

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

Gemeinde Ostseebad Binz

3. Änderung des Flächennutzungsplans

(für den Bereich MZO / Alte Gärtnerei)

Genehmigungsfassung

Ostseebad Binz, den 20.03.2020


The seal of the Gemeinde Ostseebad Binz is circular, featuring a central coat of arms with a ship and a figure, surrounded by the text 'GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ' and the number '2'.

Begründung

Inhalt

1) Ziele und Grundlagen der Planung.....	3
1.1) Plangebiet / Ziele der Planung.....	3
1.2) übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
1.2.1) Raumordnung und Landesplanung	3
1.2.2) bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	4
1.3) Bestandsaufnahme.....	5
1.3.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet	5
1.3.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
2) Städtebauliche Planung	6
2.1) Planungskonzept.....	6
2.2) Änderungsinhalte	6
2.3) Immissionsschutz	8
2.4) Flächenbilanz	9
2.5) Erschließung	10
2.5.1) Verkehrliche Erschließung	10
2.5.2) Ver- und Entsorgung	10
3) Auswirkungen der Planung	11
3.1) Wesentliche Auswirkungen / Abwägungsrelevante Belange.....	11
4) Umweltbericht	12
4.1) Allgemeines.....	12
4.2) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	13
4.3) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	16
4.4) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	19
4.5) Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	22
4.6) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.....	22
4.7) Geplante Maßnahmen zur Überwachung	24
4.8) Zusammenfassung des Umweltberichts	24

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Plangebiet / Ziele der Planung

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Abschnitt des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“, umfassend den größten Teil des Flurstücks 5/204 der Flur 7, Gemarkung Prora mit insgesamt knapp 4 ha.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.07.2016 die Entwicklung gemeindlichen Flächen beschlossen. In Vorbereitung der Bauleitplanung wurde für den Standort ein Entwicklungskonzept erstellt, das der Änderung des Flächennutzungsplans sowie der weitgehend parallelen Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ zugrunde liegt (vgl. Abschnitt 2.1 und Abbildung 4). Entstehen sollen auf der bislang v.a. als Parkplatz genutzten Fläche demnach u.a. ein Parkhaus für ca. 520 Plätze als Abschirmung entlang der Poststraße (Proraer Allee), Wohnungen in verschiedenen Wohnformen einschließlich Pflegewohnen und Altenpflege für rund 250 Einwohner sowie Stadtvillen mit bis zu 90 Ferienwohnungen.

Zur Vorbereitung der Bebauungsplanung ist in Ableitung aus dem Entwicklungskonzept der Flächennutzungsplan an die geänderten Planungsziele durch Darstellung gemischter Bauflächen entlang der Poststraße (Proraer Allee) sowie allgemeiner Wohngebiete und Ferienhausgebiete im rückwärtigen Streifen zur Ostsee hin anzupassen.

Gleichzeitig wird die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets (LSG *Ostrügen*) gemäß des tatsächlichen Grenzverlaufs nachrichtlich korrigiert (gemäß Darstellung der Umweltkarten M-V des LUNG M-V). Die vorgesehenen Baugebiete / Bauflächen liegen außerhalb angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet.

Mit der Entwicklung werden insb. folgende Ziele verfolgt:

- Ausbau des Fremdenverkehrs durch Schaffung einer entsprechenden Infrastruktur (hier Parkhaus für Tagesbesucher) und Entwicklung zeitgemäßer Ferienwohnungen,
- Sicherung der Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung, dabei sollen die Bedarfe älterer Menschen durch Ansiedlung entsprechender Einrichtungen ebenso berücksichtigt werden wie die Belange von Familien mit mehreren Kindern (Mietwohnungen) und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, da es sich um eine gemeindliche Fläche handelt, können zur Absicherung der sozialen Ziele hier differenzierte Vorgaben bei der Vergabe der Flächen erfolgen.
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Innenentwicklung, d.h. Nutzung und Verdichtung vorgenzutzter Siedlungsbereiche (ehem. Ferienlager der Armee).

1.2) übergeordnete Planungsvorgaben

1.2.1) Raumordnung und Landesplanung

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

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

Nach 4.1(3) RREP sollen die Zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenversorgung bilden und sich funktionsgerecht entwickeln. Binz als Grundzentrum ist ein regionaler Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung, was sich auch an hohen Einpendlerzahlen ablesen lässt. Mit der Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau wird das Grundzentrum Ostseebad Binz seiner regionalen Funktion als Grundzentrum gerecht. Die Forderung nach einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft (vgl. 4.1(7) RREP) wird durch eine verdichtete Bauweise (hoher Anteil Geschosswohnungsbau) sowie die Nachnutzung vorgenzutzter Flächen erfüllt.

Gemäß der Zielsetzung 4.1(3) RREP sind Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. Nach 4.1(4) RREP hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Nach 4.1(2) RREP soll allgemein die Siedlungsentwicklung eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern. Zudem ist nach Programmpunkt 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Mit der Entwicklung des früheren Ferienlagers der Armee, das zwischenzeitlich als Großparkplatz genutzt wurde, als Standort für einen verdichteten Wohnungsbau entspricht die Gemeinde den regionalplanerischen Vorgaben. Die neue Wohnbebauung grenzt unmittelbar an den Schulstandort an (mit Sporthalle für Vereinsnutzung) und verfügt über Anschluss an den örtlichen ÖPNV.

Nach 4.1(6) RREP ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Diese Zielsetzung wurde in 4.1(5) des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V, 2016) bestätigt; hier heißt es: In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Innenentwicklungspotenziale beinhalten demnach Baulandreserven, Brachflächen, leerstehende Bausubstanz.

Die Flächen im Änderungsbereich (ehem. Ferienlager der Armee), sind bisher als Gemeinbedarfsfläche, Verkehrsfläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage festgesetzt. Angesichts des Status nach § 30 BauGB sowie der bestehenden Nutzungen handelt es sich nicht um eine erstmalige Inanspruchnahme als Siedlungs- und Verkehrsfläche. Die Verdichtung des bislang flächenintensiven Parkplatzes als Parkhaus sowie die Bündelung der Sportflächen im Bereich des Stadions stellen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicher.

In Tourismusschwerpunkträumen soll nach 3.1.3(4) RREP die Verbesserung der Qualität und der Struktur des touristischen Angebotes sowie Maßnahmen der Saisonverlängerung im Vordergrund stehen. Das Beherbergungsangebot soll in seiner Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt und ergänzt werden.

Mit dem Bau eines Parkhauses (mit fußläufiger Anbindung an Promenade/Strand) wird die touristische Infrastruktur zielgerichtet weiter ausgebaut. Mit dem neuen Ferienhausgebiet werden die bestehenden Tourismusgebiete entlang der Promenade nach Norden verlängert. Die Kapazitätsgrenze des ROV-Erlasses von 400 touristischen Betten bzw. 100 Ferienwohneinheiten wird nicht erreicht.

1.2.2) bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz (vgl. Abbildung 1) bisher im Norden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“, im mittleren Abschnitt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sowie im Süden als Gemeinbedarfsfläche „Schule/Sport“ ausgewiesen.

Mit dem Bau der Sporthalle sowie dem Ausbau der Sportanlagen westlich der L 29 bestehen am Standort keine weiteren Bedarfe für Sportanlagen, so dass die Gemeinbedarfsfläche in der bisherigen Abgrenzung nicht mehr erforderlich ist. Flächen für eine evtl. Erweiterung der Schule sind auf dem verbleibenden Gelände ausreichend vorhanden. Auch auf den großen Parkplatz kann bei mehrgeschossiger Anordnung (Parkhaus) verzichtet werden.

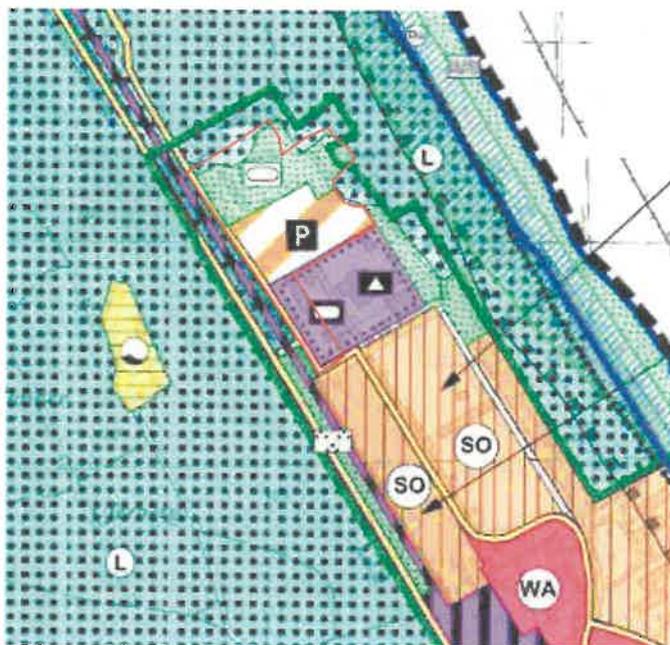


Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (Ausschnitt ohne Maßstab)

Die im Ursprungsplan nachrichtlich dargestellte Abgrenzung des LSG Ostrügen entspricht nicht der tatsächlichen Grenzziehung; die tatsächliche Grenze verläuft eng entlang der Waldgrenze (vgl. Abbildung 3).

1.3) Bestandsaufnahme

1.3.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit vor allem durch den bestehenden Großparkplatz geprägt, der bei überschlägiger Ermittlung unter Berücksichtigung der nicht optimierten Flächeneinteilung rund 520 Parkplätze ergibt (ca. 13.400 qm Fläche). Die nördlich angrenzenden Flächen liegen brach und werden in unregelmäßigen Abständen von aufkommendem Bewuchs befreit.

Bei einer Geländehöhe von 4 bis 5 m NHN besteht keine Überschwemmungsgefahr. Störfallbetriebe sind im Gemeindegebiet des Ostseebades Binz nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen über die Poststraße (Proraer Allee) erschlossen, die im Süden über den Bahnübergang an die Landesstraße L29 anschließt. Das Umfeld ist verkehrlich stark belastet. Gemäß Verkehrsanalyse (Inros Lackner SE, Rostock, 12/2016) ist für die Poststraße (Proraer Allee) mit einem Jahres-DTV-Wert von 3.600 Kfz/24 h, auf der nahen Landesstraße von 9.400 Kfz/24 h auszugehen. Saisonal liegen die Werte und rund 20 bis 25% höher (Sommer-DTV von 4.300 Kfz/24 h auf der Poststraße (Proraer Allee), 11.900 Kfz/24 h auf der Landesstraße).

Für den Bereich besteht Baurecht im Rahmen des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ in der Fassung der 1. Änderung für folgende Nutzungen:

- Im Norden Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie Sportanlagen
- Im zentralen Abschnitt Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Großparkplatz“ mit 14.730 qm .
- Im Süden Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sporteinrichtungen.



Abbildung 2: Planzeichnung B-Plan Nr. 9, rechtswirksamer Stand der 1. Änderung, ohne Maßstab

1.3.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

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

Nördlich sowie nordöstlich direkt angrenzend an den Siedlungsbereich und damit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinragend befindet sich an das LSG Ostrügen.

In einer Entfernung von ca. 75 m östlich zum Plangebiet befindet sich das Biotop RUE05925 *Küstendüne zwischen Binz und Prora*, es wird unter dem Gesetzesbegriff



Abbildung 3: LSG Ostrügen (grün)

zung zur Detailplanung auf einen späteren Zeitpunkt verschoben wird. Aus einer gemischten Baufläche können unter Berücksichtigung der spezifischen Örtlichkeit Mischgebiete nach § 6 BauNVO oder urbane Gebiete nach § 6a BauNVO abgeleitet werden.

Angedacht ist nach derzeitigem Planungsstand eine Ausweisung als urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein, so dass auch ein vergleichsweise hoher Anteil Wohnen möglich ist. Differenzierte räumliche Vorgaben zur Sicherung der Nutzungsmischung können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Gliederung des Baugebiets berücksichtigt werden.

Eine abschließende Einschätzung über die festzulegende Baugebietsart kann jedoch erst getroffen werden, wenn für die gemäß Entwicklungskonzept entstehenden drei größeren Grundstücke verbindlichere Ansiedlungskonzepte vorliegen und der Umfang und Charakter der gewerblichen Nutzungen abschließend eingeschätzt werden kann.

Angrenzend an die gemischte Baufläche wird ein Streifen allgemeines Wohngebiet angeordnet. Vorgesehen ist nach derzeitigem Planungsstand eine kleinteiligere Bebauung, die den Bestrebungen der örtlichen Bevölkerung nach Eigentumbildung entspricht.

Die neue Wohnbebauung grenzt unmittelbar an den Schulstandort an (mit Sporthalle für Vereinsnutzung) und verfügt über Anschluss an den örtlichen ÖPNV.

Da sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Binz befinden, kann eine unterschiedliche wohnungswirtschaftliche Ausrichtung einzelner Flächen durch Vorgaben bei der Grundstücksvergabe abgesichert werden. Geht man von rund 42 qm Wohnfläche je Einwohner aus, kann für den Wohnungsbau insgesamt (d.h. im Bereich der gemischten Bauflächen und der allgemeinen Wohngebiete) mit zukünftig rund 250 Einwohnern gerechnet werden.

Zwischen Wohngebiet und Küstenwald wird ein Ferienhausgebiet nach § 10 BauNVO mit einer aufgelockerten Bebauungsstruktur mit rund 90 Nutzungseinheiten vorgesehen. In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser bzw. Appartementshäuser mit Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Ferienwohnungsvermietung ist planungsrechtlich eine gewerbliche Nutzung (vgl. § 13a BauNVO), die potenziell als nicht störend zu betrachten sind und in so fern in der direkten Nachbarschaft zu Wohngebieten zugelassen werden können.

Die Fläche ist für eine touristische Nutzung gut geeignet; seeseitig besteht in geringer Distanz Anschluss an die Strandpromenade sowie den Strand. Das Ortszentrum ist über die Strandpromenade fußläufig erreichbar.

Durch die Entwicklung eines neuen gemischt genutzten Quartiers auf dem Gelände eines ehemaligen Ferienlagers der Armee erhält der bisher randlich gelegene Schulstandort eine städtebauliche Integration:

Wald

Nördlich und Östlich grenzen Waldflächen im Sinne § 2 LWaldG M-V an, die in der Örtlichkeit angesichts der unregelmäßigen Abgrenzung zum Teil kleinmaßstäblich in das Plangebiet hineinragen. Als Wald gelten dabei die im wirksamen Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ als Wald ausgewiesenen bestockten Flächen. Darüber hinaus sind inzwischen durch Sukzession zu Wald gewordene Flächen zu berücksichtigen, soweit diese sich außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ befinden.

Waldflächen sollen nach § 1a BauGB nur bei besonderem Erfordernis für eine andere Nutzung in Anspruch genommen werden.

Die ausgefranste Waldkontur, vor allem der große Einschnitt im Nordosten führt zu einer Schwächung des Waldes und erschwert angesichts des erforderlichen Waldabstands die bauliche Nut-

zung der angrenzenden Flächen im Plangebiet. Zur Stärkung vor allem der küstennahen Waldflächen sowie zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann die Waldkontur vereinfacht werden. Voraussetzung ist eine ausgeglichene Waldbilanz am Standort, um die Belange des Waldes sicherzustellen. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans enthält hierzu mit der Forstbehörde abgestimmte flächenscharfe Aussagen. Demnach kommt es zu einem geringen Waldverlust im Bereich der zukünftigen Baugebiete, dem eine Aufforstung im Bereich des bisherigen Parkplatzes gegenübersteht. Angesichts der günstigeren Bewertung der Aufforstungsflächen (Lage im 300 m Uferbereich) ist die Bilanz (hinsichtlich Waldpunkte) am Standort ausgeglichen.

Die den Küstenwald schließende Aufforstung der bisherigen Parkplatzfläche wird im Zuge der Änderung neu als Waldfläche dargestellt. Ansonsten sind die von der Begradigung der Waldgrenze betroffenen Flächen zu klein, um auf der Ebene des Flächennutzungsplans in der Planzeichnung berücksichtigt zu werden. Ohne Begradigung der kleinteilig verspringenden Waldgrenze im anschließenden Bebauungsplanverfahren wäre eine Umsetzung mit Berücksichtigung der bestehenden Waldflächen möglich, was grundsätzlich möglich ist, jedoch zu Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit führte und einen alternativen städtebaulichen Entwurf erforderte.

Zum Schutz des Waldes sowie zur Abwehr walddispersiver Gefahren muss mit baulichen Anlagen regulär nach § 20 LWaldG M-V ein Abstand von 30 m eingehalten werden. Gemäß der Ausnahmegenehmigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann vor dem Hintergrund der Gegebenheiten der Örtlichkeit der Waldabstand generell auf 25 m verringert werden. Die Einhaltung des Waldabstands ist in der verbindlichen Bauleitplanung unter der Maßgabe der Ausnahmemöglichkeiten der WaldAbstVO M-V nachzuweisen.

2.3) Immissionsschutz

Zur Aktualisierung der bereits auf dem Bebauungsplan Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ vorliegenden schalltechnischen Immissionsprognose wurden die Geräuschemissionen der Straßen- und Schienenverkehre erneut ermittelt (3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ – schalltechnische Immissionsprognose. Bericht Nr.: B2315_1, acouplan GmbH, Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin 09/2018).

Die Geräuschbelastungen durch Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) werden in Form von Rasterlärmkarten für den Tag- und den Nachtzeitraum unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung dargestellt (vgl. Abbildung 5). Dabei wurden verschiedene Rasterhöhen unter Berücksichtigung der maximalen Geschosshöhen verglichen. Die höchste Geräuschbelastung wird als maßgeblich berücksichtigt. Wie den Rasterlärmkarten (Rasterhöhe 11,5 m) zu entnehmen ist, ergeben sich im Planungsgebiet folgende Beurteilungspegel:

gemischte Baufläche	Tag: Lr,Tag = 63 – 68 dB(A) Nacht Lr,Nacht = 54 – 59.5 dB(A)
WA	Tag: Lr,Tag = 60 – 63 dB(A) Nacht Lr,Nacht = 52 – 54 dB(A)
SO FEWO	Tag: Lr,Tag = 58 – 60 dB(A) Nacht Lr,Nacht = 50 – 52 dB(A)

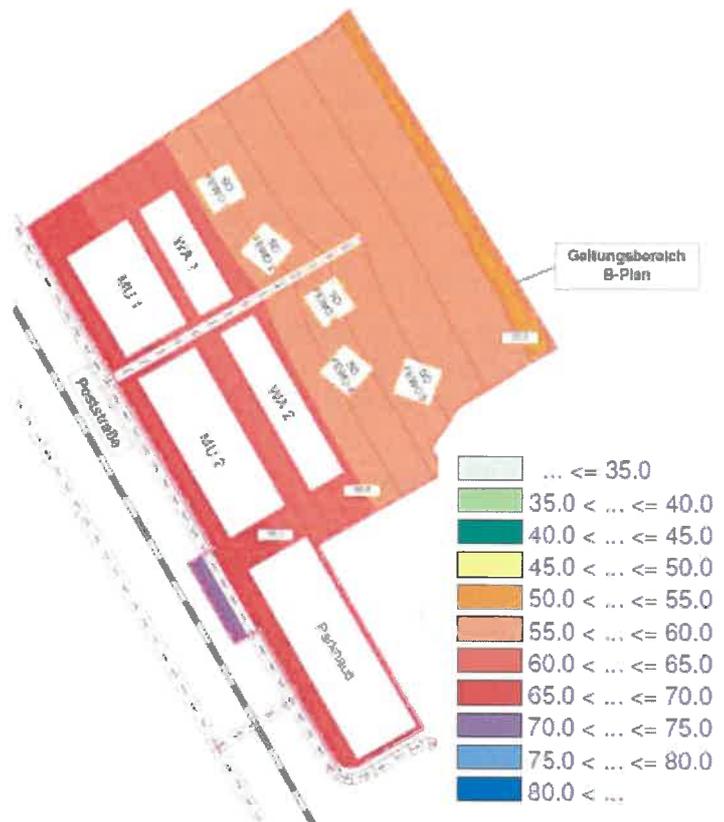


Abbildung 5: Rasterlärmkarte Tag, Höhe 11,5 m, acouplan GmbH

Für die städtebauliche Planung gibt Beiblatt 1 der DIN 18005 Orientierungswerte für die Beurteilungspegel vor. Für das Sondergebiet Ferienhausgebiet werden die Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet herangezogen.

In den gemischten Bauflächen werden Beurteilungspegel am Tag von $L_{r,Tag} = 63 - 68$ dB(A) und in der Nacht von $L_{r,Nacht} = 54 - 59.5$ dB(A) berechnet. Die Orientierungswerte werden zum Teil überschritten. Die Überschreitungen betragen tags bis zu 8 dB und in der Nacht bis zu 9.5 dB.

In den Bereichen Allgemeine Wohngebiete werden ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung Beurteilungspegel am Tag von $L_{r,Tag} = 60 - 63$ dB(A) und in der Nacht von $L_{r,Nacht} = 51 - 54$ dB(A) berechnet. Die Orientierungswerte werden in allen Bereichen überschritten. Die Überschreitungen betragen tags bis zu 8 dB und in der Nacht bis zu 9 dB.

In den Sondergebieten Ferienhausgebiet werden ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung Beurteilungspegel am Tag von $L_{r,Tag} = 56 - 60$ dB(A) und in der Nacht von $L_{r,Nacht} = 48 - 52$ dB(A) berechnet. Die Orientierungswerte werden in allen Bereichen überschritten. Die Überschreitungen betragen tags bis zu 5 dB und in der Nacht bis zu 7 dB.

Die Werte der Gesundheitsgefährdung von $L_{r,T} \geq 70$ dB am Tage und von $L_{r,N} \geq 60$ dB in der Nacht werden nach den vorliegenden Berechnungen nicht überschritten.

Da die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Verkehrslärm tags und nachts zum Teil deutlich überschritten werden, sind zum Schutz der geplanten Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind voraussichtlich aufgrund der angestrebten verdichtet mehrgeschossigen Bebauung nicht möglich. Abschließende Aussagen sind erst bei Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Können die Orientierungswerte mit aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden, so ist durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109) ein Ausgleich vorzusehen. Der Lärmbelastung ist deshalb durch passive Maßnahmen an den Gebäuden zu begegnen. Für die Auslegung des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm für zukünftige Bauvorhaben im Planungsgebiet ist der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 heranzuziehen.

Durch entsprechende Baukörpergestaltung kann die Lärmbelastung jedoch wirkungsvoll auf die straßenzugewandte Fassade entlang der Poststraße (Proraer Allee) begrenzt werden; die rückwärtigen Fassaden sowie allgemein die Flächen des allgemeinen Wohngebiets und Ferienhausgebiets liegen im Abschirmbereich, so dass gute Wohnbedingungen erreicht werden können.

Der Bereich der gemischten Baufläche sowie des allgemeinen Wohngebiets wird dementsprechend als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu berücksichtigen sind.

2.4) Flächenbilanz

Durch die 3. Änderung ergibt sich hinsichtlich der Flächenfestlegungen im Vergleich zur Ursprungsfassung folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Ursprungsfassung	3. Änderung	Veränderung
Gemischte Bauflächen	--	1,34 ha	+ 1,34 ha
Allgemeine Wohngebiete	--	0,76 ha	+ 0,76ha
SO Ferienhausgebiete	--	1,36 ha	+ 1,36 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,54 ha	--	- 0,54 ha
Verkehrsfläche (Parkplatz)	1,55 ha	--	- 1,55 ha
Grünfläche	1,59 ha	--	- 1,59 ha
Wald	0,20 ha	0,42 ha	+ 0,22 ha
Gesamt	3,88 ha	3,88 ha	

Für die gemischte Bauflächen sowie die allgemeinen Wohngebiete wurde im städtebaulichen Entwurf (vgl. Abbildung 4) unter Berücksichtigung einer verdichteten mehrgeschossigen Bebauung eine mögliche Geschossfläche von rund 13.000 qm prognostiziert, so dass mit zukünftig bis zu rund 250 Einwohnern gerechnet werden kann (bei 80% Wohnfläche/BGF und 42 qm Wohnfläche/EW). Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von rund 2 Personen/Haushalt wäre folglich von ca. 125 Dauerwohnungen auszugehen. Diese Zahl kann in der Umsetzung bei einem hohen Anteil altersgerechter (Single-)Wohnungen nach oben, bei mehr größeren familientauglichen Wohnungen auch nach unten abweichen. In beiden Fällen bliebe jedoch die Wohnflächenausstattung je Einwohner und damit die Gesamteinwohnerzahl in etwa konstant.

Für das Ferienhausgebiet wurden im städtebaulichen Entwurf bei Berücksichtigung der Gebäudegeometrie je Gebäude 18 Nutzungseinheiten und damit in Summe 90 Ferienwohnungen veranschlagt.

2.5) Erschließung

2.5.1) Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen im Umfeld des Planbereichs (Dollahner Straße, Poststraße (Proraer Allee)). Über den Bahnübergang im Süden des Plangebiets besteht direkter Anschluss an die Landesstraße und damit an das überörtliche Straßennetz. Vor allem die das Parkhaus ansteuernden externen Tagesbesucher werden wie derzeit schon die Parkplatznutzer vor allem über den Bahnübergang von der / auf die Landesstraße fahren, während der wohngebietsinduzierte Verkehr in hohem Maße örtliche Ziele ansteuern wird, die über die Dollahner Straße zu erreichen sind.

Im Bereich der Poststraße (Proraer Allee) besteht Anschluss an die regionale Buslinie des ÖPNV (mit bestehender Haltestelle). Entlang der Poststraße (Proraer Allee) verläuft zudem der Hauptradweg nach Binz-Prora.

2.5.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet selbst ist unbebaut. Angesichts der umliegenden Siedlungsbereiche bestehen jedoch Anschlusspunkte an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze zur Verfügung.

Die Wasserversorgung kann über die örtlichen Anlagen des ZWAR abgesichert werden. Nutzbare Anlagen sind in den unmittelbar anliegenden öffentlichen Verkehrsbereichen vorhanden.

Ein Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz in Höhe von 96 m³/h über 2 h ist möglich.

Die an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Abwasserdruckleitung / Transportleitung DN 400 AZ ist keine betriebsfertige öffentliche Abwasseranlage entsprechend der Regelung gem. § 3 (3) Abwasseranschlusssatzung und steht für einen direkten Anschluss nicht zur Verfügung. Eine Fortführung der nächstgelegenen Freispiegelkanäle würde an den Höhenverhältnissen scheitern. Das Entwässerungsniveau im Plangebiet ist als tieferliegend zu sehen. Aus diesem Grund muss das Abwasser in einen Bestandskanal, an noch festzulegender Stelle, übergepumpt werden. Für diese Zwecke wird ein unterirdisches Pumpwerk in Schachtbauweise erforderlich.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 (2) WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dem ZWAR obliegt mit Rechtskraft der 1. Änderungssatzung im Plangebiet wieder die Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 56 WHG; § 40 (1, 4) LWaG M-V. Das von den befestigten und bebauten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser nach § 54 (2) WHG und ist dem ZWAR gem. § 40 (2) LWaG vom Grundsatz her zu überlassen. Für Niederschlagswasser, das auf den Grundstücken verwertet oder versickert wird, entfällt jedoch gem. § 40 (3) Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung durch den ZWAR. Zur Beseitigung dieses Abwassers wäre derjenige verpflichtet, bei dem das Abwasser anfällt.

Der Gemeinde liegt hierzu eine gutachterliche Baugrundbewertung für den Bereich des angrenzenden Schulstandorts vor. Dem Gutachten (Baugrundbewertung und Gründungsempfehlung für

den Neubau der Grundschule im MZO-Binz der H.S.W., Ing. Büro für angewandte und Umwelttechnologie GmbH) ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der gegebenen Bodenarten, des ermittelten Durchlässigkeitsbeiwertes und des vorhandenen Grundwasserflurabstandes, die Standorteigenschaften generell die Versickerung des Regenwassers ermöglichen.

Eine ausreichende Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Hierzu ist es ggf. notwendig eine neue Transformatorenstation zu errichten. Entsprechende Anlagen können als Nebenanlagen in Baugebieten zugelassen werden.

In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Die EWE NETZ GmbH plant im Zuge des Bauvorhabens, die Mitverlegung von 1x d 110 Gasverteilungsleitungen.

3) Auswirkungen der Planung

3.1) Wesentliche Auswirkungen / Abwägungsrelevante Belange

Von der Änderung des Flächennutzungsplans sind insbesondere folgende öffentlichen Belange betroffen:

- Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund der starken Konkurrenz durch touristische Nutzungen im Ostseebad Binz eine hohe Stellung zuzumessen. Dabei sind nach § 1 (6) Nr. 2 BauGB die Belange von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens zu berücksichtigen.

Mit der Entwicklung soll ein sozial gemischtes Quartier für rund 250 Einwohner entstehen; die soziale Ausrichtung kann durch eine gezielte Vergabe der gemeindlichen Grundstücke nach sozialen Kriterien abgesichert werden (Vergabe an Träger für betreutes Wohnen bzw. für Mietwohnungen, Möglichkeiten zur Eigentumsbildung). Mit der Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau entspricht das Grundzentrum Binz seiner regionalen Funktion als Schwerpunkt der Wohnbauflächenversorgung (vgl. RREP VP).

- Die Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung beeinflusst indirekt auch die Belange der örtlichen Wirtschaft. Insbesondere die in Binz ansässige Hotellerie sowie das Dienstleistungsgewerbe ist auf Arbeitskräftezugang angewiesen, um ihren Service-Standard langfristig halten zu können. Dabei sind örtliche Wohnungsangebote als weiche Standortfaktoren ein zunehmend zentrales Element bei der Anwerbung qualifizierter Arbeitskräfte.
- die Belange des Fremdenverkehrs: Der Ausbau der Parkmöglichkeiten (als Element der touristischen Infrastruktur) verbessert die Erreichbarkeit der Gemeinde insb. für Tagesgäste und vermindert gleichzeitig den Parksuchverkehr im Ortszentrum, wodurch die Aufenthaltsqualität und damit die Attraktivität der Gemeinde als Urlaubsort gestärkt wird. Der Ausbau des Tourismus als des Hauptwirtschaftszweigs der Region entspricht allgemein den regionalplanerischen Vorgaben (Tourismusschwerpunktraum gem. RREP VP).
- Die Belange des Waldes / der Forstwirtschaft: Angrenzend an und teilweise auch im Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Wald genießt aufgrund seiner ökologischen wie sozialen Bedeutung einen hohen Schutz und soll nach § 1a BauGB nur in notwendigem Umfang und nur in begründeten Fällen für eine andere Nutzung vorgesehen werden.

Im Zuge der Umsetzung soll die unregelmäßige Waldgrenze vereinfacht werden, wobei eine Stärkung vor allem der küstennahen Waldflächen angestrebt wird. Voraussetzung ist eine ausgeglichene Waldbilanz (Waldbilanz), was auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung flächenscharf nachzuweisen ist.

Ohne Begrädigung der kleinteilig verspringenden Waldgrenze wäre eine Umsetzung nur mit Berücksichtigung der bestehenden Waldflächen möglich, was einen alternativen städtebaulichen Entwurf erfordert.

- Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes: Der Planbereich umfasst intensiv vorgentzete Siedlungsflächen mit Baurecht nach § 30 BauGB [vgl. § 1a (2) BauGB: sparsamer Um-

gang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Nachverdichtung]. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten sowie außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Dabei ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die mit der Entwicklung der Baugebiete verbundenen Eingriffe werden im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ flächenscharf bilanziert. Demnach nimmt die zulässige Versiegelung nur vergleichsweise geringfügig um knapp 2.800 qm zu; betroffen sind ausschließlich ausgewiesene Siedlungs- und Verkehrsflächen nach § 30 BauGB.

Die privaten Belange sind zu berücksichtigen.

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

Mögliche erhebliche Auswirkungen auf angrenzende Siedlungsbereiche sind nicht zu erkennen. Die der Planung kausal zuzuschreibende Verkehrszunahme wird angesichts des direkten Anschlusses an das überörtliche Straßennetz nicht zu einer spürbaren Verkehrszunahme im Ort führen. Mit dem möglichen Bau eines Parkhauses (mit Anschluss an das touristische Wegenetz (Strandpromenade, Radwege) sowie die öffentlichen örtlichen Verkehrsmittel (Bäderbahn) werden die Voraussetzungen für eine Verringerung des Parksuchverkehrs im Ort und damit für eine Verkehrsberuhigung der Siedlungsbereiche verbessert. Die Verträglichkeit der Schallemissionen des Parkhauses für die angrenzenden Ferienhausgebiete wird in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen sein.

4) Umweltbericht

4.1) Allgemeines

Der Umweltbericht gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden: Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie möglicherweise vom Plangebiet ausgehende Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

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

Weiterhin liegen insb. folgende Fachgutachten und sonstigen umweltrelevanten Informationen vor:

- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 9 „MZO – Alte Gärtnerei“,
- Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“, Raith Hertelt Fuss Karlsruhe/Stralsund 09/2011

- Entwurf zum Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“, Raith Hertelt Fuss Karlsruhe/Stralsund 12/2018
- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO‘ – schalltechnische Immissionsprognose. Bericht Nr.: B2315_1, acouplan GmbH, Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin 09/2018
- 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO‘ – schalltechnische Immissionsprognose – Parkhaus. Bericht Nr.: B2315_2, acouplan GmbH, Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin 08/2018

Ergänzend wurden folgende Datengrundlagen genutzt:

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

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

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

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

Mit dem Bau der Sporthalle sowie dem Ausbau der Sportanlagen westlich der L 29 bestehen am Standort keine weiteren Bedarfe für Sportanlagen, so dass die Gemeinbedarfsfläche sowie die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ in der bisherigen Abgrenzung nicht mehr erforderlich ist. Bei den Flächen handelt es sich folglich um Innenentwicklungspotenziale (Baulandreserven). Angesichts des Status nach § 30 BauGB handelt es sich nicht um eine erstmalige Inanspruchnahme als Siedlungs- und Verkehrsfläche. Angesichts der vorhandenen und zulässigen Nutzung zieht die Entwicklung von insgesamt ca. 3,0 ha Nettobauland am Standort nur eine vergleichsweise geringfügige Zunahme der Versiegelung um 3.800 qm nach sich. Die Kriterien des Bodenschutzes (vgl. § 1a BauGB, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) können im Plangebiet in besonderem Maße berücksichtigt werden.

4.2) Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

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

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

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Oberstes Ziel ist der Schutz von Natur und Landschaft auf Grund ihres eignen Wertes sowie als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich. Daher ist eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft unerlässlich. Landschaftliche Freiräume sind vor weiterer Zerschneidung zu schützen, zudem haben Konversion und Nachverdichtung im Innenbereich Vorrang vor einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auszugleichen oder zu mindern. Das geplante Vorhaben greift nicht in unberührte Naturräume ein und beschränkt sich auf einen bereits genutzten Bereich am Rand des Siedlungsbereichs der Ortslage Binz.

Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V und § 30 BNatSchG): Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstige erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der folgenden Bio- oder Geotope führen können, unzulässig:

- naturnahe Moore und Sümpfe, Sölle, Röhrichbestände und Riede, seggen- und binsenreiche Nasswiesen,
- naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Quellbereiche, Altwässer, Torfstiche und stehende Kleingewässer jeweils einschließlich der Ufervegetation, Verlandungsbereiche stehender Gewässer,
- Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Trocken- und Magerrasen sowie aufgelassene Kreidebrüche,
- Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Feldgehölze und Feldhecken,
- Findlinge, Blockpackungen, Gesteinsschollen und Oser,
- Trockentäler und Kalktuff-Vorkommen,
- offene Binnendünen und Kliffranddünen,
- Kliffs und Haken.

§ 30 BNatSchG schließt zudem unter Anderem eine Vielzahl von Küstenbiotopen ein. Innerhalb des Plangebiets sowie in der direkten näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Küsten- und Gewässerschutz (§ 29 NatSchAG M-V): An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von bis zu 50 m land- und gewässerwärts, von der Mittelwasserlinie an gerechnet, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 150 m land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Gewässerschutzstreifen. Seen oder Teiche mit einer Größe über einem Hektar oder Gewässer erster Ordnung sind im Planumfeld nicht vorhanden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG). Die Planung sieht eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf dem Grundstück vor.

Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL): Die EU-WRRL hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmung und Dürre zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden. Für den zweiten Bewirtschaftungszeitraum von 2016 bis 2021 erfolgte eine Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme, die nach Öffentlichkeitsbeteiligung mit ihrer Bekanntmachung

am 22. Dezember 2015 behördenverbindlich festgesetzt wurden [§ 130a Absatz 4 Landeswassergesetz (LWaG) M-V].

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

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

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

Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG): Entsprechend der Grundsätze des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen von schweren Unfällen so weit wie möglich vermieden werden. Der Schutz der Betroffenen vor unzumutbaren Geräuschemissionen an einem Immissionsort ist dann sichergestellt, wenn die berechneten Beurteilungspegel die jeweils zutreffenden Orientierungs-, Richt- oder Grenzwerte unterschreiten. Die maßgeblichen Hinweise für die Berechnung und Beurteilung von Geräuschemissionen bei der Bauleitplanung sind in der DIN 18005 sowie für Gewerbelärm ergänzend in der TA Lärm gegeben. Bei Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte sind Lärminderungsmaßnahmen vorzuschlagen.

Für die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Plangebiet und seiner Umgebung sind derzeit keine Störfallbetriebe gem. der 12. BImSchVO bekannt, zu denen ein angemessener Abstand einzuhalten wäre. Schwere Unfälle oder Katastrophen sind somit nicht zu erwarten.

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

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Vorgaben der Raumordnung / GLRP: Gemäß Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP, Erste Fortschreibung) vom Oktober 2009 liegt das Plangebiet au-



Abbildung 7: GLRP, Kate IV, Ausschnitt ohne Maßstab

ßerhalb wertgebender Bereiche (vgl. Abbildung 7).

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

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

Flächennutzungsplan: Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sowie im Süden als Gemeinbedarfsfläche „Schule/Sport“ ausgewiesen (vgl. Abschnitt 1.3.2, Abbildung 1). Durch die Planung wird Größe der zu entwickelnden Siedlungs- und Verkehrsflächen nicht verändert.

Landschaftsplan: Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

Schutzgebiete

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

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

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

Nationale Schutzgebiete: Nördlich und östlich teilweise unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen L 81 (vgl. Abbildung 4). Gemäß „Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ost-Rügen“ vom 10. März 2009, § 4 Abs. 1“ ist durch nachhaltige land-, forst- und fischereiwirtschaftliche sowie touristische Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten.

4.3) Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Klima

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

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

Boden

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

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

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

Wasser

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

Der Grundwasserflurabstand wird im Kartenportal Umwelt des Landes M-V im Umfeld des Plangebietes mit >2 - 5m angegeben. Die Tiefenlage der Grundwasserhöhengleichen des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt westlich des Plangebietes 2,5m zu NN. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 20-25 % im Plangebiet eine sehr hohe Bedeutung (Stufe 4). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine hohe Bedeutung (>1.000 < 10.000m³/d) beigemessen. (Quelle: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Bewertung: Die Planung liegt in einem Bereich mit Baurecht für umfangreiche Verkehrsanlagen.

Pflanzen und Tiere

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

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

Die Vertreter der Baumschicht im Plangebiet wurden im Zuge der 1. Änderung erfasst. Die nicht zum Erhalt festgesetzten Gehölze wurden im Rahmen der Bebauungsplanung bereits als Verlust bilanziert wurden; ein Ausgleich wurde bereits erbracht. Die südlich rahmenden Gehölzbestände wurden weitgehend zum Erhalt festgesetzt.

In einer Entfernung von ca. 75 m östlich zum Plangebiet befindet sich das Biotop RUE05925 Küstendüne zwischen Binz und Prora, es wird unter dem Gesetzesbegriff Dünen geführt und nimmt eine Fläche von 158.681m² ein. Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotops absehbar. Es ist davon auszugehen, dass Parkplatznutzer sowie die zukünftigen Bewohner über die vorhandenen öffentlichen Wege zu Strand und Promenade gelangen.

Pflanzen / Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen weisen keinen besonderen floristischen Wert auf. Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

Tiere

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

Ein Vorkommen geschützter Arten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) in den Gehölzbeständen im Plangebiet ist nicht vollständig auszuschließen. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten / Baumfällarbeiten ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass möglicherweise erforderlich werdende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn von Bau- oder Rodungsarbeiten zu realisieren sind (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Andernfalls können Ausnahmegenehmigungen von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich werden.

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

Landschaftsbild

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

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

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

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

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Planung sind keine Bodendenkmale oder Denkmale bekannt.

Mensch und seine Gesundheit

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

4.4) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Vorhabens wird ein neues Quartier für rund 250 Einwohner und rund 90 Ferienwohnungen entstehen. Die bestehende Parkplatznutzung wird in einem mehrgeschossigen Parkhaus mit rund 520 Stellplätzen konzentriert (vgl. städtebaulicher Entwurf Abbildung 5).

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

- Anlagebedingt entstehen zusätzliche Eingriffe durch die Entwicklung von insgesamt 3,0 ha Nettobauland; davon gehen rund 50% zulasten von Grünflächen (v.a. Zweckbestimmung Sport), rund 30% zulasten von Verkehrsflächen sowie knapp 20% zulasten von Gemeinbedarfsflächen. Die Versiegelung nimmt dabei nur vergleichsweise geringfügig um schätzungsweise 3.800 qm zu (vgl. Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9).
- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen von den landseitigen Nutzungen sind im Vergleich zur derzeitigen Nutzung nicht zu erkennen. Die der Planung kausal zuzuschreibende Verkehrszunahme wird angesichts des direkten Anschlusses an das überörtliche Straßennetz nicht zu einer spürbaren Verkehrszunahme im Ort und damit zu zusätzlichen Belastungen etwa für das Schutzgut Mensch führen.
- Baubedingt sind durch die Neubauten kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast-)Verkehr zu erwarten, die jedoch angesichts des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotszeiten, Einhaltung der AVV für Baulärm, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Boden

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

Bei der Umsetzung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen. Danach haben alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 9 bis 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

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

Die während der Bauphase in Anspruch genommenen, später unversiegelten Böden sind nach Bauabschluss so herzustellen, dass die Bodenfunktionen wiederhergestellt werden. Dabei sind ggf. eingetretene Schäden wie Verdichtungen durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen zu beseitigen.

Fläche

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

Es erfolgt kein Eingriff in unberührte Naturräume, sodass auch keine Zerschneidungseffekte von der Planung ausgehen.

Wasser

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

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

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

Wasserrahmenrichtlinie

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

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

Klima / Luft

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

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

Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt außerhalb überflutungsgefährdeter Bereiche und ist auch bei Extremwetterereignissen nicht von Überflutungen betroffen, zudem sieht die Planung keine Lagerung von Gefahrenstoffen vor, sodass vom Vorhaben keine Gefährdungen in diesem Zusammenhang ausgehen. Auch steht das Projekt nicht im Konflikt zu Maßnahmen im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements und belegt keine Retentionsflächen.

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

Pflanzen / Tiere

Die Planung beansprucht ausschließlich geringwertige Siedlungsbiotoptypen. Rodungen im wertvollen älteren Gehölzbestand oder Schädigungen gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Biotope werden nicht erforderlich.

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

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

Der Eingriff durch zusätzliche Versiegelung wird flächenscharf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren und auszugleichen sein.

Landschaftsbild

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

Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

Das Vorhaben beeinträchtigt keine schutzbedürftigen Nutzungen oder der Erholung dienende Flächen. Durch die zugelassenen Nutzungen werden auch an den benachbarten Ferienhäusern (Dünenpark) keine schalltechnischen Orientierungswerte überschritten.

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

Zusätzliche Versiegelungen sowie die Zunahme des Verkehrs werden an einem klimatisch unbedenklichen Ort keine klimatischen Belastungen bzw. sonstigen Beeinträchtigungen für die Wohn- / Ferienwohnnutzung verursachen. Gesundheitsgefährdende Auswirkungen in Bezug auf Schadstoff- oder Lärmemissionen gehen von den geplanten Nutzungen nicht aus.

Von der Planung gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Für den Mensch ist das Vorhaben positiv zu bewerten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7i

BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Mensch ist indirekt von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen.

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

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

4.5) Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

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

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

4.6) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauG in Verbindung mit Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Naturschutzausführungsgesetz liegen die Unterlagen der Entwurfsfassung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 zugrunde. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde ein flächenscharfer Vergleich der Flächenbilanz zwischen der bestandskräftigen Ursprungsplanung (Stand 1. Änderung) und der Planung (3. Änderung) zugrunde erstellt. Nach § 1a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Ausgleich für die Ursprungsplanung wurde erbracht.

Mit der vorgesehen Umsetzung des aus dem Flächennutzungsplans abzuleitenden Bebauungsplanänderung werden insgesamt rund 3,0 ha Nettobauland neu ausgewiesen. Davon gehen rund 50% zulasten der Grünflächen (v.a. Zweckbestimmung Sport und randlich private Parkanlage), rund 30% zulasten von Verkehrsflächen sowie knapp 20% zulasten von Gemeinbedarfsflächen. Angesichts der (bestehenden wie zulässigen) Vornutzung nimmt die zulässige Versiegelung nur vergleichsweise geringfügig um 3.800 qm zu. Der zur Überbauung vorgesehene Bereich der neuen Baugebiete ist bereits derzeit flächig als Verkehrsfläche (Parkplatz) sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Die zusätzliche Versiegelung findet damit im Wesentlichen auf bereits festgesetzten Siedlungs- und Verkehrsflächen statt, so dass hier nur der Versiegelungszuschlag zu berücksichtigen ist.

Die Baugebiete wurden darüber hinaus in die randlichen Bereiche der bisherigen Grünfläche [P1] mit der Zweckbestimmung private Parkanlage ausgeweitet. Betroffen hiervon sind rund 0,55 ha. Nach Ursprungsplan sind hier bisher jegliche Nutzung und weitere Flächenversiegelungen unzulässig. Angesichts der Lage im Waldabstand ist auch zukünftig nur eine untergeordnete bauliche Nutzung möglich, mit der Einbeziehung in die privaten Baugrundstücke kommt es jedoch zu einer Nutzungsintensivierung (Nutzung als Hausgarten für Wohn- und Ferienwohnnutzung).

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

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

Biotopbeseitigung mit Voll- bzw. Teilversiegelung

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

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Zuschlag Versiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation
Versiegelung als Zuschlag zum Funktionsverlust		ca. 3.800	-	0,5	1.900
Gesamt:		ca. 3.800			1.900

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbelastungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Private Grünfläche mit spontanveg.		ca. 5.500	-	1,0 x 0,75	4.125
Gesamt:		ca. 5.500			4.125

Mittelbare Eingriffswirkungen

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

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

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	ca. 1.900 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	ca. 4.125 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0 Kompensationsflächenpunkte

Gesamteingriff ca. 6.025 Kompensationsflächenpunkte

Kompensationsmindernde Maßnahmen

Gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung können auch Gestaltungsmaßnahmen, wie z.B. die Durchgrünung neuer Baugebiete, beim Ausgleich Berücksichtigung finden, da diese Maßnahmen nicht ohne Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind (LUNG 1999, Kap. 3.3.4). Kompensationsmindernde Maßnahmen können jedoch erst auf Grundlage verbindlicher Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Das nach Abzug kompensationsmindernder Maßnahmen verbleibende Defizit kann durch Abbuchung von einem Ökokonto nachgewiesen werden. Vorgesehen ist die Heranziehung des Ökokontos des Landschaftspflegeverbands „BRASOR - 001“ (Nutzungsverzicht im Wald – NSG).

Eingriffsermittlung gem. Landeswaldgesetz M-V

Angrenzend an und teilweise auch im Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Im Zuge der Umsetzung soll die unregelmäßige Waldgrenze vereinfacht werden, wobei eine Stärkung vor allem der küstennahen Waldflächen angestrebt wird. Voraussetzung ist eine ausge-

glichene Waldbilanz (Waldpunkte), was auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung flächenscharf nachzuweisen ist.

Nach der Abstimmung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 wäre bei bisherigem Planungsstand ein Waldverlust von insgesamt 1.385 qm vor allem im Norden des Plangebiets verbunden, dem eine interne Aufforstung auf einer derzeit versiegelten Sport- bzw. Freizeitfläche in Größe von 2.016 qm gegenüber steht. Mit der Planung würde der Anteil des Küstenschutzwaldes im 300 m-Bereich der Mittelwasserlinie erhöht. Für die Kompensation der Waldumwandlung von 1.385 qm sind nach der Berechnung des Forstamts Ausgleichspflanzungen in Höhe von 4.799 Waldpunkten notwendig (entsprechend des Berechnungsmodells). Die Ersatzaufforstungsfläche ist 2.016 qm groß und die Aufforstung ergibt 4.837 Waldpunkte. Damit wurde die Forderung der Forstbehörde erfüllt, die Waldumwandlung innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Die Kompensation, die erst im Zuge der tatsächlichen Waldumwandlungsgenehmigung / Rodungsgenehmigung nachzuweisen ist, kann innerhalb des Plangebiets erfolgen. Die Aufforstungsfläche wird im Flächennutzungsplan neu als Wald berücksichtigt. Nach § 15a (3) LWaldG M-V ist die Rechtskraft des Bebauungsplans jedoch Voraussetzung für die Erteilung der tatsächlichen Waldumwandlungsgenehmigung.

Ohne Begradigung der kleinteilig verspringenden Waldgrenze wäre eine Umsetzung mit Berücksichtigung der bestehenden Waldflächen möglich, was einen alternativen städtebaulichen Entwurf erforderte.

4.7) Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

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

4.8) Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Planung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Alte Gärtnerei/MZO“ ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten und intensiv genutzten und gepflegten Umgebung sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen.

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

Die Planung berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Betroffen von Total- bzw. Funktionsverlust ist ausschließlich der private Ziergarten um die bestehenden Gebäude. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung und die ausgewiesenen Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

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

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Ostseebad Binz
Mai 2019