigkeit des Knotens (Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan 2005) nachgewiesen.

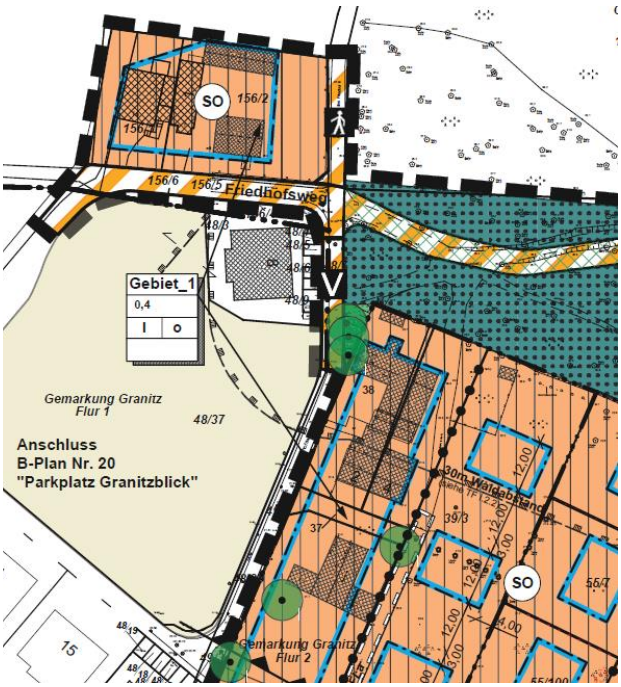


Abbildung 6: B-Plan Nr. 5, Ausschnitt ohne Maßstab

Randlich wird das Plangebiet im Norden vor allem durch ein Waldgebiet sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ begrenzt, der für die privaten Baugrundstücke eine Wohnbebauung mit untergeordneter fremdenverkehrlicher Nutzung zulässt. Um einen nahtlosen Anschluss an die geplante Verbindungsstraße zum Sportplatz sicherzustellen, werden Randbereiche des Bebauungsplans ersetzend erneut überplant. Betroffen sind öffentliche Verkehrsflächen (Friedhofsweg, Flst. 48/40 (teilw.), 48/39 (teilw.),160/7 (teilw.)) sowie Waldflächen (Flst. 160/16 (teilw.)).

Im Osten bildet der Friedhofsweg die Grenze. Südlich des Plangebiets verläuft die Bahnhofstraße (L 29), die eine wichtige Verkehrsverbindung in Richtung B 196 / Bäderküste darstellt. Der Bereich Friedhofsweg ist über den mit Linksabbiegespur und Querungshilfe ausgebauten Knoten Bahnhofstraße / Friedhofsweg erschlossen.

1.4.2) Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt trotz seiner zentralen, innerörtlichen Lage in einer dichten Schutzgebietskulisse.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets, nach Darstellung in den Umweltkarten M-V sogar in das Plangebiet hineingreifend, befindet sich das *FFH-Gebiet* DE 1647-303 „Granitz“ mit einer Fläche von 1.226 ha. Die kartographisch offensichtlich falsche Abgrenzung geht zurück auf eine ungenügende Kartengrundlage bei der Gebietsmeldung gemäß Kabinettsbeschluss vom 25.05.2004, in der

die seinerzeit bestehende Bebauung des Einkaufszentrums nicht berücksichtigt war. Beabsichtigt war offensichtlich eine Abgrenzung entlang der seinerzeit bestehenden Waldkante.
Das Schutzgebiet stellt eines der ausgedehntesten und ältesten Buchenwaldgebiete Rügens dar. Im Norden und Osten wird sie durch ein bis zu 70 m hohes aktives Kliff begrenzt. Das starke Relief bedingt eine hohe standörtliche Vielfalt der Waldgesellschaften. Als relevante Tierarten werden Kegelrobbe (Halichoerus grypus), Schmale Windelschnecke (Vertigo angustior), Kammmolch (Triturus cristatus) und Fischotter (Lutra lutra) aufgelistet.

Das FFH-Gebiet überlagert sich zum großen Teil mit dem *EU-Vogelschutzgebiet* (SPA) DE 1647-401 „Granitz“ mit einer Fläche von 1.107 ha, wobei die Abgrenzung der beiden Natura 2000-Gebiete im Detail unterschiedlich festgelegt wurde.
Nach Standartdatenbogen stellt die Granitz einen in Küstennähe gelegenen überwiegend naturnahen alten Laubwald auf stark bewegtem Geländerelief dar. Weiterhin ist sie ein Konzentrationsgebiet für Vogelarten alter Laubwälder, insbesondere für den Zwergschnäpper.

Abbildung 7: FFH-Gebiet (blau) und SPA-Gebiet (braun)
Quelle: Umweltkarten MV

Gemäß Verordnung vom 12. September 1990 wurde das *Biosphärenreservat Südost-Rügen* als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit ein- / angeschlossenen Naturschutzgebieten festgesetzt. Das Plangebiet liegt dabei größtenteils innerhalb der Schutzzone II (Entwicklungs- und Pflegezone), die als Naturschutzgebiet „Granitz“ ausgewiesen ist. Anhand der derzeitigen Ausprägung der Flächen muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die Ausweisung als NSG keinen Bestand hat. Angesichts des Zustands als Teil des Innenbereichs wäre eine Einstufung in Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) vorzunehmen.

Abbildung 8: Biosphärenreservat
Quelle: Umweltkarten MV

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der bestätigten Wasserfassung „Am alten Sportplatz“ Binz (1647-1), in direkter Nähe zur TWSZ II. Dieses Schutzgebiet wurde mit Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13.03.1974 festgelegt. In der TWSZ III sind zur Grundwasserreinhaltung sowie zur Sicherung der Grundwasserneubildung Auflagen bei der Ausführung zu berücksichtigen. Das auf Verkehrsflächen anfallende, durch den zu erwartenden geringen Verkehr (nur wenig) belastete Niederschlagswasser darf nicht ungehindert in den Boden eindringen (siehe Kap. 2.4.2).

Abbildung 9 NSG, Quelle: Umweltkarten MV

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine unter *Denkmalschutz* stehenden Bereiche oder Objekte bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) entdeckt werden.

1.4.3) Wald nach § 2 LWaldG M-V

Im näheren Umfeld des Plangebiets, im Nordosten auf innerhalb des Plangebiets, befinden sich Waldflächen, die nach §2 LWaldG M-V einem besonderen Schutz unterliegen. Nach §20 Landeswaldgesetz M-V i.V.m. der Waldabstandsverordnung M-V ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Ausnahmen können nach §§ 2, 3 WAbstVO M-V für Nebenanlagen, Anlagen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sowie für Bebauung in bestandsgeprägten Situationen gestattet werden.

Abbildung 10: TWSZ, Quelle: Umweltkarten MV

Der örtlich geprägte Waldabstand wird im Bereich des Einkaufszentrums durch die dem Wald zugewandten Gebäudeseiten von *Bahnhofstraße* 47, dem bestehenden Einkaufszentrums sowie *Friedhofsweg* 8 gebildet.

1.4.4) Altlasten

Auf dem Flurstück 160/16 im Nordosten des Plangebiets befindet sich nach aktueller Kenntnis eine kleinräumige Hausmüllablagerung (vermuteter Durchmesser ca. 5 m). Dies ist bei einer späteren Nutzungsänderung des betroffenen Bereichs zu beachten.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll, dem früheren Nutzungszweck folgend, der Nahversorgungsstandort an der *Bahnhofstraße* durch Erneuerung erhalten werden. Geplant ist der Neubau eines REWE-Markts als Vollsortimenter mit 2.200 qm Verkaufsfläche (einschließlich eines Backshops im Eingangsbereichs) sowie eine ergänzende Wohnbebauung.

Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Handelsstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter, der aus städtebaulicher Sicht nicht in eine größere Einzelhandelslage eingebunden somit kein Zentrum ist. Der Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße ist städtebaulich integriert und dient der fußläufigen Versorgung der angrenzenden Wohngebiete. Es leben innerhalb eines 500 Meter-Radius rd. 780 Menschen. Das Vorhaben übernimmt perspektivisch somit einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung.

Um die funktionalen Defizite der bisherigen Nutzung zu beseitigen, wird dabei eine vollständige Neuordnung des Gebiets vorgenommen.

Das bisherige Gebäude des Einkaufsmarkts steht mit seiner Rückseite (bzw. Anlieferung) unmittelbar an der Zufahrt ins Gebiet; weder der Kundenparkplatz noch der nach Norden orientierte Eingang sind von der Bahnhofsstraße aus einsehbar. Der frühere Markt konnte daher nur vergleichsweise wenig von der eigentlich vorteilhaften Lage an einer überörtlichen, stark befahrenen Straße profitieren, so dass der Einzelhandelsbetrieb an einen besseren Standort im Bereich Mönchgut-Granitz verlagert wurde. Aufgrund der beschriebenen Defizite ist eine Weiternutzung des Bestandsgebäudes als Einzelhandelsbetrieb nicht erfolgversprechend.

Neben dem Einkaufszentrum wurde auf einer lange Zeit brachliegenden Fläche vor rund zehn Jahren ein Ausflugsparkplatz angelegt, der vom Jagdschlossexpress angefahren wird. Auch wenn die Einhaltung der Grenzwerte nach TA-Lärm seinerzeit nachgewiesen wurde, stellt der Parkplatz einen Fremdkörper im Wohngebiet dar, der die bereits durch die Verlärmung durch die angrenzende *Bahnhofstraße* beeinträchtigte Wohnqualität weiter verschlechterte.

Die städtebaulich unglückliche Anordnung führte darüber hinaus zu einem unbefriedigenden Erscheinungsbild des Wohngebiets insgesamt. Der Bereich der Zufahrt wird geprägt durch unbelebte Rückseiten sowie Verkehrsflächen ohne Aufenthaltsqualität (Anlieferung Einkaufszentrum, Wendestelle Bäderbahn, Busparkplätze).

Mit der Neuordnung sollen

- der Einkaufsmarkt und seine Kundenparkplätze zur *Bahnhofstraße* optisch geöffnet werden, um ein ansprechendes und einladendes Erscheinungsbild zu bieten, hierzu wird das Gebäude des Einzelhandelsmarktes nach Norden geschoben und der bisherige Standort an der Einfahrt ins Gebiet aufgegeben,
- durch die Anordnung des Marktes im Norden sowie seine Einbindung in die nach Norden hin ansteigende Topographie die bestehende Wohnbebauung von dem Verkehrsgeschehen im Bereich der Einfahrt und der Kundenparkplätze abgeschirmt werden,
- entlang der *Bahnhofstraße* ein ca. 1,5 m breiter Streifen für die Anlage eines Fußwegs gesichert werden,
- durch die Verlagerung des *Friedhofswegs* die bestehende Wohnbebauung entlang der *Bahnhofstraße* entlastet und aufgewertet werden,
- durch Anlage einer öffentlichen Grünanlage mit Spielplatz sowie eine ergänzende Bebauung die Wohnnutzung im Gebiet gestärkt werden.

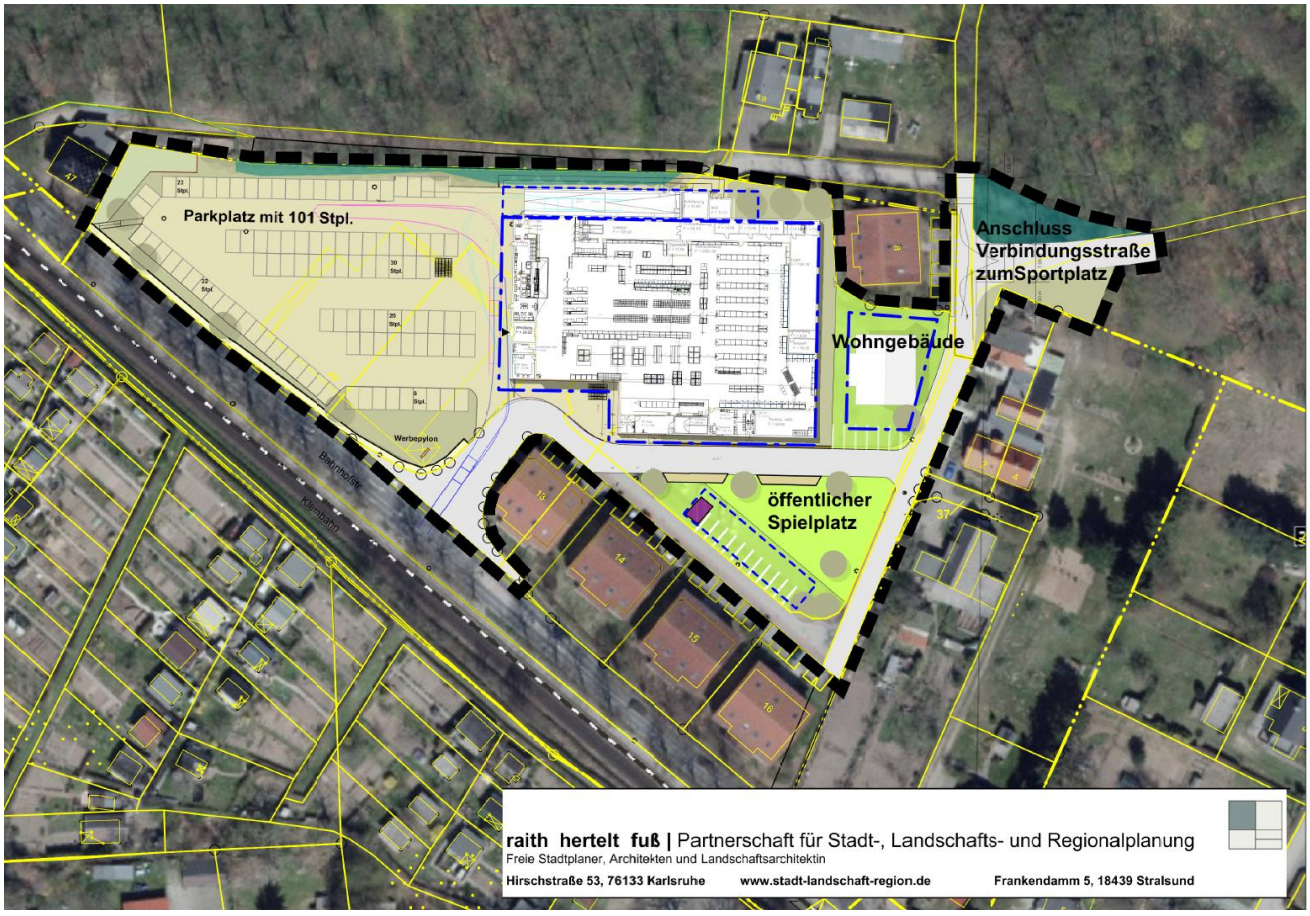


Abbildung 11: Städtebaulicher Entwurf mit Marktgrundriss (PROTEC Objektmanagement, Arch. Stahl, Altefähr) Stand 1/2017

Der gewerblich genutzte Ausflugsparkplatz im Plangebiet wird aufgrund der eher randlichen Lage im Gemeindegebiet aktuell nicht besonders stark frequentiert, sodass eine Verlegung einhergehend mit einer städtebaulichen Nachverdichtung am Standort vorzuziehen ist. Die Gemeinde plant die Errichtung eines kompakten flächensparenden Parkhauses in Zentrumsrandlage (vgl. Bebauungs-

plan Nr. 31 „Parken am Klünderberg“).

Der Neubau des Einkaufsmarkts wird zentral im Plangebiet in der Verlängerung der Zufahrt von der *Bahnhofstraße* vorgesehen. Die zentrale Stellung ermöglicht eine eindeutige Ordnung der Verkehrsströme: links auf den Parkplatz und rechts ins Wohngebiet.

Der Markt wird als im Wesentlichen eingeschossiges Gebäude mit begrüntem Flachdach konzipiert. Durch die Anordnung der gut 100 Kundenparkplätze im Westen sowie der Anlieferung im Norden wird die Lärmbelastung für die angrenzende Wohnnutzung minimiert.

Mit der Planung wird die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Ostseebad Binz neue Impulse erhalten.

Der Nahversorgungsstandort an der *Bahnhofstraße* war der einzige Nahversorgungsstandort im Südosten der Gemeinde Binz. Nach der Schließung von Schlecker und dem Weggang von ALDI ist der gesamte Bereich im Südosten des Gemeindegebiets nicht mehr angemessen (d.h. fußläufig) versorgt. Der nächste Nahversorgungsstandort ist (neben dem zentralen Versorgungsbereich mit einem EDEKA-Markt) die große Einzelhandelsagglomeration an der *Proraer Straße* (mit u.a. NETTO (rot u. schwarz), LIDL, Rossmann-Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Kaufhaus STOLZ und einem kleinen Baumarkt). Die Versorgung nur über diesen einen (zudem großteils autoorientierten) Standort ist nicht im Sinne einer räumlich ausgewogenen Verteilung der Nahversorgung im Gemeindegebiet mit Zuordnung zu den bestehenden Wohngebieten und widerspricht insbesondere den Belangen sowohl jüngerer wie älterer (mobilitätseingeschränkter) Bevölkerungsschichten. Der Erhalt des Nahversorgungsstandorts in integrierter Lage ist städtebaulich anzustreben.

Am derzeit brach liegenden Standort war bis zum Umzug des ALDI-Markts nach Sellin ein nahversorgungsrelevantes Sortiment auf gut 1.400 qm VK angesiedelt, darunter neben dem ALDI-Markt u.a. ein Schlecker-Drogeriemarkt und ein Bäcker. Die geplante Vergrößerung der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen fällt mit gut 700 qm vergleichsweise gering aus, so dass im Vergleich zu einer Neuvermietung schon aus diesem Grunde keine erheblichen Umsatzverschiebungen zu Lasten anderer Standorte zu erwarten sind. Angesichts des Gesamtumfangs nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen in der Gemeinde ist nicht zu erwarten, dass der vergleichsweise geringe Ausbau am Standort *Bahnhofstraße* (im Vergleich mit einer reinen Neuvermietung der bestehenden Einzelhandelsflächen) einen der anderen Nahversorgungsstandorte gefährden könnte.

Vielmehr würde die Entwicklung an der *Bahnhofstraße* zu einer Entzerrung der derzeitigen Einzelhandelssituation führen, wodurch nicht nur die fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten heraus verbessert, sondern auch die bislang auf die *Proraer Chaussee* konzentrierten Verkehrsströme entzerrt werden könnten.

2.2) Festsetzungen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst über den Standort des geplanten Einkaufsmarkts hinaus einzelne Wohnbauflächen im Südosten und Osten sowie Verkehrsflächen im Norden und Nordosten des Geltungsbereichs.

Die Einbeziehung der erstgenannten Flächen ist erforderlich, da diese derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Parkplatz Granitzblick“ liegen, dessen Festsetzungen für einzelne Teilflächen nicht mehr sinnvoll sind.

Letztere überdecken zum Teil den Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ und ändern damit dessen Festlegungen. Die Einbeziehung ist erforderlich, da die in Richtung Sportplatz geplante Straße nicht mehr von Westen, sondern von Süden angeschlossen werden muss, so dass Lage und Abgrenzung der Verkehrsflächen im Detail anzupassen sind.

Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Einzelhandelsmarkt“ sowie ein allgemeines Wohngebiet.

Im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandelsmarkt“ wird die Nutzung auf den geplanten Lebensmittelmarkt beschränkt. Zur Qualifizierung wird Betriebsform (Vollsortimenter) und die Größe der Verkaufsflächen angegeben.

Als Nutzung wird ein Einzelhandelsmarkt als Lebensmittel-Vollsortimenter mit seiner maximalen Verkaufsfläche von 2.200 qm zugelassen.

Ein Lebensmittel-Vollsortimenter zeichnet sich im Kernsortiment durch ein umfassendes bzw. vollständiges Lebensmittelsortiment (große Artikelzahl), einschließlich eines umfangreichen Frischwarenangebotes, aus. Der Großteil des Sortiments entfällt auf den Food-Bereich, der Rest setzt sich aus problemlosen Non-Food-Produkten des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs zusammen. Als nahversorgungsrelevant werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Nahrungs- und Genussmittel einschließlich sonstiger Artikel des täglichen Bedarfs aus den Bereichen Gesundheits- und Körperpflege, Putz- und Waschmittel sowie Tabak, Zeitungen und Zeitschriften) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden.

Das Kernsortiment bestimmt dabei in der Regel die Art eines Einzelhandelsbetriebes, Nebensortimente, z.B. Saison- und Aktionsware, sind nicht gesondert zu regeln, da sie nur untergeordnete Bedeutung haben. „Ein Kernsortiment kann daher regelmäßig durch sog. Randsortimente ergänzt werden, ohne dass dies einer besonderen baurechtlichen Zustimmung bedarf. Gemäß OVG NRW besteht zwischen den Begriffen Kernsortiment und Radsortiment „*insofern eine Wechselbeziehung, als ein Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments den Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortiment sind.*“ (OVG NRW, Urteil vom 22.06.1998 – 7a D 108/96 NE).

Mit der Festsetzung sind auch ergänzende Läden innerhalb des Eingangsbereichs (z.B. Backshop mit Cafe-Nutzung) zugelassen, da es sich hierbei städtebaulich um einen Betrieb handelt. Ergänzend können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden, da vor allem einfache Imbissangebote häufig in Einkaufsmärkten integriert werden.

Nach dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 ist abschließend entschieden, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten. Als Verkaufsflächen gelten dabei alle Flächen, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zweck betreten werden können. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von bis zu 2.200 qm einschließlich des ergänzenden Bachshops im Eingangsbereich überschreitet der REWE-Einkaufsmarkt die Schwelle zur Großflächigkeit deutlich.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt. Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (Einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).

Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zuzählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04). Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.

Werbeanlagen für die im Plangebiet ansässigen Betriebe sind als Nebenanlagen ohne gesonderte Erwähnung zulässig. Für die Errichtung des Werbepylons ist bei der Straßenbauverwaltung gesondert eine Baugenehmigung zu beantragen.

Die im Osten des Einkaufsmarkts liegenden Flächen werden als allgemeines Wohngebiet normiert. Der Nutzungsartenkatalog wird gegenüber der gesetzlichen Vorgabe des § 4 BauNVO einge-

schränkt:

- Läden bleiben ausgeschlossen, da direkt angrenzend bereits ein Nahversorgungsstandort mit ausreichenden Verkaufsflächen planungsrechtlich gesichert ist.
- um die Wohnnutzung gegenüber der ökonomisch durchsetzungsfähigen touristischen Nutzung zu sichern, werden Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen ausgeschlossen; für touristische Nutzungen stehen im Ostseebad Binz ausreichend Flächen zur Verfügung. Der ausdrückliche Ausschluss von Ferienwohnungen wäre vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung des OVG Greifswald nicht erforderlich gewesen, soll aber angesichts der derzeit im Verfahren befindlichen Gesetzesänderung (vgl. den geplanten § 13a BauNVO) klarstellend festgehalten werden.
- Tankstellen werden ausgeschlossen, da der Standort abseits der überörtlichen *Bahnhofstraße* liegt und vermieden werden soll, dass zusätzlicher Verkehr in das bereits durch die nahe *Bahnhofstraße* verlärmte Wohngebiet hineingezogen wird.
- Für Gartenbaubetriebe besteht angesichts der geringen Flächengröße keine Standorteignung; zudem sollen die knappen Wohnbauflächen dem eigentlichen Nutzungszweck (Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung) vorbehalten bleiben.

Das im allgemeinen Wohngebiet liegende Baufenster fällt angesichts des großen Abstands zur Bahnhofstraße in Lärmpegelbereich II, so dass keine gesonderten Maßnahmen erforderlich werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden hier eingehalten.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet „Einkaufsmarkt“ mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt. Bezogen auf die Baugebietsfläche von rund 7.690 qm ermöglicht die GRZ die Errichtung von 3.844 qm Gebäudegrundfläche, die durch das Baufenster mit rund 3.000 qm sowie die vorgegebene Anlieferzone mit 350 qm (vgl. TF I.2.1) räumlich weiter eingeschränkt wird.

Für die erforderlichen Nebenflächen nach § 19(4) BauNVO wird eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen, was dem bereits bisher hohen Versiegelungsgrad im Pangebiet entspricht. Die Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrads werden durch die festgesetzte Dachbegrünung auf mindestens 60% der Dachflächen gemindert. Zudem wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein Grünstreifen ausgewiesen, der bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt bleibt.

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf ca. 10 m über Erdgeschossfertigfußboden festgelegt. Die Festsetzung stellt auf absolute Höhen in HN ab. Angesichts der topographischen Einordnung auf Höhe des Einfahrtsbereichs (Geländehöhe ca. 19,5 m HN) verbleibt nach Norden zum *Friedhofsweg* hin (Geländehöhe ca. 24,5 m HN) eine sichtbare Gebäudehöhe von rund 5 m.

Für das allgemeine Wohngebiet wird dem gegenüber eine moderate GRZ von 0,3 festgesetzt, um der aufgelockerten Einzelhausbebauung zu entsprechen. Die bauliche Dichte bleibt damit unterhalb der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

In Fortführung der angrenzenden Bebauung (*Friedhofsweg* 8, 13 bis 16) werden zweigeschossige Einzelgebäude mit beschränkter Firsthöhe vorgesehen. Die Firsthöhe von 33,2 m HN entspricht der Firsthöhe von *Friedhofsweg* 8.

Überbaubare Grundstücksfläche

Bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen war der örtliche geprägte Waldabstand zu berücksichtigen, der im Bereich des Sondergebiets durch die dem Wald zugewandten Gebäudeseiten von *Bahnhofstraße* 47, dem bestehenden Einkaufszentrums sowie *Friedhofsweg* 8 gebildet wird.

Innerhalb des Waldabstands können Nebenanlagen wie die Kundenstellplätze sowie Gebäudeteile, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (wie z.B. die Einhausung der Anlieferung oder Müll- /Leergutlager), angeordnet werden. Bauteile werden jedoch unabhängig von ihrer Funktion allein durch den Anschluss an die Hauptanlage zum Bestandteil der Hauptanlage, so dass

eine Zulässigkeit der Einhausung der Anlieferung nur durch eine eng definierte Ausnahme (Überschreitung der Baugrenze) zugelassen werden kann. Die Baugrenzen dürfen daher im Bereich, der als Fläche für Anlieferung gekennzeichnet ist, mit einem Baukörper, der keine Aufenthaltsräume / Verkaufsflächen enthält, um bis zu 7,0 m überschritten werden.

Auch bisher reichen die Stellplätze des Einkaufszentrums bis fast unmittelbar an den Wald heran, so dass sich die Situation des Waldes durch die Neubebauung nicht verschlechtert und die den Waldbesitzer belastenden Erfordernisse der Verkehrssicherung nicht zunehmen.

Immissionsschutz

Zum Schutz der Wohngebäude in der Umgebung des Verbrauchermarktes sind die folgenden Lärmminderungsmaßnahmen umzusetzen:

- Ausführung der Fahrbahnoberflächen der Fahrgassen des Kunden-PKW-Parkplatzes in Asphalt oder schalltechnisch gleichwertig
- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen mit Kunststoffkorb.

Grünordnung

Angesichts der bestehenden Bebauung (Einkaufszentrum, bestehender Parkplatz mit großflächiger Versiegelung) sind am Standort weder hinsichtlich der Schutzgüter Boden / Wasser /Pflanzen und Tiere (bestehende Versiegelung) noch Mensch (Einhaltung der TA-Lärm) negative Umweltauswirkungen zu erwarten. Dementsprechend werden nur wenige Maßnahmen zur Grünordnung vorgesehen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung umfassen die Ausweisung von Grünflächen, die Pflanzung von Einzelbäumen sowie die Festlegung auf Dachbegrünung im Bereich des Sondergebiets.

Im von Verkehrsflächen umgebenen Bereich wird eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen. Das ansonsten dicht bebaute Wohngebiet bekommt mit der neuen Grünfläche ein grünes Zentrum, das den Bewohnern als Aufenthaltsbereich zur Verfügung steht und die Wohnqualität – vor allem der durch Verkehrslärm stark belasteten Gebäude an der Bahnhofstraße – verbessert. Eine schmale Grünfläche entlang des Waldrandes stellt einen Puffer zwischen baulicher Nutzung (Stellplätze) und Wald her.

Als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne Nr. 20 wird eine extensive Dachbegrünung mit mindestens 10 cm durchwurzelbarem Aufbau auf mindestens 60% der Dachflächen im Sondergebiet festgesetzt. Dachbegrünung bewirkt eine Verzögerung des Wasserabflusses (mit Minderung von Spitzenabflüssen) und weist eine klimatisch ausgleichende Wirkung auf (Verdunstung, Filterung von Luftschadstoffen und Bindung von Feinstaub). Hinzu kommt die allgemeine ökologische Funktion artenreicher Extensivbegrünung z.B. als Lebensraum von Vögeln und Insekten. Durch die Dachbegrünung werden damit Auswirklungen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Tiere und Pflanzen, die durch die großflächige Versiegelung bzw. den hohen Versiegelungsgrad im Sondergebiet entstehen könnten, gemindert.
Mit der Beschränkung auf 60% der Dachflächen werden konkurrierende funktionale Anforderungen wie Belichtung und Belüftung berücksichtigt (Oberlichter, technische Raumluftanlagen)

Durch die Pflanzung von 5 Einzelbäumen wird eine Strukturierung des Baugebiets mit Großgrün sichergestellt.

Wald

Im Nordosten greift der Bebauungsplan in den Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ ein, um einen Anschluss der Straßenführung zu gewährleisten (vgl. Abbildung 5). Dabei kommt es zu kleineren Abweichungen:

Nach der Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 5 waren im Geltungsbereich vorgesehen:

487 qm verbleibender Wald
254 qm Waldumwandlung für Wegebau

Nach der neuen Planung werden festgesetzt::

270 qm verbleibender Wald

301 qm Waldumwandlung für Wegebau
170 qm Wald für Grünfläche

Bei einem Ausbau der geplanten Verbindungsstraße zum Sportplatz nimmt der Waldverlust gegenüber der früheren Planung durch die Planung geringfügig um 217 qm zu. Der Waldverlust wird durch Abbuchung von einem Waldkonto ausgeglichen.

Angepasst an die aktuelle Rechtslage sind zum Ausgleich der 471 qm großen Waldumwandlung 2167 Waldpunkte nachzuweisen, die als Abbuchung vom Waldkompensationskonto Prosnitz erbracht werden können. Auf Grund der Bewertung dieser Flächen ist eine Aufforstung von 1.060 qm notwendig.

Auf die externen Kompensationsverpflichtung wird in den textlichen Festsetzungen hingewiesen Der Waldverlust von 471 qm (entspricht 2.167 Waldpunkten) wird durch Abbuchung vom Waldkompensationskonto Prosnitz ausgeglichen, bei vorr. 1,50 EUR / Waldpunkt netto ergeben sich Kosten von rund 3.868,- EUR brutto.

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den bestehenden Knoten *Bahnhofstraße* (L29) / *Friedhofsweg*. Der Knoten ist mit einer Linksabbiegespur aus Richtung Binz sowie einer Querungshilfe für Fußgänger leistungsfähig ausgebaut. Zusätzliche Zufahrten von bzw. zur Landesstraße sind nicht geplant; die an die Landesstraße anliegende Grundstücksgrenze wird als Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten festgesetzt.

Die *Bahnhofstraße* (L 29) ist als Ortsdurchfahrt gemäß Verkehrsmengenkarten 2010 mit knapp 6.954 Kfz/24h stark belastet. Unter Berücksichtigung der entsprechenden Prognosewerte für die Verkehrszunahme ist für 2017 mit einem DTV-Wert von rund 7.120 Kfz/24 h zu rechnen.

Im Zuge der Planung werden Flächen für einen zukünftigen Ausbau des straßenbegleitenden Gehwegs entlang der *Bahnhofstraße* gesichert. Eine Umsetzung ist jedoch erst möglich, wenn der Gehweg bis zum Anschluss *Klünderberg* durchgeführt werden kann.

Im Rahmen der Überplanung wird die innere Erschließung neu geordnet. Durch die neue Straßenführung des *Friedhofsweges* wird ein Verkehrsfluss ohne spitze Winkel ermöglicht. Gleichzeitig stellt der neue Straßenabschnitt eine Trennung zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung her. Der bisherige *Friedhofsweg* wird als Erschließung der anliegenden Wohngebäude beibehalten.

Durch den Wegfall des Ringschlusses wird der *Friedhofsweg* zur Sackgasse, solange die geplante Verbindung zum Sportplatz nicht ausgebaut ist (vgl. Bebauungsplan Nr. 5). Um eine Befahrung des Friedhofswegs durch die Entsorgungswirtschaft auch weiterhin sicherzustellen, wird am zukünftigen Anschlusspunkt der Verbindung zum Sportplatz eine Wendestelle vorgesehen. Dabei wird die Trasse des geplanten Verbindungswegs zum Sportplatz angepasst, um im Anschluss an den Friedhofsweg einen spitzem Winkel zu vermeiden.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ soll der Friedhofsweg mit einer neuen Verbindungsstraße mit dem Eichenweg verbunden werden. Die neue Straße soll vor allem die Flexibilität des Verkehrsnetzes erhöhen (Robustheit in Havariefällen durch Vermeiden von Sackgassen), indem die beiden bislang intern nicht verbundenen Abschnitte des Wohngebiets an der Granitz (Granitzblick / Friedhofsweg und Eichenweg / Am Sportplatz) miteinander verbunden werden. Hinzukommen wird durch die Verbindung für den Friedhofsweg nur der durch die nördlichen Grundstücksteile Am Sportplatz verursachten Ziel- / Quellverkehr. Insgesamt ist das planungsrechtlich gesicherte Nachverdichtungspotenzial durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 begrenzt. Bei angenommen rund 80 Einwohnern, die im ungünstigsten Fall bei voller Ausschöpfung des Baurechts über den neuen Friedhofsweg insgesamt zu erschließen sind[1], ist ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 150 Kfz/24 Stunden zu erwarten (vgl. Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, hrsg. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln

[1] 0,95 ha Nettobaugrundstücke mit ca. 4.460 qm möglicher Geschossfläche * 80% Wohnfläche bei durchschnittlich 45 qm / Einwohner = 80 Einwohner

2006[2]). Bei einem DTV-Wert von 150 Kfz/24 Stunden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 ab einer Entfernung von 2 m vom Fahrbahnrand eingehalten (vgl. http://www.staedtebauliche-laermfibel.de /rechner/lang_dtv.html).

Das im Plangebiet selbst entstehende Verkehrsaufkommen wird sich durch die Planung nur geringfügig verändern. Zugrunde gelegt werden die in der Bayerischer Parkplatzlärmstudie (6. Auflage 2007) ermittelten werktäglichen Durchschnittswerte. Allgemein weisen Discounter (Niedrigpreismärkte mit einem beschränkten Warenangebot, Getränkemärkte u.ä.) ein höheres Verkehrsaufkommen als Verbrauchermärkte mit breitem Warensortiment auf.

Gemäß Parkplatzlärmstudie sind nutzungsbedingt anzusetzen:

Tabelle: Verkehrserzeugung Bestand

Discounter (Aldi, Schlecker), 1400 qm VK	1,17 Bewegungen/10 qm VK/h	164 Kfz/h
P+R-Parkplatz, 105 Stellplätze	0,3 Bewegungen/Stellplatz/h	32 Kfz/h
Summe		196 Kfz/h

Tabelle: Verkehrserzeugung Planung

kleines Einkaufszentrum, 2.200 qm VK	1,0 Bewegungen/10 qm VK/h	220 Kfz/h

Trotz der Vergrößerung der Verkaufsflächen ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen und damit die Verkehrsbelastung im Knoten nicht erheblich zunehmen werden. Dies ist begründet zum Einen durch den ersatzlosen Wegfall des Ausflugsparkplatzes sowie zum Anderen durch den Wechsel der Betriebsform. Einzelhandelsbetriebe mit einem breiteren Warenangebot weisen im Vergleich mit Discountern allgemein geringere Umschlagshäufigkeit je Flächeneinheit (Verkaufsfläche) auf.
Nach Schließung des Marktes sollte die Nutzung des Parkplatzes mittels Schranke verhindert werden, um das unbefugte Befahren zu verhindern.

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

Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen, unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde. Diese sind im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen und zur Genehmigung nach § 45 (3) Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) einzureichen.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist abwassertechnisch erschlossen.

Niederschlagswasserentsorgung

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

[2] 80 Einwohner mit 3,8 Wegen täglich – 10% Wege außerhalb + 5% Besucherverkehr * 60% MIV / 1,2 Personen/Fahrzeug + 0,1 Wirtschaftsverkehr/Einwohner = ca. 150 Kfz/24 h

Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger.

Angesichts der Lage in der TWSZ III soll unbelastetes Niederschlagswasser (von Dachflächen und Fußwegen) zur Sicherung der Grundwasserneubildung soweit angesichts der Bodenverhältnisse möglich versickert werden, während belastetes Niederschlagswasser (von Verkehrsflächen) zu sammeln und abzuleiten ist.

Ein Großteil der bereits bebauten Grundstücke im Planbereich sowie in den angrenzenden Siedlungsgebieten verfügt über einen Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation oder über eigene Versickerungsanlagen. Da angesichts des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrads die Versiegelung im Plangebiet nur geringfügig zunehmen wird, wird sich die Abflussmenge nicht erheblich verändern. Wo zukünftig keine Versickerung möglich ist, kann in Abstimmung mit dem ZWAR an die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen werden; evtl. ist dabei eine Begrenzung der Abflussmenge (zeitlich verzögerte Abgabe) vorzusehen.

Das Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers über die vorhandene öffentliche RW-Leitung in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die nach § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag muss bei der unteren Wasserbehörde durch den ZWAR gestellt werden.

Löschwasser

Das Plangebiet ist löschwassertechnisch erschlossen Löschwasser kann in Höhe des Grundschutzes von 48 qm/h über die in den angrenzenden Straßen bestehenden Hydranten bereitgestellt werden kann. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist derzeit nur teilweise durch Anlagen des Versorgungsunternehmens EWE AG (Energieversorgung Weser Ems AG) erschlossen. Die EWE AG kann das Gebiet gemäß Konzessionsvertrag mit Erdgas erschließen. Die Versorgungsleitungen sollten im Gehweg bzw. im straßenbegleitenden Grünstreifen der geplanten Erschließungsstraßen verlegt werden. Eine Bepflanzung der Leitungstrasse mit Bäumen ist allgemein nicht zulässig. Die Anbindung für das Plangebiet erfolgt an der *Bahnhofstraße*.

Stromversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis. Die Leitungsführungen sind vornehmlich als Erdkabel ausgeführt. Eine ausreichende Versorgung des geplanten Bereichs mit Elektroenergie ist derzeitig abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf beim Versorgungsträger anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für eine Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.

Müllentsorgung

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie des Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen (Abfallsatzung) vom 17. Dezember 2015 durch den Landkreises 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.

Der Wegfall der bisherigen ringförmigen Verkehrsführung wird durch Anlage einer Wendestelle ausgeglichen, so dass der *Friedhofsweg* weiterhin von der Abfallwirtschaft befahren werden kann. Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann (gilt für *Friedhofsweg* 1a) müssen die Abfallbehälter und Müllsäcke von dem Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Eigenbetrieb „AfR - Abfallwirtschaft für Rügen" kann den Bereitstellungsort der Behälter und Müllsäcke bzw. des Sperrgutes bestimmen.

2.4) Flächenbilanz

Durch die Planung nimmt die Versiegelung gegenüber dem derzeitigen Zustand geringfügig um 479 qm zu. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet steigt damit geringfügig von 73% auf 77%. Unversiegelte Flächen werden zukünftig vor allem in den WA-Bereichen sowie den Grünflächen erhalten bleiben, in denen die Versiegelung insgesamt zurückgeht.

Mit 559 qm entfällt der Zuwachs vollständig auf die zukünftigen Verkehrsflächen; allein 212 qm entfallen auf den anteiligen Ausbau der geplanten Verbindungsstraße zum Sportplatz. Der Straßenausbau wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 5 bewertet, der Eingriff wurde durch Abbuchung vom Ökokonto Fahrenberg der Gemeinde Ostseebad Binz rechnerisch ausgeglichen. 155 qm entfallen auf die Anlage eines Gehwegs entlang der Bahnhofstraße.

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung	***Fläche***	***zulässige Grundfläche Gebäude***	***zulässige. Versiegelung***	***Grundfläche Gebäude Bestand***	***Versiegelung Bestand***	***Veränderung Versiegelung***
SO Einkaufsmarkt	7.688 qm	3.844 qm	6.919 qm	1.492 qm	6.436 qm	+483 qm
WA	1.278 qm	383 qm	575 qm	100 qm*	1.138 qm	-563 qm
Grünflächen	1.038 qm	--	--	--	--	--
Verkehrsflächen	2.424 qm	--	2.424 qm	--	1.865 qm	+559 qm
Wald	518 qm	--		--	--	--
Gesamtgebiet	**12.946 qm**	**4.227 qm**	**9.918 qm**	**1.592 qm**	**9.439 qn**	**+479 qm**

* gemäß B-Plan Nr. 20

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Über die unter 1.2 genannten, ausdrücklichen Planungsziele hinaus sind bei der Abwägung folgende städtebauliche Belange nach §1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die *Belange der Wirtschaft*, insbesondere im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung: Der Erhalt des Versorgungsstrandorts im Südosten des Gemeindegebiets sichert die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete. Zur Abschätzung der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungsstandortbereiche wurde die Einzelhandelssituation gutachterlich untersucht. Die durch das Vorhaben induzierten Umsatzumverteilungen für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel liegen in Bereichen zwischen unter 1 % und maximal rd. 8 % der derzeitig generierten Umsätze und bewegen sich in keinem Fall in einer Größenordnung, die einzelne Wettbewerber zur Geschäftsaufgabe zwingen würde.
  Zudem dient die Planung der Wiederherstellung der Arbeitsplätze des ehemaligen Einzelhandelsbetriebs. Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes ist der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität einzuräumen (vgl. Landesraumentwicklungsprogramm M-V, S. 15).
- Die *Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche*, nicht zuletzt im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Wohnbevölkerung: Die Sicherung (Widerherstellung) des in das Wohngebiet integrierten Nahversorgungsstrandorts wird insbesondere den Bedürfnissen mobiliätseingeschränkter Bevölkerungsgruppen wie der jungen, alten und behinderten Menschen gerecht. Eine standortgefährdende Konkurrenz zum Zentrum als zentralem Versorgungsbereich mit gesamtstädtischer Funktion sowie zu versorgungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen in Nachbargemeinden kann ausgeschlossen werden (vgl.

Abschnitt 3.2).

- Die *Belange des überörtlichen Verkehrs:* Angesichts der Lage angrenzend an eine klassifizierte Landesstraße (L 29) sind die Belange des überörtlichen Verkehrs zu berücksichtigen. Der Anschluss des Plangebiets erfolgt über einen bestehenden ausgebauten Knotenpunkt (Linksabbiegespur, Querungshilfe) und liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die planinduzierte Verkehrsmenge wird in Vergleich zum Ist.-Zustand durch den Verzicht auf den Ausflugsparkplatz sowie den Wechsel der Betriebsform nicht erheblich verändert. Zusätzliche Zufahrten von bzw. zur Landesstraße sind nicht geplant; die an die Landesstraße anliegende Grundstücksgrenze wird als Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten festgesetzt. Im Zuge der Planung werden Flächen für einen zukünftigen Ausbau des straßenbegleitenden Gehwegs gesichert.
- Die *allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse:* Die Anforderungen gemäß der TA Lärm werden eingehalten (vgl. Abschnitt 3.4). Durch die Orientierung der Kundenparkplätze nach Westen sowie der Anlieferung nach Norden werden Auswirkungen für das benachbarte Wohngebiet bereits durch die räumliche Anordnung weitgehen vermieden. Die Einhaltung der Grenzwerte nach TA-Lärm wurde gutachterlich nachgewiesen.
- Die *Belange des Waldes*: Nordwestlich und nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wald im Sinne § 2 LWaldG M-V. Die bestehende Bebauung liegt teilweise mit nur geringem Anstand am Waldrand.
  Eine Inanspruchnahme von Wald findet nur zugunsten des Straßenbaus im Nordosten des Plangebiets statt (Verbindungsstraße zum Sportplatz), der bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen und mit der Forstbehörde abgestimmt wurde Durch die im Anschlussbereich geänderte Trasse sowie die angesichts geringer Tiefe neu als Grünfläche auszuweisende Bereich im Anschluss der Baugrundstücke erhöht sich die umzuwandelnde Waldfläche im Geltungsbereich leicht um 217 qm auf 471 qm (davon 170 qm für Grünfläche). Die zusätzliche Verbindungsstraße verbessert die Vernetzung innerhalb des Siedlungsbereichs und erhöht die Robustheit im Falle von Störungen und Havarien.
  Angepasst an die aktuelle Rechtslage erfolgte die Berechnung der notwendigen Waldpunkte. Zum Ausgleich der 471 qm großen Waldumwandlungsfläche sind 2167 Waldpunkte als Ausgleich nachzuweisen. Im Bebauungsplan Nr. 5 war eine Walderhaltungsabgabe festgelegt. Derzeit besteht jedoch die Möglichkeit, den Waldausgleich in auf Rügen gelegenen Waldkompensationsflächen zu erbringen (hier Waldkompensationskonto Prosnitz). Der Vorteil einer Beteiligung an einem Waldkonto liegt in der bereits erfolgten Erstaufforstung - eine Walderhaltungsabgabe stellt eine zeitnahe Umsetzung einer Aufforstung in der Region nicht sicher.
  Im Nordwesten wird die bestehende Waldkante belassen. Die Parkplatznutzung behält die derzeitige Lage bei. Die Gebäude werden gemäß örtlich geprägtem Waldabstand eingeordnet, so dass sich die Situation des Waldes nicht verschlechtert.
- Die *Belange des Umwelt- und Naturschutzes*: Der Planbereich umfasst intensiv vorgenutzte Siedlungsflächen mit Baurecht nach §§ 30 bzw. 34 BaGB [vgl. § 1a (2) BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen]. Über das Maß derzeitiger Beeinträchtigungen hinausgehende erhebliche Auswirkungen auf angrenzende wertvolle Naturbereiche mit Schutzstatus nach internationalem wie nationalem Recht sind aufgrund der Vorprägung sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht zu erwarten. Die lokal wirksame Versiegelung nimmt geringfügig um 693 qm zu.
- Die Belange des *Orts- und Landschaftsbilds:* Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können angesichts der Lage im Siedlungsgebiet sowie der bestehenden Gebäude (mehrgeschossige Wohngebäude, bestehendes Einkaufszentrum) ausgeschlossen werden.
- Den *Wohnbedürfnissen der Bevölkerung* ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund der starken Konkurrenz durch touristische Nutzungen eine hohe Stellung zuzumessen. Insbesondere die in Binz ansässige Hotellerie ist auf Arbeitskräftezuzug angewiesen, um ihren Standard langfristig halten zu können.
- *Die Belange des Grundwasserschutzes:* Der Planbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Binz. Dem Grundwasserschutz ist deshalb erhöhte Be-

deutung zuzumessen. Auch nur schwach verschmutztes Niederschlagswasser von öffentlich wie privaten Verkehrsflächen ist geordnet abzuleiten.

Darüber hinaus sind die privaten Belange (bestehende Nutzungen, Baurecht nach § 34 BauGB, gesunde Wohnverhältnisse) angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Eigentümer der innerhalb des Plangebiets liegenden privaten Grundstücke haben die Planung angestoßen und ihr zugestimmt.

Für die Anlieger außerhalb des Geltungsbereichs werden durch die Planung vor allem Geräuschimmissionen (Gewerbelärm, Verkehrslärm) verursacht. Dabei ist die Vorbelastung durch die bestehenden Nutzungen (Einkaufszentrum mit ehemals ALDI und Schlecker, Parkplatz Granitzblick) zu berücksichtigen, siehe zur Vorbelastung u.a. das Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsprognose) zum Bebauungsplan Nr. 5 „Am alten Sportplatz“ (Dr. Degenkolb, Rostock 11/2007).

Die Einhaltung der Grenzwerte nach TA-Lärm an den relevanten Immissionsorten (insb. Bahnhofstraße 47, Friedhofsweg 1, 1A, 8, 13) wurde gutachterlich nachgewiesen (vgl. Abschnitt 3.5). Dabei wurde nutzungsbedingt eine Schutzwürdigkeit analog zum allgemeinen Wohngebiet (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Gewerbelärm) angesetzt.

Durch die Neuordnung der Verkehrsflächen wird die verkehrsinduzierte Lärmbelastung für einige Straßenabschnitte reduziert (insb. Friedhofsweg 1, 1A), in anderen Fällen jedoch auch erhöht (Friedhofsweg 2). An der für den Friedhofsweg insgesamt zu erwartenden Verkehrsstärke ändert die Planung nichts. Das derzeitige Verkehrsaufkommen ist angesichts der geringen Anzahl der über den Friedhofsweg erschlossenen Gebäude sehr gering. Der Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ sieht jedoch perspektivisch den Bau einer Verbindungsstraße zum Sportplatz vor (mit Anschluss an den Eichenweg). Die zusätzliche Straße soll vor allem die Flexibilität des Verkehrsnetzes erhöhen (Robustheit in Havariefällen durch Vermeiden von Sackgassen), indem die beiden bislang intern nicht verbundenen Abschnitte des Wohngebiets an der Granitz (Granitzblick / Friedhofsweg und Eichenweg / Am Sportplatz) miteinander verbunden werden. Mit der Verbindung werden sich die Verkehrsströme bis zu einem gewissen Grad verlagern. Der weiterhin nur wohngebietsinterne Verkehr auf dem Friedhofsweg wird jedoch keine grundsätzlich neue Qualität annehmen. Im ungünstigsten Fall (d.h. bei Anbindung an den Eichenweg und Nachverdichtung) ist eine tägliche Verkehrsbelastung von rund 150 Kfz/24 Stunden zu erwarten (vgl. Abschnitt 2.3.1).

Bei einem DTV-Wert von 150 Kfz/24 Stunden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 ab einer Entfernung von 2 m vom Fahrbahnrand eingehalten (vgl. http://www.staedtebauliche-laermfibel.de /rechner/lang_dtv.html), so dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Sofern in Zukunft im Verlauf der Verbindungsstraße zum Sportplatz weitere Flächen für eine bauliche Nutzung entwickelt werden (z.B. Bebauung alter Sportplatz, Schützengilde), sind die dadurch bewirkten verkehrlichen Auswirkungen bei den jeweiligen Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist hinsichtlich konkurrierender Einzelhandelsbetriebe zu berücksichtigen, dass das Bauplanungsrecht nicht die Wahrung von Wettbewerbsinteressen im Blick hat, sondern sich diesbezüglich neutral verhält. Der einzelne Gewerbetreibende hat weder einen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird, noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig, da er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen muss (vgl. BVerw Beschlüsse vom 18.03.1994 – 4 NB 24.93 und vom 26.02.1997 – 4 NB 5.97)

3.2) Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im Zuge der Planung wurde daher durch BBE- Unternehmensberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im Ostseebad Binz auf Rügen erstellt (August 2016, BBE 2016), die im Folgenden Auszugsweise wiedergegeben wird.

Für die Betrachtung der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO sind die vom Vorhaben ausgehenden Umlenkungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern /

Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.

Die geplante Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters wird – beim unterstellten Worst-Case-Fall – zu rein wettbewerblichen Umlenkungseffekten führen. Besonders betroffen sind dabei in erster Linie die vergleichbaren Lebensmittel-Vollsortimenter und Supermärkte in ähnlicher Lagequalität. Negative Auswirkungen auf einen Versorgungsstandort sind auf Basis der durchgeführten Modellrechnung nicht abzuleiten. Im Einzelnen stellen sich die Effekte wie folgt dar:

- Die durch das Vorhaben induzierten Umsatzumverteilungen für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel liegen in Bereichen zwischen unter 1 % und maximal rd. 8 % der derzeitig generierten Umsätze.
- Die im Untersuchungszusammenhang wichtigen Standortbereiche in der Ansiedlungsgemeinde Binz sind infolge der geplanten Neuansiedlung nicht wesentlich betroffen. Selbst im für den Planfall angesetzten Worst-Case-Szenario können Umverteilungseffekte allenfalls in Größenordnungen wettbewerbsüblicher Marktschwankungen prognostiziert werden (max. etwa 8%). Eine nachhaltige Schädigung der Versorgungsstandorte im Ostseebad Binz ist demzufolge auszuschließen.
- Für die Anbieter in der Ortschaft Sellin wird sich eine Umverteilungsquote von max. rd. 7 bis 8 % ergeben, damit ist eine Schädigung der vorhandenen Versorgungsstrukturen auszuschließen.
- Die vorhandenen Anbieter in Putbus sind nur geringen Umsatzumverlagerungen in Höhe von maximal rd. 4 % ausgesetzt. Für die Anbieter in Baabe und Göhren wird von einer kaum mehr spürbaren Umsatzumverlagerung in Höhe von max. 2 % ausgegangen. Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen ist aufgrund des Projektvorhabens für keine der Untersuchungsstandorte abzuleiten.
- Die Anbieter in der Stadt Bergen auf Rügen haben mit einer Umsatzumverteilung von insgesamt knapp unter 1 % zu rechnen, daraus lässt sich ebenfalls keine Gefahr einer Betriebsabsiedelung ableiten.

Es handelt sich bei den jeweiligen relevanten Standortbereichen überwiegend um verkehrsgünstige Lagen, die keine zentralen Versorgungsbereiche definieren. Die zu Lasten dieser Standortbereiche prognostizierten Umlenkungseffekte werden zwar im Gesamtzusammenhang bis max. rd. 8% betragen, bewegen sich jedoch in keinem Fall in einer Größenordnung, die einzelne Wettbewerber zur Geschäftsaufgabe zwingen würde, so dass städtebaulich relevante Standorte nicht von einer planbedingten Geschäftsaufgabe gefährdet sind.

3.3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.3.1) Allgemeines

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung. Hinsichtlich umweltrelevanter Auswirkungen wird auf die durchgeführte UVP-Vorprüfung verwiesen, die im Anhang dokumentiert ist.

Die überschlägigen Prüfung umweltrelevanter Auswirkungen stützt sich auf die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Vorhabenbeschreibung in der Begründung. Aussagen zum Umweltzustand entstammen einer Abfrage der Umweltkarten (www.umweltkarten.mv-regierung.de). Zudem konnte auf folgende Gutachten zurückgegriffen werden:

- schalltechnischen Begutachtung, Ingenieurbüro AKUSTIK UND BAUPHYSIK Gunter Ehrke ▪ Beratender Ingenieur, Stralsund 08/2016 (Ehrke 2016)

Dabei sind folgende mögliche Auswirkungen zu berücksichtigen.

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet durch Gebäude und Nebenflächen gering um bis zu 479 qm zunehmen. 155 qm entfallen auf die Anlage eines Gehwegs entlang der Bahnhofstraße. Mit Ausnahme des Ausbaus der geplanten Verbindungstraße zum Sportplatz (212 qm), der bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 5 bewertet und ausgeglichen wurde, sind ausschließlich Siedlungsbereiche betroffen, für die Baurecht nach

§§ 30 oder 34 BauGB besteht.
Erhebliche anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs liegt und eine umfangreiche bauliche Vorprägung vorhanden ist. Die Siedlungsflächen werden nicht ausgeweitet.

- *Betriebsbedingt* kommt es durch die Nutzung zu Lärmemissionen vor allem Geräusche durch Anlieferung, Parkplatzlärm und Anlagengeräusche. Im Vergleich zum Ist-Zustand (mit Einkaufszentrum und Ausflugsparkplatz) ist keine grundsätzliche Änderung zu verzeichnen, tendenziell wird die Verkehrserzeugung durch den Wegfall des Ausflugsparkplatzes sowie den Wechsel der Betriebsform zurückgehen (vgl. Abschnitt 2.4.1). Durch die neue Anordnung von Einkaufsmarkt, Stellplätzen und Anlieferung werden sich die Auswirkungen jedoch im Einzelfall verändern. Die Einhaltung der Grenzwerte nach TA-Lärm an den relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets wird gutachterlich nachgewiesen.
- Die *baubedingten Auswirkungen* werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt und können daher vernachlässigt werden.

3.3.2) Minderung und Vermeidung

Grundsätzlich stellt sich die Planung insgesamt durch die Beschränkung auf bereits bebaute Flächen (mit Baurecht nach §§ 30 / 34 BauGB) als Vermeidungsmaßnahme dar. Durch die Innenentwicklung wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme in bislang nicht für Siedlungszwecke beanspruchten Landschaftsbereichen vermieden.

Durch die Innenentwicklung wird die Gesamtversiegelung im Plangebiet jedoch um bis zu 479 qm zunehmen. Angesichts des abschnittsweise sehr hohen Versiegelungsgrads in Plangebiet, der im Bereich des Einkaufsmarkts bis zu 90% betragen kann, werden zur Minderung negativer Folgen des hohen Versiegelungsgrads eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 60% der Dachflächen des Einkaufsmarkts festgesetzt, d.h. bei vorr. 3.000 qm Dachfläche auf rund 1.800 qm. Insgesamt wird damit auf immerhin rund 1/3 der Fläche des Sondergebiets eine belebte Bodenzone mit Vegetationsdecke entstehen.

Dachbegrünung bewirkt eine Verzögerung des Wasserabflusses (mit Minderung von Spitzenabflüssen) und weist eine klimatisch ausgleichende Wirkung auf (Verdunstung, Filterung von Luftschadstoffen und Bindung von Feinstaub). Hinzu kommt die allgemeine ökologische Funktion artenreicher Extensivbegrünung z.B. als Lebensraum von Vögeln und Insekten. Durch die Dachbegrünung werden damit Auswirklungen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Tiere und Pflanzen, die durch die großflächige Versiegelung bzw. den hohen Versiegelungsgrad im Sondergebiet entstehen könnten, gemindert.

Unversiegelte Freiflächen werden zukünftig vor allem in den WA-Bereichen sowie den ausgewiesenen Grünflächen erhalten bleiben, in denen die Versiegelung insgesamt zurückgehen wird.

3.3.3) 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 1,00 m, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 20 wurden als Ausgleich 24 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 Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen anzurechnen.

Ansonsten bestehen im Plangebiet keine gesetzlich oder durch Satzung geschützten Gehölzbestände.

Im Nordosten greift der Bebauungsplan in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ ein, um einen Anschluss der Straßenführung zu gewährleisten. Bei einem Ausbau der geplanten Verbindungsstraße zum Sportplatz nimmt der Waldverlust gegenüber der früheren Planung durch die Planung geringfügig um 217 qm zu. Auf den Bereich des Bebauungsplans entfallen nunmehr 471 qm Waldverlust, der durch Abbuchung von einem Waldkonto ausgeglichen wird.

Abbildung 12: FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet

3.4) Natura 2000 Gebiete

Unmittelbar nördlich des Plangebiets, nach Darstellung in den Umweltkarten M-V sogar in das Plangebiet hineingreifend, befindet sich das *FFH-Gebiet* DE 1647-303 „Granitz“ sowie das *EU-Vogelschutzgebiet* (SPA) DE 1647-401 „Granitz“, wobei die Abgrenzung der beiden Natura 2000-Gebiete im Detail unterschiedlich und angesichts der Situation vor Ort nicht nachvollziehbar festgelegt wurde.

Die Schutzgebiete liegen angrenzend an die Kundenparkplätze des bestehenden Einkaufszentrums (vgl. Abbildung 12). Mit der Planung wird die derzeitige Nutzung in diesem Bereich festgeschrieben. Es erfolgt keine Ausdehnung der Siedlungsfläche; der Bereich wird weiterhin als Kundenparkplatz genutzt. Die Bewegungen auf dem Parkplatz werden von 164 Kfz/h auf geschätzt 220 Kfz/h zunehmen, allerdings wird der Parkplatz zukünftig nicht mehr von Nordosten entlang der Schutzgebietsgrenze angefahren, sondern direkt von Süden von der Bahnhofstraße aus (vgl. Abbildung 11), sodass der Verkehr unmittelbar am Rand des Schutzgebiets zurückgehen wird. Gegenüber der bisherigen Nutzung (Einkaufszentrum (ehemalig ALDI und SCHLECKER) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.400 qm und Baurecht nach § 34 BauGB) sind keine erheblichen Veränderungen der vorhabensbedingten Auswirkungen erkennbar.

3.5) Mensch und seine Gesundheit

Das Vorhaben ist auf einer vormals bebauten Fläche geplant, umgeben von bestehender Wohnbebauung, die angesichts der ortsüblichen Mischung von Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung seinerzeit als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO konzipiert wurde (vgl. Bebauungsplan Nr. 5). Nutzungsbedingt (Wohnen und Ferienwohnen) ist die Schutzwürdigkeit in Entsprechung des allgemeinen Wohngebiets anzusetzen. Dies gilt auch für die nicht überplanten Wohngebäude entlang der *Bahnhofstraße* (*Bahnhofstraße* 47, *Friedhofsweg* 13 bis 16). Damit betragen die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm nach DIN 18005 bzw. TA-Lärm:

- tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A),

Die schalltechnischen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen sowie von Vorhaben, von denen Geräuschimmissionen auf schutzbedürftige Gebiete einwirken. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen. Grundsätzlich soll die Lärmeinwirkung auf die Betroffenen soweit wie möglich vermieden werden.

Der durch den Einkaufsmarkt verursachte Gewerbelärm ist nach TA-Lärm zu bewerten.

Ruhezeitenzuschläge von 6 dB sind beim Gewerbelärm für Geräuscheinwirkungen in besonders schutzbedürftigen Gebieten zu folgenden Zeiten zu berücksichtigen:

werktags	06.00 - 07.00 Uhr
	20.00 - 22.00 Uhr
sonntags	06.00 - 09.00 Uhr
	13.00 - 15.00 Uhr

20.00 - 22.00 Uhr

Die maßgeblichen Immissionsorte, d.h. die Orte im Einwirkungsbereich der Anlage, an denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist, liegen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989.

Durch den Einkaufsmarkt entstehen Geräuschemissionen vor allem durch Parkplatzlärm (einschließlich der Geräusche der Einkaufswagen-Sammelbox), Anlieferung und Anlagengeräusche (Lüfter der Wärmetauscher der Kühlung und Zu- und Abluft der Lüftungsanlage), die im Rahmen einer schalltechnischen Begutachtung (Ingenieurbüro AKUSTIK UND BAUPHYSIK Gunter Ehrke ▪ Beratender Ingenieur, Stralsund 08/2016) rechnerisch untersucht wurden.

Der Markt soll werktags von 07.00 bis 22.00 Uhr und (in der Saison) sonntags von 13.00 bis 18.00 Uhr betrieben werden, so dass der Ruhezeitenzuschlag für die entsprechenden Zeiten zu berücksichtigen ist.

Dabei wurden als Geräuschquellen angesetzt:

- Parkplatzlärm mit Geräuschen durch das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen; der Kunden-Parkplatz verfügt über insgesamt 101 Stellplätze, wobei die Erfahrungen von vergleichbaren Märkten zeigen, dass bei ca. 90 % der Fahrzeugbewegungen auf dem Kunden-Parkplatz nur die Stellplätze in der Nähe des Eingangs und der EKW-Boxen genutzt werden;
- Anlieferung mit Ladegeräuschen im Bereich der Laderampe und LKW-Lieferverkehr des Verbrauchermarktes mit täglich 2 LKW im Zeitraum von 06:00 bis 07:00 Uhr und 2 LKW im Zeitraum von 07:00 bis 20:00 Uhr; der LKW-Verkehr auf dem Gelände des Verbrauchermarktes bis zur Grenze des Betriebsgeländes ist als Gewerbelärm des Vorhabens zu berechnen und zu beurteilen;
- haustechnischen Anlagen; die für den Außenlärm relevanten Anlagenteile der haustechnischen Anlagen werden als worst-case auf dem Dach modelliert. Bei einer versenkten Montage im Dachbereich würden die Schall-Emissionen in die Umgebung geringer ausfallen.

Geräusche aus dem Innern des Marktes, wie z.B. die Geräusche einer Papierpresse oder ähnliches, sind gegenüber den im Freien generierten Geräuschen mindestens 10 dB geringer und können vernachlässigt werden.

Der vorhabensbedingte LKW- und PKW-Verkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen ist nicht gesondert zu berücksichtigen, da der vorhabensbedingte Verkehr von dem ohnehin auf der Bahnhofstraße vorhandenen öffentlichen Verkehr (DTV > 8.400 Kfz/24h) deutlich überprägt wird. Die vorhabensbedingte Erhöhung des Verkehrslärms auf den öffentlichen Straßen kann deshalb vernachlässigt und auf eine Berechnung der Beurteilungspegel des vorhabensbedingten Verkehrslärms verzichtet werden.

Die Beurteilungspegel werden in der Höhe von 1,8 m und in der ungünstigsten Höhe von 5 m über Gelände berechnet. Auf der Höhe von 1,8 m ü.Gel. befindet sich im Durchschnitt das Ohr von betroffenen Personen auf dem Freigelände. In der Höhe von 5 m befindet sich bei den überwiegenden 2-geschossigen Gebäuden das 1. OG.

Die prognostizierten Beurteilungspegel an den Immissionsorten IO 1 bis IO 14 sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Immissionsort-Nr.		Immissions-richtwert [dB]		Höhe [m]	Beurteilungspegel [dB]	
		tags	nachts		tags	nachts
IO1	Friedhofsweg 13, NW	55	40	1,8	54,3	34,1
				5	55,1	35,6
IO2	Friedhofsweg 13, NO	55	40	1,8	53,2	33,5
				5	54,4	34,9
IO3	Friedhofsweg 14	55	40	1,8	45,9	26,0

				5	47,6	28,6
IO4	Friedhofsweg 15	55	40	1,8	36,4	26,8
				5	37,3	27,0
IO5	Friedhofsweg	55	40	1,8	35,5	27,1
				5	36,3	27,7
IO6	Friedhofsweg 2	55	40	1,8	31,0	25,5
				5	32,8	27,5
IO7	Friedhofsweg	55	40	1,8	33,2	28,2
				5	37,2	28,7
IO8	Friedhofsweg, geplantes Baufeld	55	40	1,8	35,9	29,9
				5	39,1	34,7
IO9	Friedhofsweg, geplantes Baufeld	55	40	1,8	33,2	26,3
				5	36,4	30,4
IO10	Friedhofsweg 8	55	40	1,8	32,4	21,3
				5	36,1	24,2
IO11	Friedhofsweg 1	55	40	1,8	44,2	25,0
IO12	Friedhofsweg 1A	55	40	1,8	50,9	23,4
IO13	Bahnhofstraße 47	55	40	1,8	48,8	30,7
				5	49,8	31,5
IO14	Kleingartenanlage	60	-	1,8	47,0	30,2

An den maßgeblichen Immissionsorten im Geltungsbereich werden keine Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten. Die 55,1 dB(A) tags in 5 m ü. Gel. am IO1 sind nach den Rundungsregeln noch keine Überschreitung des TA Lärm-Richtwertes.

Die Berechnung des Gewerbelärms des Marktes erfolgte unter Berücksichtigung der folgenden Lärmminderungsmaßnahmen:

- Fahrgassen auf dem Kunden-Parkplatz: Asphalt (die Stellplatzflächen können versickerungsfähig ausgeführt werden, da auf ihnen keine relevanten Geräusche entstehen)
- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen mit Kunststoffkörben

Die Geräuschspitzen beim Ent- und Beladen werden nach außen nur wenig wirksam, da sie im eingehausten Ladebereich auftreten. Die höchsten Geräusche im Freien treten beim Halten/Rangieren der LKW auf. Die kürzeste Entfernung zum nächstgelegenen Immissionsort mit freier Schallausbreitung besteht zum IO1 mit 60 m. Der Spitzenschallpegel am IO1 beträgt damit tags 65 dB(A). Der Richtwert von 85 dB(A) nach TA Lärm wird unterschritten.

Die kürzesten Entfernungen zwischen PKW-Stellplätzen auf dem Kundenparkplatz betragen am IO1 18 m und am IO13 10 m. Der Spitzenwert vom Schlagen der Autotüren und Kofferraumklappen von 99,5 dB(A) führt am IO1 zu einem Spitzenschallpegel von 67 dB(A) und am IO13 von 72 dB(A). Damit wird der Richtwert von 85 dB(A) tags nach TA Lärm ebenfalls unterschritten. Der Richtwert von 60 dB(A) nachts würde überschritten werden. Dieser Fall kann aber nur eintreten, wenn einzelne Kunden-PKW noch nach 22 Uhr das Marktgelände verlassen. Es ist davon auszugehen, dass Kunden, die zu dieser Zeit einkaufen auch nur die Teilfläche Pos. 1 nahe der EKW-Box nutzen. Die kürzeste Entfernung zum IO1 beträgt in diesem Fall 27 m und der Spitzenschallpegel beträgt an IO1 59 dB(A). Damit wird auch der Richtwert nachts unterschritten.

Ostseebad Binz,
im April 2017

Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-Vorprüfung)

Mit der Planung soll die Neubebauung des Plangebiets mit einem zeitgemäßen Vollsortimenter (REWE-Markt) mit insgesamt 2.200 qm Verkaufsfläche ermöglicht und so der bestehende Nahversorgungsstandort an der Bahnhofstraße langfristig gesichert werden. Dabei werden die Verkaufsflächen am Standort (ehemalig ALDI und SCHLECKER mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.400 qm) um 800 qm auf 2.200 qm erweitert.

Für Einkaufszentren mit einer Geschossfläche von weniger als 5.000 qm im Außenbereich ist nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Nach Nr. 18.8 der Anlage 1 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auch durchzuführen beim Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

A.1) Allgemeines

Mit der Planung soll der Nahversorgungsstandort an der *Bahnhofstraße* durch Erneuerung erhalten werden. Geplant ist der Neubau eines REWE-Markts als Vollsortimenter mit Nahversorgungsfunktion mit 2.200 qm Verkaufsfläche (einschließlich eines Backshops im Eingangsbereichs) sowie eine ergänzende Wohnbebauung. Der Markt soll werktags von 07.00 bis 22.00 Uhr und (in der Saison) sonntags von 13.00 bis 18.00 Uhr betrieben werden.

Der Neubau des Einkaufsmarkts wird zentral im Plangebiet in der Verlängerung der Zufahrt von der *Bahnhofstraße* vorgesehen. Die zentrale Stellung ermöglicht eine eindeutige Ordnung der Verkehrsströme. Der Markt wird als im Wesentlichen eingeschossiges Gebäude mit begrüntem Flachdach konzipiert. Durch die Anordnung der gut 100 Kundenparkplätze im Westen sowie der Anlieferung im Norden wird die Lärmbelastung für die angrenzende Wohnnutzung minimiert.

Durch die Planung nimmt die Versiegelung bezogen auf das gesamte Plangebiet gegenüber dem derzeitigen Zustand geringfügig um 479 qm zu; die Zunahme ist jedoch vor allem durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen begründet. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet steigt damit geringfügig von 73% auf 77%. Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung	***Fläche***	***zulässige Grundfläche Gebäude***	***zulässige. Versiegelung***	***Grundfläche Gebäude Bestand***	***Versiegelung Bestand***	***Veränderung Versiegelung***
SO Einkaufsmarkt	7.688 qm	3.844 qm	6.919 qm	1.492 qm	6.436 qm	+483 qm
WA	1.278 qm	383 qm	575 qm	100 qm*	1.138 qm	-563 qm
Grünflächen	1.038 qm	--	--	--	--	--
Verkehrsflächen	2.424 qm	--	2.424 qm	--	1.865 qm	+559 qm
Wald	518 qm	--		--	--	--
Gesamtgebiet	**12.946 qm**	**4.227 qm**	**9.918 qm**	**1.592 qm**	**9.439 qn**	**+479 qm**

* gemäß B-Plan Nr. 20

Das im Plangebiet entstehende Verkehrsaufkommen wird sich nicht erheblich verändern, da Discounter (Niedrigpreismärkte mit einem beschränkten Warenangebot) ein höheres Verkehrsaufkommen als kleine Verbrauchermärkte aufweisen und der bisher im Plangebiet befindliche gewerbliche Ausflugsparkplatz ersatzlos aufgegeben wird.

Die UVP-Vorprüfung stützt sich auf die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Vorhabenbeschreibung in der Begründung. Aussagen zum Umweltzustand entstammen einer Abfrage der Umweltkarten (www.umweltkarten.mv-regierung.de). Die durch den Markt verursachten Lärmimmissionen wurden durch das Ingenieurbüro AKUSTIK UND BAUPHYSIK Gunter Ehrke ▪ Beratender Ingenieur, Stralsund 08/2016) rechnerisch ermittelt und bewertet.

A.2) Merkmale des Vorhabens

Kriterien	**überschlägige Angaben zu den Kriterien** hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase
<u>Größe des Vorhabens</u> - Geltungsbereich des Bebauungsplans knapp 1,3 ha, davon SO Einkaufsmarkt 7.688 qm - Maß der baulichen Nutzung im SO Einkaufsmarkt: GRZ 0,5 mit Überschreitung nach § 19(4) BauNVO bis 0,9 zulässige Grundfläche 3.844 qm, zulässige Versiegelung 6.919 qm - einzelhandelsinduziertes Verkehsaufkommen entspricht mit 220 Kfz/h der Vorbelastung	
<u>Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</u> **Wasser:** **-**	<u>Bauphase:</u> - keine Auswirkungen <u>Betriebsphase:</u> - keine Auswirkungen, Schmutzwasserentsorgung über bestehende Kanalisation
Boden: - Versiegelung im SO Einkaufsmarkt durch Gebäudegrundfläche (3.844 qm) und Nebenflächen (Gesamtversiegelung 6.919 qm)	<u>Bauphase:</u> - temporäre Beanspruchung von Flächen im Arbeitsbereich (Arbeitsstreifen, Lagerung von Baumaterial und Erdaushub) - Bodenabtrag und andere Erdbewegungen, unbelasteter Bodenaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, ist die untere Bodenschutzbehörde über den Verbleib des Bodens zu informieren. - Bodenverdichtung (Schwerlastverkehr), <u>Betriebsphase:</u> -
Natur und Landschaft: <u>Auswirkungen auf Natur und Landschaft</u> - Verlust der derzeitigen Biotopausstattung - Verlust von Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern, darunter 24 als Kompensation für frühere Nutzung gepflanzte jüngere Einzelbäume <u>Abfallerzeugung</u> - anlagebedingt keine Auswirkungen <u>Umweltverschmutzung und Belästigungen</u> - anlagebedingt keine Auswirkungen	<u>Bauphase:</u> - temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb - Entfernung von Vegetation und Altbebauung und ein damit einhergehender Verlust an Habitatstrukturen <u>Betriebsphase:</u> - dauerhaft wohngebietstypische Licht- und Lärmemissionen <u>Bauphase:</u> - keine schadstoffbelasteten Erdstoffe bekannt - bei der Abriss sowie dem Baubetrieb anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß entsprechend den Forderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu sortieren und einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuführen. <u>Betriebsphase</u>: - Rücknahme von Verpackungen durch Einzelhandelsbetrieb, Entsorgung hausmüllartiger Abfälle durch zuständigen Entsorgungsbetrieb <u>Bauphase:</u> - temporäre Lärm- und Lichtemissionen durch den Baustellenbetrieb; die Bestimmungen der Geräte- und Maschinenlärm-

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien hinsichtlich Bauphase und Betriebsphase
	schutzverordnung - 32. BImSchV sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung sind einzuhalten Betriebsphase: - Geräusche durch Anlieferung, Parkplatzlärm und Anlagengeräusche; die Einhaltung der Grenzwerte nach TA-Lärm an den relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets wurde nachgewiesen - Verkehrserzeugung wird durch den Wegfall des Ausflugsparkplatzes sowie den Wechsel der Betriebsform trotz Vergrößerung der Verkaufsflächen tendenziell zurückgehen - Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen, sind gem. Erster Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger auf ordnungsgemäßen Betrieb zu überwachen
Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien - anlagebedingt keine Auswirkungen	Bauphase: - nicht absehbar Betriebsphase: - nicht absehbar

A.3) Standort des Vorhabens

a) bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Angesichts der Lage im Stadtgebiet und der intensiven baulichen Vorprägung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Innenbereich einzustufen. Für den Bereich des Ausflugsparkplatzes, umfassend die Flurstücke 47/8, 48/37, besteht der Bebauungsplan Nr. 20 „Parkplatz Granitzblick“.

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch das bestehende Gebäude des derzeit leer stehenden Einkaufszentrums (ehemalig ALDI und SCHLECKER mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.400 qm) mit zugehörigen nutzungsrelevanten Nebenflächen (Parkflächen, Flächen zum Be- und Entladen). Das bestehende Einkaufszentrum (Flst. 47/1, 48/1 mit 5.460 qm) verfügt über eine Gebäudegrundfläche von rund 1.490 qm bei einer Gesamtversiegelung von rund 3.950 qm.

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich auf rund 4.800 qm (Flst. 47/8, 48/37) ein gewerblich bewirtschafteter Ausflugsparkplatz mit einer Gesamtversiegelung von rund 3.430 qm. Zulässig sind gemäß Bebauungsplan bis zu 105 Pkw-Stellplätze und 4 Bus-Stellplätze.

Oberflächenwasser: Im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) IIIa der bestätigten Wasserfassung „Am alten Sportplatz“ Binz (1647-01), in direkter Benachbarung zur TWSZ II. Das Grundwasser ist durch den anstehenden Mergelsand relativ gut geschützt.

Boden: Gemäß der geologischen Karte des Norddeutschen Flachlandes (1:100.000) herrschen im Plangebiet Sande auf Mergelsand, überwiegend sickerwasserbestimmte Sande als Bildungen der Hochflächen vor. Diese sind allgemein von einer Mergelsandschicht unterlagert. Nutzungsbedingt

sind die Böden im Plangebiet anthropogen überformt, zu Teilen bebaut.
Es sind keine wertgebenden Bodenbildungen vorhanden.

Natur und Landschaft: Aktuell ist das Plangebiet durch die großflächigen Versiegelung des bestehenden Einkaufszentrums und des Ausflugsparkplatzes geprägt.

b) Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

- Innerhalb des Plangebietes sind keine wertgebenden Elemente vorhanden

c) *Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes:*

aa) Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- *FFH-Gebiet* DE 1647-303 „Granitz“ unmittelbar nördlich des Plangebiets, nach Darstellung in den Umweltkarten M-V sogar in das Plangebiet hineingreifend (die kartographisch offensichtlich falsche Abgrenzung geht zurück auf eine ungenügende Kartengrundlage bei der Gebietsmeldung gemäß Kabinettsbeschluss vom 25.05.2004, in der die seinerzeit bestehende Bebauung des Einkaufszentrums nicht berücksichtigt war; beabsichtigt war offensichtlich eine Abgrenzung entlang der seinerzeit bestehenden Waldkante.)
- *EU-Vogelschutzgebiet* (SPA) DE 1647-401 „Granitz“ unmittelbar nördlich des Plangebiets

bb) Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben aa erfasst,

- Naturschutzgebiet „Granitz“ überlagert große Teile des Plangebiets; anhand der derzeitigen Ausprägung der Flächen (Einkaufszentrum) muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die Ausweisung als NSG keinen Bestand hat

cc) Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben aa erfasst,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

dd) Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- Lage innerhalb *Biosphärenreservat Südost-Rügen,* gemäß Verordnung vom 12. September 1990 ausgewiesen als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit ein- / angeschlossenen Naturschutzgebieten. Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb der Schutzzone II (Entwicklungs- und Pflegezone), die als Naturschutzgebiet „Granitz“ ausgewiesen ist (s.o.); angesichts des Zustands als Teil des Innenbereichs wäre jedoch eine Einstufung in Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) vorzunehmen.

ee) Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

ff) geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes einschließlich Alleen nach § 19 des Naturschutzausführungsgesetzes,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

gg) einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete nach § 22 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 17 des Naturschutzausführungsgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben aa erfasst

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

hh) gesetzlich geschützte Biotope und Geotope nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

ii) Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

- Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der bestätigten Wasserfassung „Am alten Sportplatz“ Binz (1647-1), festgelegt mit Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13.03.1974. In der TWSZ III sind zur Grundwasserreinhaltung sowie zur Sicherung der Grundwasserneubildung Auflagen bei der Ausführung zu berücksichtigen. Das auf Verkehrsflächen anfallende, durch den zu erwartenden geringen Verkehr (nur wenig) belastete Niederschlagswasser darf nicht ungehindert in den Boden eindringen

jj) Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden.

kk) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,

- Gemäß RREP VP ist das Ostseebad Binz Grundzentrum.

ll) in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

- In der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden

Abfrage www.umweltkarten.mv-regierung.de

A.4) Merkmale der möglichen Auswirkungen

A.4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Grundsätzlich stellt sich die Planung insgesamt durch die Beschränkung auf bereits bebaute Flächen (mit Baurecht nach §§ 30 / 34 BauGB) als Vermeidungsmaßnahme dar. Durch die Innenentwicklung wird eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme in bislang nicht für Siedlungszwecke beanspruchten Landschaftsbereichen vermieden.

Angesichts des abschnittsweise sehr hohen Versiegelungsgrads in Plangebiet, der im Bereich des Einkaufsmarkts bis zu 90% betragen kann, werden zur Minderung negativer Folgen des hohen Versiegelungsgrads eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 60% der Dachflächen des Einkaufsmarkts festgesetzt, d.h. bei vorr. 3.000 qm Dachfläche auf rund 1.800 qm. Dachbegrünung bewirkt eine Verzögerung des Wasserabflusses (mit Minderung von Spitzenabflüssen) und weist eine klimatisch ausgleichende Wirkung auf (Verdunstung, Filterung von Luftschadstoffen und Bindung von Feinstaub). Insgesamt wird damit auf immerhin rund 1/3 der Fläche des Sondergebiets eine belebte Bodenzone mit Vegetationsdecke entstehen.

Zur Sicherung einer angemessenen Strukturierung mit Großgrün wird eine Pflanzverpflichtung für 5 Einzelbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm im Plangebiet berücksichtigt.

Grundsätzlich sind die allgemeinen Sorgfaltspflichten (z.B. Bauzeiteneinschränkungen gem. § 39 BNatSchG, Schutz des Mutterbodens gem. BodSchG, etc.) zu beachten.

Zum Schutz der Wohngebäude in der Umgebung des Verbrauchermarktes wurde die Anlieferung im Norden angeordnet und der Ladebereich unter Einbeziehung der zur Abfangung des Geländeunterschieds erforderlichen Stützwand eingehaust. Zudem sind die folgenden Lärmminderungsmaßnahmen umzusetzen:

- Ausführung der Fahrbahnoberflächen der Fahrgassen des Kunden-PKW-Parkplatzes in Asphalt oder schalltechnisch gleichwertig,
- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen mit Kunststoffkorb.

A.4.2 Verbleibende Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	**Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes**	**Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität ***
Mensch	- Einzelhandelsnutzung verursacht Geräusche durch Anlieferung, Parkplatzlärm und Anlagengeräusche; - Verkehrserzeugung wird durch den Wegfall des Ausflugsparkplatzes sowie den Wechsel der Betriebsform trotz Zunahme der Verkaufsflächen nicht erheblich verändert	Einhaltung der Grenzwerte nach TA-Lärm wurde vorhabenspezifisch nachgewiesen -
Wasser	- anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser nicht abzusehen; keine Veränderung des Wasserhaushalts der Umgebung aufgrund Versickerung des Niederschlagswassers - unter Beachtung der allgemeinen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen	-
Boden	- keine wertgebenden Bodenbildungen vorhanden - für B-Plan insgesamt zusätzliche Versiegelung in geringem Umfang von nur 479 qm und damit weit unter 20.000 qm, verursacht durch Ausbau öffentlicher Straßen	-
Klima / Luft	- keine erheblichen Emissionen, die planinduzierte Verkehrsmenge wird in Vergleich zum Ist-Zustand durch den Verzicht auf den Ausflugsparkplatz sowie den Wechsel der Betriebsform nicht zunehmen - angesichts Lage im Siedlungsbereich keine Veränderungen des Klimas absehbar	-
Tiere / Pflanzen	- keine wertgebenden Biotoptypen / keine nach §20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden - für B-Plan insgesamt zusätzliche Versiegelung in geringem Umfang von nur 479 qm und damit weit unter 20.000 qm, verursacht durch Ausbau öffentlicher Straßen	-
Landschaft	- nicht betroffen, Lage vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs, Gebäudehöhen der Bestandsbebauung im Umfeld werden nicht überschritten	-
Kultur- und Sachgüter	- nicht betroffen, keine Bau- bzw. Bodendenkmale sowie sonstige Kulturgüter am unmittelbaren Standort vorhanden.	-
Zusammenfassung / Gesamteinschätzung erheblicher Umwelteinwirkungen		Es wurden keine erheblichen Auswirkungen festgestellt.

* - bedeutet unerheblich, eine festgestellte Erheblichkeit würde mit + gekennzeichnet.

A.5) Zusammenfassende Beurteilung

Durch den Neubau eines REWE-Markts als Vollsortimenter mit Nahversorgungsfunktion mit 2.200 qm Verkaufsfläche (einschließlich eines Backshops im Eingangsbereichs) sowie die ergänzende Wohnbebauung im Siedlungsbereich der Gemeinde Ostseebad Binz erfahren die Schutzgüter Mensch, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere, Klima/Luft sowie Natur und Landschaft keine wesentliche nachhaltige Verschlechterung im Vergleich zur Ausgangslage.

Durch den vorhabensbedingten Gewerbelärm werden keine Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Vorhabens überschritten (Ehrke 2016).

Zusammenfassend ist durch das Vorhaben nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Stralsund, Januar 2017