

OSTSEEBAD DIERHAGEN

AMT DARß FISCHLAND



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „Gebiet an der L 21 in Dierhagen Dorf“ - Einkaufszentrum Fischlandtor -

BEGRÜNDUNG

SEPTEMBER 2010

**Gemeinde Ostseebad Dierhagen
Landkreis Nordvorpommern**

Begründung zur 1. Änderung der Satzung

der Gemeinde Ostseebad Dierhagen über den Bebauungsplan Nr. 4
für das „Gebiet an der L 21 in Dierhagen Dorf“ östlich der Landesstraße L 21, südlich der
Strandstraße, westlich der vorhandenen Bebauung und nördlich des Waldstücks Kökerberg

- sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum Fischlandtor –

Auftraggeber:

Gemeinde Ostseebad Dierhagen
über Amt Darß/Fischland
Chausseestraße 68 a
19375 Born a. Darß

Auftragnehmer:

Architektin für Stadtplanung in der
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Sybille Wilke
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin

Telefon 0385 – 48 975 9801
Telefax 0385 – 48 975 9809
e-mail:s.wilke@buero-sul.de

Bearbeiter:

Sybille Wilke
Kersten Jensen
Frank Ortelt

Inhalt

Begründung

1. Allgemeines	4
1.1 Rechtsgrundlagen	4
1.2 Planungsgrundlagen.....	4
1.3 Lage im Raum	5
1.4 Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2. Erfordernis der Planänderung.....	6
3. Geltungsbereich.....	6
4. Bestand.....	8
5. Planinhalt.....	8
5.1 Änderungen für die baulichen Anlagen	8
5.2 Änderungen zur Verkehrserschließung	9
5.3 Technische Ver- und Entsorgung.....	9
6. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung	10
7. Artenschutz	13
8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	15
9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	15
10. Städtebauliche Daten.....	15

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990–PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-VS. 102),
- e) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V Gl. Nr. 791-9).

1.2 Planungsgrundlagen

Auf Grundlage des §1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern haben die Gemeindevertreter des Ostseebades Dierhagen auf ihrer Sitzung am 30.06.2010 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das „Gebiet an der L 21 Dierhagen Dorf“ (Einkaufszentrum Fischlandtor) gefasst. Das Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt.

Durch die Novellierung des BauGB „Novelle 2007“ vom 21. Dezember 2006 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchzuführen. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des §13a BauGB erfüllt sind. Bebauungspläne der Innenentwicklung unterliegen keiner förmlichen, den europarechtlichen Vorgaben entsprechenden Umweltprüfung.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Nach § 13a Nr. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan auch im beschleunigten Verfahren geändert oder ergänzt werden, wenn die Änderung oder Ergänzung für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgt und die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 vorliegen. Diese werden in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz1 BauGB gesetzlich definiert als Bebauungspläne der Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Nachverdichtung von Flächen beinhaltet insbesondere die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen. Die überplante Fläche ist mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan bereits dem Siedlungsbereich zugeordnet worden.

Das beschleunigte Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind:

- Es erfolgt die Nachverdichtung des seit 1998 rechtskräftigen B-Planes Nr. 4 innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches, der die Baukörper und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen und PkW-Stellplätze enthält. Die geplanten hochbaulichen Erweiterungen befinden sich innerhalb der bestehenden Baugrenzen. Für die zusätzlichen PKW-Stellflächen wird ein gesonderter Ausgleich außerhalb des Plangebietes ausgewiesen, da hierfür Rasenflächen umgewandelt werden.
- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m².

- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den VE-Plan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Die Planfassung lag zur Vorabstimmung den gemeindlichen Gremien vor. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise wurde der Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung erstellt. Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die Plandokumente angepasst. Es ergaben sich keine Änderungen, die die Grundzüge der Planung berührten.

Als Kartengrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient die Vermessung des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Ulrich Zeh, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, aus Ribnitz-Damgarten vom 16. Juni 2010, ergänzt vom 09.09.2010, AZ 103/10, im Maßstab 1:500.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Gebäude, Straßen und Wege sowie den Baumbestand nach. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Einkaufszentrum Fischlandtor besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan, wobei die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Plan rot hervorgehoben sind sowie der
- Verfahrensübersicht zur 1. Änderung.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

1.3 Lage im Raum

Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen liegt im Nordwesten des Landkreises Nordvorpommern und gehört zum Amt Darß Fischland. Sie befindet sich ca. 10 km nordwestlich der Außenstelle des Landkreises Nordvorpommern in Ribnitz-Damgarten und ca. 30 km nordöstlich der Hansestadt Rostock.

Ribnitz-Damgarten ist an das großräumige Straßennetz über die Bundesstraßen B 105 angebunden. Die Gemeinde Ostseebad Dierhagen ist von Ribnitz aus über die Kreisstraße K1 und die Landesstraße L21 erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr wird über Busunternehmen gesichert.

1.4 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die ca. 1.600 Einwohner große Gemeinde ist nach dem Entwurf des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern** – Entwurf 2009 (Stand 02.07.2009) als touristischer Siedlungsschwerpunkt eingestuft und übernimmt damit wichtige Versorgungsfunktionen für die Einwohner und Gäste mit mehr als 100 000 Übernachtungen im Jahr, ohne dabei zentralörtliche Funktionen zu übernehmen.

Gleichzeitig ist die Gemeinde als Tourismusschwerpunktraum und ländlicher Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis eingestuft. Im Tourismusschwerpunktraum nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr. Ziel in diesen Räumen ist es u.a. auch den Handel als touristisches Potenzial zu nutzen.

Durch die Lage zwischen Ostsee und Saaler Bodden nutzen zahlreiche Einheimische und Gäste die Angebote in Dierhagen. Diese erstrecken sich neben dem Erholungs- und Freizeitbereich auch auf kulturelle, gastronomische und Handelseinrichtungen.

Im **Flächennutzungsplan** (F-Plan) der Gemeinde Ostseebad Dierhagen ist der Plangelungsbereich des B-Planes als Sonderbaufläche Einkaufszentrum festgesetzt. Die planerische Sicherung der städtebaulichen Zielstellung der 1. Änderung erfolgt somit gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der F-Plan im Wege der Berichtigung anzupassen, wobei der Hinweis auf das Verfahren zur 1. Änderung ausreicht, da sich die Art der baulichen Nutzung nicht ändert.

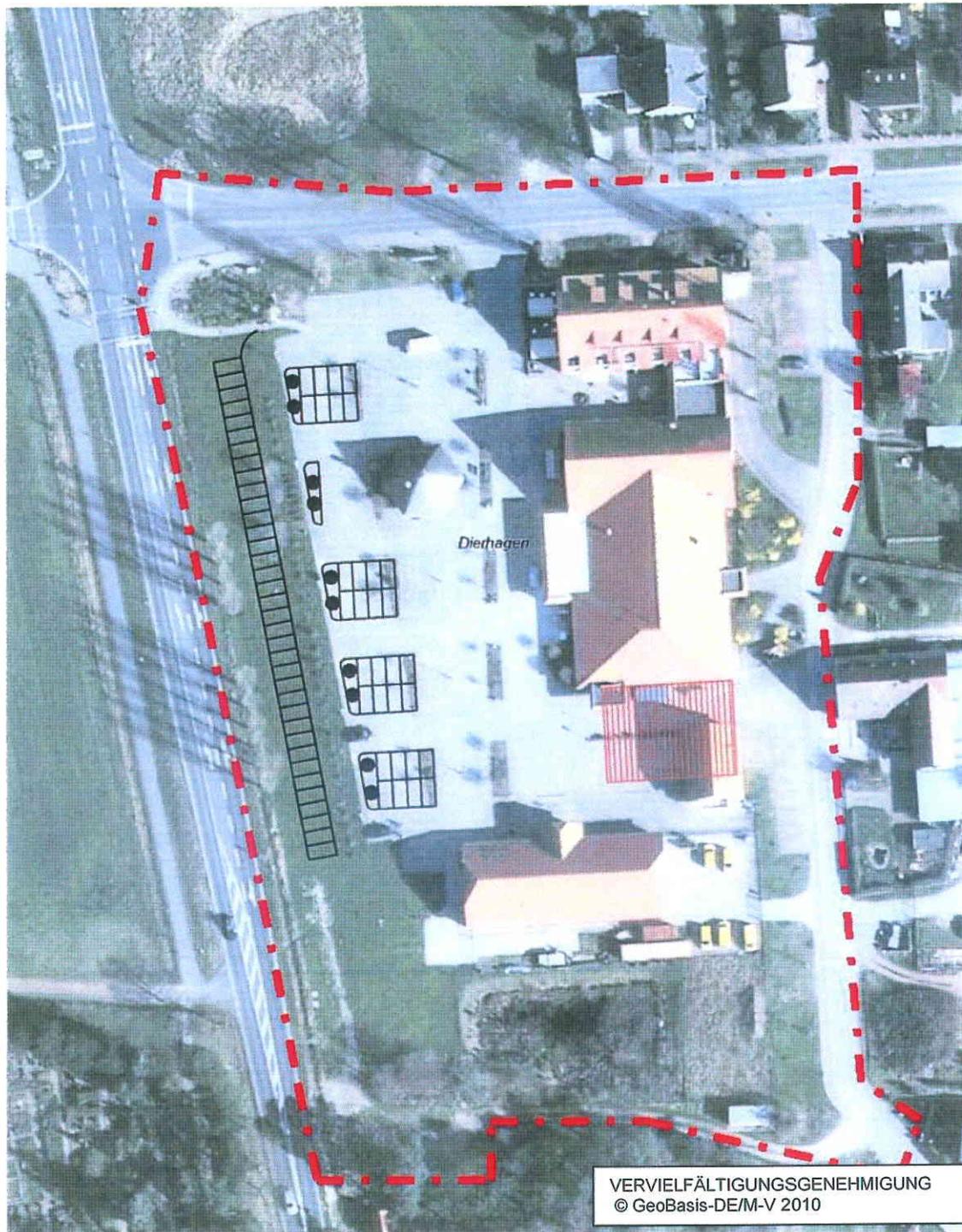
2. Erfordernis der Planänderung

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom März 1998 hat ein Investor das Einkaufszentrum am nordwestlichen Eingangsbereich von Dierhagen-Dorf realisiert. Der Standort hat sich mit verschiedenen Anbietern zu einem Einkaufsareal für das gesamte Gebiet Darß/Fischland entwickelt.

Im Interesse der Sicherung der Qualität des Einkaufszentrums sollen mittels Nachverdichtung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen als Erweiterung bestehender Baukörper zusätzliche Verkaufsraumflächen untergebracht werden. Weiterhin besteht die Notwendigkeit der Integration eines öffentlichen WC's und zusätzlicher PKW-Stellplätze. Bereits seit ca. einem Jahr existiert innerhalb des Geltungsbereiches parallel zur L 21 ein öffentlicher Radweg, der nachrichtlich übernommen wird. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes schafft für die erforderlichen baulichen Anlagen im Plangebiet das notwendige Planungs- und Baurecht und stellt die Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebietes dar.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.



Geltungsbereich mit Änderungen (unmaßstäblich)

Über die Landesstraße L 21 und die Strandstraße wird das Plangebiet verkehrsmäßig angebunden.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst in der Gemarkung Dierhagen-Dorf, Flur 2 die Flurstücke 165/1; 166/1; 167/1; 168/1; 445; 446; 478; 479; 448 teilweise und 449 teilweise. Die Fläche ist ca. 2,00 ha groß.

4. Bestand

In der Gemeinde Ostseebad Dierhagen leben mit Stand 31.12.2008 1.653 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 440 Einwohner mit Nebenwohnsitz. In den Jahren von 2002 bis 2007 hat sich die Einwohnerzahl auf ca. 2 bis 5 % erhöht. Zusätzlich kommen jährlich ca. 69.000 Gäste (Stand 2005) mit 372.500 Übernachtungen für Urlauber und Tagesgäste, vor allem in den Sommermonaten, hinzu.

Die Geschäfte des Einkaufszentrums werden von Kunden des Einzugsbereiches von bis zu ca. 15 km um Dierhagen (insgesamt ca. 10.000 Einwohner und Gäste) besucht. Dazu gehören die Bewohner der Ostseebäder Wustrow, Ahrenshoop und Prerow sowie der Erholungsorte Born und Wieck.

Für das B-Plan-Gebiet wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Bauanträge realisiert. Zwischenzeitlich existieren im Geltungsbereich folgende Nutzungen:

Nutzungsart	ca. Nutzfläche	davon Verkauf
Lebensmittelmarkt – Vollversorger (Edeka)	1.100 m ²	780 m ²
Backshop	70 m ²	55 m ²
Eiscafe	150 m ²	-
Imbiss	50 m ²	-
Drogeriemarkt	180 m ²	150 m ²
Friseur	60 m ²	-
Fischpavillion	70 m ²	-
Bank	90 m ²	-
Andenken usw.	40 m ²	38 m ²
Fahrradverleih usw.	160 m ²	105 m ²
Postverteilerstützpunkt	120 m ²	-
Gesamte Fläche	2.090 m²	1.128 m²

5. Planinhalt

Das sonstige Sondergebiet Einkaufszentrum ist für eine Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden in abweichender Bauweise bis zu 70 m vorgesehen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6. Innerhalb des Plangebietes sind bereits bauliche Anlagen errichtet worden – siehe zu 3.

Die 1. Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 4 von 1998 beinhaltet die nachfolgenden Schwerpunkte:

5.1 Änderungen für die baulichen Anlagen

Seit der Inbetriebnahme des Einkaufszentrums im Jahr 1999 hat sich die Einzelhandelssituation in Dierhagen mit der relativ großen Gemeindefläche von 2.746 ha und seinen Ortsteilen Dierhagen Dorf, Dierhagen Strand, Dierhagen Ost, Dändorf, Neuhaus, Körkwitz Hof und Bollhagen gegenüber dem Stand des rechtskräftigen B-Planes sehr verändert.

Derzeitig existiert nur in der Ortslage Dierhagen Dorf ein Bäckerladen; alle weiteren Verkaufseinrichtungen befinden sich im Fischlandtor-Zentrum (siehe oben) und nördlich gegenüber (Discounter). Mit diesen Einrichtungen wird die Versorgung der Bevölkerung und die zunehmende Zahl von Urlaubern und Tagestouristen (siehe 4.) gewährleistet.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsraumfläche (siehe Teil B –Text- der Planzeichnung) ist bereits erreicht bzw. leicht überschritten. Die jetzt beabsichtigte Änderung betrifft die bauliche Erweiterung des Lebensmittel-Frischemarkt/Vollversorgers, der insbesondere in den Sommermonaten erhebliche Probleme mit der Präsentation seiner Waren hat. Der Käuferansturm ermöglicht keine kontinuierliche Auffüllung der Warenregale. Mit dem beabsichtigten Anbau um 350 m² Verkaufsraumfläche ist deshalb keine Sortimentserweiterung verbunden, sondern dieser dient dem reibungsloseren Verkaufsprozess. Zusätzlich ist beabsichtigt, die Lagerkapazität um 50 m² zu erweitern. Die textliche Festsetzung 1. wird entsprechend ergänzt.

Nach intensiven Gesprächen mit der Gemeinde wird der Anbau so konzipiert, dass für das gesamte Einkaufszentrum hier eine öffentliche WC-Anlage (Damen, Herren, Behinderten-WC) integriert wird. Diese Zulässigkeit wird in die Festsetzung 1. aufgenommen.

Die festgesetzte abweichende Bauweise unter Punkt 2. wird auf 70 m Länge erweitert.

5.2 Änderungen zur Verkehrserschließung

Die Erschließung des Standortes erfolgt über die ampelgeregelte Kreuzung L 21 / Sandstraße nordöstlich in das Sondergebiet. Die Strandstraße fungiert hierbei als Erschließung der PKW-Stellflächen und als Anbindung des verkehrsberuhigten Bereiches Planstraße A im östlichen Geltungsbereich des B-Planes.

Derzeitig verfügt das Einkaufszentrum über 97 PKW-Stellplätze. Insbesondere in der Urlaubszeit ist das nicht ausreichend. Die geplante Erweiterung für 40 Stellplätze ist innerhalb der westlichen Fläche, die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen ist, vorgesehen. Die sich hieraus ergebenden Änderungen zu den Grünflächen sind im Punkt 6 beschrieben.

Nachrichtlich übernommen wurde der im letzten Jahr straßenbegleitend zur L 21 gebaute Radweg in einer Breite von 2,50 m, der sich an der westliche Grenze im Plangebiet befindet. Seine Lage im 5,00 m – Bereich (mit Leitungsrechten zu belastende Flächen) wird durch ein Fahrrecht (Radweg) zugunsten der Allgemeinheit ergänzt. Am Bestand des Radweges dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden.

5.3 Technische Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Erschließung des Einkaufszentrums wird durch zentrale Anschlüsse für Wasser und Abwasser gesichert. Die zusätzlichen Erweiterungen können durch die Versorgungsunternehmen abgedeckt werden. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein separates Heizhaus auf Ölbasis.

Im Süden des Plangebietes ist innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche ein Sickerbecken für das Oberflächenwasser angelegt worden. Diese Fläche wird nachrichtlich übernommen.

Für die zusätzlichen PKW-Stellflächen, die auf der derzeitigen Rasenfläche entstehen werden, wird eine Muldenversickerung vorgenommen. Die Nachweisführung erfolgt dazu im Bauantragsverfahren. Für den geplanten Anbau des Marktes ergibt sich keine zusätzliche Versiegelung, da dieser Bereich schon in das bestehende Sickerbecken eingeleitet wird. Eine zusätzliche Einleitung in das Versickerungsbecken erfolgt damit insgesamt nicht.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt die geplante 1. Änderung in der vom B-Plan festgesetzten Grünfläche (Ausgleichsmaßnahme nach Schleswig –Holsteiner Model). Damit ist der anteilige Verlust der Fläche mit Anpflanzgebot (geplant war eine Feldhecke) unabhängig vom beschleunigten Verfahren auszugleichen. Gleichzeitig wird aufgrund des vorliegenden B-Planes nur dieser Aspekt der reinen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung bearbeitet und keine weiteren Aussagen zum Naturraum und zur Minimierung und Vermeidung getroffen. Aufgrund der geänderten rechtlichen Regelungen zum Artenschutz und zu internationalen Schutzgebieten werden diese Punkte in die Begründung ergänzend aufgenommen.

Als nachrichtliche Übernahme wird der Bau des Radweges parallel zur L21 im Bereich des B-Plangebietes (realisiert 2009) berücksichtigt. Die im Zuge des Radwegebaus gepflanzten Bäume befinden sich innerhalb der privaten Grünfläche P. Hierzu wurde die Festsetzung 22a ergänzt.

Innerhalb der bisherigen Stellplatzfläche (97 PKW-Stellflächen) sind 20 Laubbäume gepflanzt worden. Damit ist die lt. Festsetzung Nr. 22 geforderte Anzahl auch für die zusätzlichen neu zu errichtenden 40 PKW-Stellflächen abgegolten.

Aufgrund der schwierigen Sachlage - der Investor hat die Flächen von einem insolventen Unternehmen 1998 gekauft; es existiert kein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem jetzigen Eigentümer, der im B-Plan festgesetzte Ausgleich ist nicht wie im B-Plan ausgewiesen realisiert worden - wurde eine Voranfrage bei der uNB des LK Nordvorpommern gestellt.

Daraufhin wurde die Pflanzliste der Feldhecke überarbeitet und der Kompensationsfaktor der entsprechend Pflanzliste anzusetzenden Siedlungshecke dem entsprechend vorgesehenen Ausgleich angemessenen Faktor für eine Feldhecke angepasst.

Die Fläche mit Anpflanzgebot wurde nach dem Schleswig-Holsteiner Model errechnet. Für den Verlust der Ausgleichsfläche (den zu ersetzenden Flächenanteil) ist das verbleibende Flächendefizit nach der Flächenumlegung (**1.141 m² Verlust Feldhecke abzüglich 356 m² Ersatzfläche im Gebiet** - (außerhalb von festgesetzten Ausgleichsflächen innerhalb der zulässigen GRZ) = **785 m² zu ersetzende Ausgleichsfläche**, für PKW-Stellflächen und Rasen) auszugleichen. Dieses kann aus Sicht der Gemeinde auch nach einem anderen Modell bewertet werden, zumal keine real existierende sondern eine theoretische Feldhecke auszugleichen ist (Durchführungsdefizit).

Für die 1. Änderung sind die nicht realisierten Festsetzungen innerhalb des B-Plangebietes sowie die externen Maßnahmen nach dem Stand von 1998 **nicht** Bestandteil der B-Plan Änderung, da dieses Vollzugsdefizite sind und in die alleinige Zuständigkeit der uNB fallen.

Von dem Vorhaben ist im Geltungsbereich die ausgewiesene Grünfläche im Westen an der L21 betroffen. Als Zielbiotop wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) bestimmt sich die Kompensation damit durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen wurden aufgrund der konkreten Lage nicht berücksichtigt. Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach dem Mecklenburger Modell für die Fläche mit Anpflanzgebot

Code ¹	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m ²]		BWE ²	Bauliche Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
		G ⁸	Ü ⁹							
BHF	Feldhecke	412	-	1	Parkplatz versiegelt	0,5	3,5	0,75	1,0	1.081
BHF	Feldhecke	373	-	1	private Grünfläche (P) unversiegelt	-	3,0	0,75	1,0	839
	Summe:	785	-							1.920

¹ Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)² BWE = Biotopwertestufung (n. LUNG 1999)³ ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung 0,2 (n. LUNG 1999)⁴ KE = Kompensationserfordernis (u. V. v. LUNG 1999)⁵ KF = Korrekturfaktor (u. V. v. LUNG 1999)⁶ WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)⁷ KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)⁸ G = Grundfläche⁹ Ü = überschirmte Fläche

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die kartierten Biotope im Geltungsbereich Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Es handelt sich um siedlungsgeprägte Biotope mit überwiegend geringen Biotopwertestufungen. Das ermittelte Kompensationserfordernis (KE) enthält zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (ZSV).

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll das Maß der Vorbelastung eines Biotops (Freiraumbelastungsgrad) ausgedrückt werden. Der Freiraumbelastungsgrad bestimmt sich anhand des Abstandes zu Störquellen und vorbelasteten Bereichen. Da es sich in dem vorliegenden B-Plan um die Umwandlung von Flächen im Siedlungsbereich handelt, bestehen wertmindernde Vorbelastungen (KF = 0,75).

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“. Die Fläche mit Anpflanzgebot ist als gedachte Feldhecke mit der Wertstufe 3 einzuordnen.

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Bestandserhalt 0.

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Aus der Berechnung ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.920.

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Der Gesetzgeber fordert im § 1a (3) BauGB und im Bundesnaturschutzgesetz dass erhebliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild soweit unvermeidbar, vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (Ersatzmaßnahmen). Nach § 200a BauGB umfassen Festsetzungen zum Ausgleich auch Ersatzmaßnahmen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich

ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Mit der Umwandlung einer Grünfläche werden Ausgleichsflächen in Anspruch genommen und die Versiegelung erhöht. Insofern kommen nur Ersatzmaßnahmen in Betracht.

Tab. 2: Maßnahmen

Fläche	Biotop-Bestand	Zielbiotop	Fläche [m ²]	WS	KWZ	LF	FÄ
Maßnahmenkonto		3,50 € pro FÄ					1.920
							1.920

Der für die Entwicklung des Zielbiotops erforderlichen Kompensationsmaßnahme wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von der zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung durch Anrechnung eines Leistungsfaktors (0,1 ... 1,0) berücksichtigt.

Der anrechenbare Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{FÄ} = \text{Fläche der Maßnahme} * \text{KWZ} * \text{LF}$$

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 1.920.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 1.920 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 1.920 Umfang der geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich) ergibt sich, dass der mit der 1. Änderung des B- Plan verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

Im Geltungsbereich ist die Flächenmehrung der zweiten Fläche mit Anpflanzgebot als Feldgebüsch als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die Pflanzung hat entsprechend der korrigierten Festsetzungen im Text Teil B zu erfolgen.

Für den verbleibenden Ausgleich wird das Maßnahmenkonto des Landkreises Nordvorpommern herangezogen. Bei einem FÄ von 1.920 und einem Geldwert von 3,50 € pro FÄ sind somit 6.720,00 € zu zahlen.

Im Textteil B wird die Festsetzung Nr. 27 hierzu ergänzt. Die Flächenerweiterung für die Feldhecke regelt sich über die überarbeitete Festsetzung Nr. 22 und die präzisierte Gehölzliste.

7. Artenschutz

Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen ist nicht möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12, 13 und die Ausnahmekriterien des Art. 16 FFH-RL, d.h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen sind. Europäische Vogelarten sind grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant.

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Fischotter

Der Planbereich ist ca. 350m von einem Fischottertötungsfundplatz entfernt. Eine Beeinträchtigung ist aber insoweit nicht zu erwarten, da sich der Tötungsfundort an einem Ostsee und Boden verbindenden Graben, in nicht bebauter Landschaft befindet und es sich bei der Änderungsfläche um eine Erweiterung einer Parkplatzfläche neben der L21 handelt, die östlich der L21 zudem in vorhandene Bebauung eingebunden ist.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,

- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Al-lerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen Störpotenzials (Erweiterung einer Parkplatzfläche neben der L21, die östlich der L21 in vorhandenen Bebauung eingebunden ist) an sich ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Rastflächen (Ruhegewässer Tauchenten, Schlafplätze) sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de benannt, liegen aber in 800m Entfernung mit einem zusätzlichen Puffer durch die Ortslage im östlicher Richtung. Aufgrund der konkreten Lage im Ort und der bestehenden Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen. Höhlenbäume sind noch nicht vorhanden.

Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Das FFH- Gebiet DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ liegt westlich ca. 800m hinter der abschirmenden Ortslage. Schutzobjekte sind wassergebundene Arten. (Meerneunauge, Flussneunauge, Finte, Lachs, Steinbeißer, Schlammpeitzger, Kammolch, Fischotter, Seehund, Kegelrobbe, Schweinswal)¹

Räumliche Lage des Eingriffsgebietes und die Gewässergebundenen Schutzzwecke bieten keine Anhaltspunkte für Nutzungskonflikte. Für den Fischotter ist aufgrund der Ortslage ein Ausweichen in östliche Richtung nicht anzunehmen.

Verbotstatbestände sind auszuschließen, eine Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Das SPA- Gebiet 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“ liegt westlich ca. 800m hinter der abschirmenden Ortslage. (Schutzgebiet und Güte: Dynamische Küstenlandschaft, die durch eine enge Verzahnung von marinen mit terrestrischen Lebensräumen gekennzeichnet ist Flachwasserbereiche der Außenküste, Inseln, Hakenbildungen, Windwatten, Bodden, störungsarme Ufer und Salzwiesen prägen das Bild der Landschaft und haben eine herausragende Bedeutung für die Reproduktion, Rast und Überwinterung. Alte Kulturlandschaft mit ausgedehnter Grünlandwirtschaft (Polderwirtschaft), großflächiger Acker- und Forstwirtschaft.)² Räumliche Lage des Eingriffsgebietes und die Gewässergebundenen Schutzzwecke bieten keine Anhaltspunkte für Nutzungskonflikte.

Verbotstatbestände und Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich im 200m Umkreis. Eine Berücksichtigung als durch Störung beeinflusste Bereiche entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung erfolgt nicht, da jeweils abschirmende (Wald / Ortslage) oder starke überlagernde (L21) Einflüsse eine Beeinflussung durch den geplanten Eingriff nicht erwarten lassen.

- NVP04749 „Trockenrasen am Brackberg“ 173m hinter abschirmendem Wald
- NVP04756 „Feldgehölz“ 120m hinter Straße L21
- NVP04748 „Baumgruppe“ 190m hinter abschirmender Ortslage

Verbotstatbestände und Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

¹ Auszug Standarddatenbogen www.umweltkarten.mv-regierung.de

² ebenda

8. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

Auswirkungen

Die beschriebenen Maßnahmen der 1. Änderung haben keine grundsätzlichen Änderungen des Planungsziels des B-Planes zur Folge. Die baulichen Veränderungen befinden sich innerhalb der festgeschriebenen Baugrenzen. Die Grundzüge der Planung bleiben unverändert.

Einwirkungen

Das Sondergebiet ist keinen höheren Immissionsbelastungen ausgesetzt. Die An- und Abfahrten zur Stellplatzanlage werden durch unnötige Fahrten (die ausbleiben, weil mehr Stellplätze entstehen) reduziert.

Bezüglich der Geräuschimmissionen von der L 21 und der Stellplatzanlage bilden die Gebäude des Einkaufszentrum eine Abschirmung zum angrenzenden Siedlungsgebiet. Die Belieferung der Geschäfte erfolgt in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, sodass in den Nachtzeiten keine zusätzlichen Belastungen auftreten.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die im Geltungsbereich des B-Planes befindlichen Flurstücke haben unterschiedliche Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen werden von Seiten des zuständigen Katasteramtes in Stralsund empfohlen, da hiermit die Führung des Liegenschaftskatasters vereinfacht wird. Den Eigentümern wird eine Grundstücksvereinigung mit anschließender Flurstücksverschmelzung und ggf. zweckmäßiger Flurstückszerlegung vorgeschlagen, da so praktisch geschnittene Grundstücke gebildet werden können.

10. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	19.340 m²
--	-----------------------------

<i>davon Fläche innerhalb des Baugebietes</i>	13.470 m ²
---	-----------------------

<i>davon Flächen Sonstige (Grün- und Verkehrsflächen)</i>	5.870 m ²
---	----------------------

Ostseebad Dierhagen, *01.10.2010*



Ch. Meißner
Der Bürgermeister