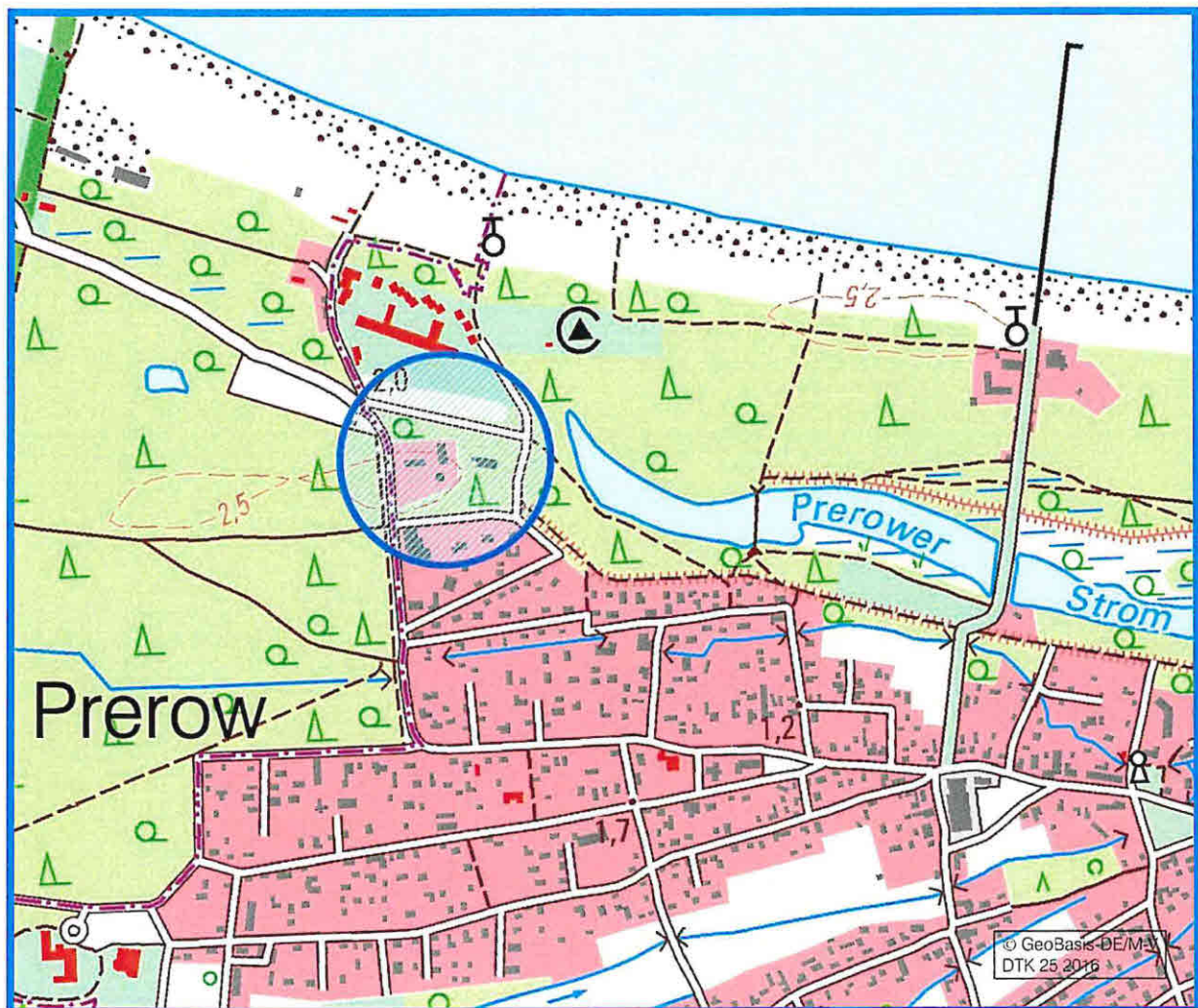




Übersichtsplan

zusammenfassende Erklärung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.45 der Gemeinde Ostseebad Prerow

Landkreis Vorpommern-Rügen
„Bernsteinweg / Villenstraße“
östlich des Bernsteinweges und nördlich der Villenstraße

Ostseebad Prerow, Februar 2018

R. Roloff
René Roloff
Bürgermeister

Inhalt

1	ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG	2
2	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	2
3	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	3

1 ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Der Bebauungsplan Nr. 45 der Gemeinde Ostseebad Prerow „Bernsteinweg/Villenstraße“ ist seit dem 19.05.2011 rechtskräftig. Er setzt in seinem räumlichen Geltungsbereich ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO sowie ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO fest. Das sonstige Sondergebiet „Hotel“ dient der Unterbringung eines Hotels sowie ergänzender touristischer Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Die für das Hotel notwendigen Stellplätze sollten unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden. Auf Grund der durch die unmittelbar angrenzenden Waldflächen sehr eingeschränkten baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks, sollten darüber hinaus ein Teil der erforderlichen Stellplätze auf dem nördlich angrenzenden, zeitweilig als Parkplatz genutzten gemeindlichen Grundstück untergebracht werden.

Im Rahmen der Planverwirklichung hat sich jedoch herausgestellt, dass alle notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden müssen, da ansonsten eine Finanzierung und Umsetzung des Vorhabens nicht möglich ist. Hierzu war eine Erweiterung des Baugebietes um einen ca. 12 m breiten Geländestreifen in nördliche Richtung für die Erweiterung der Tiefgarage erforderlich. Der Baumbestand innerhalb dieser Fläche ist bereits im Rahmen der Waldumwandlung gerodet worden. Eine Nutzung der Fläche ist nur unterirdisch vorgesehen, oberirdisch soll die Fläche wieder begrünt werden.

2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Mit der Erhöhung der zulässigen Grundfläche um ca. 1.000 m² wird bisher unversiegelter Bodenfläche durch die Tiefgarage versiegelt. Die Planung hat damit hohe Auswirkungen auf den *Boden*.

Oberflächengewässer sind von der Änderung nicht betroffen. Mit der weiteren Versiegelung von Bodenflächen kommt es aber zu einer Reduzierung der *Grundwasserneubildung*. Unter Beachtung der verbleibenden Offenflächen und der relativ geringen Flächengröße der Erweiterung sind diese Auswirkungen als mittel einzuschätzen. Eine Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringenden Schadstoffe entsteht mit der Erweiterung der Bebauung und den Nutzungsänderungen nicht.

Durch die vorgesehene Begrünung oberhalb der Tiefgarage kommen die negativen Auswirkungen der Versiegelung von Bodenflächen im Hinblick auf das Schutzgut *Klima* nicht zur Geltung.

Auswirkungen der Planänderung auf das Schutzgut *Luft* sind nicht zu erwarten.

Der im Bereich der Tiefgarage vorgesehene Lebensraum für *Pflanzen und Tiere* kann nur noch eingeschränkt verwirklicht werden. Die Fläche soll zwar oberirdisch begrünt werden, das Pflanzen von Bäumen ist wegen der geringen Erdddeckung jedoch nicht möglich.

Mit der Umsetzung der Änderung entstehen *Eingriffe in Natur und Landschaft* nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz durch die Bebauung, Versiegelung und Umnutzung der Fläche. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches oder in der näheren Umgebung sind nicht sinnvoll umsetzbar. Die vollständige Kompensation der Eingriffe erfolgt über die Abbuchung von einem Ökokonto.

Da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage Prerow befindet und eine Erweiterung der Bebauung nur in geringem Umfang stattfindet, sind keine Auswirkungen auf *nationale oder internationale Schutzgebiete* zu befürchten.

Die Erweiterung der Tiefgarage entfaltet aufgrund der Abdeckung mit einer Grünanlage keine Wirkung auf das *Landschaftsbild*.

Im Änderungsbereich gibt es keine *Baudenkmale*. *Bodendenkmale* sind nicht bekannt.

3 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

forstrechtliche Belange

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 enthält eine Regelung, wonach bauliche Anlagen (unterirdische Bauten, Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen sowie ebenerdige, nicht überdachte Terrassen, einen Abstand von 3 m zum südlich gelegenen Dünenfuß einhalten müssen. Hierfür ist eine modifizierte Baugrenze festgesetzt worden. Von dieser Regelung sollte für bestimmte Nebenanlagen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,30 m abgewichen werden.

Auf Grund der Bedenken der Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde ist von dieser abweichenden Regelung Abstand genommen worden. Auf die Unterschreitung des Mindestabstands von 3 m vom Dünenfuß für bestimmte Arten von Nebenanlagen wurde verzichtet.

naturschutzrechtliche Belange

Die untere Naturschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass die oberirdisch festgesetzte Grünfläche „Parkanlage“ einer zusätzlichen Festsetzung bedarf, da hier kein Baumbestand gewünscht wird. Festzusetzen ist auch, dass keine oberirdischen Anlagen zulässig sind. Die Hinweise zur privaten Grünfläche „Parkanlage“ sind im Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt worden.

wasserrechtliche Belange

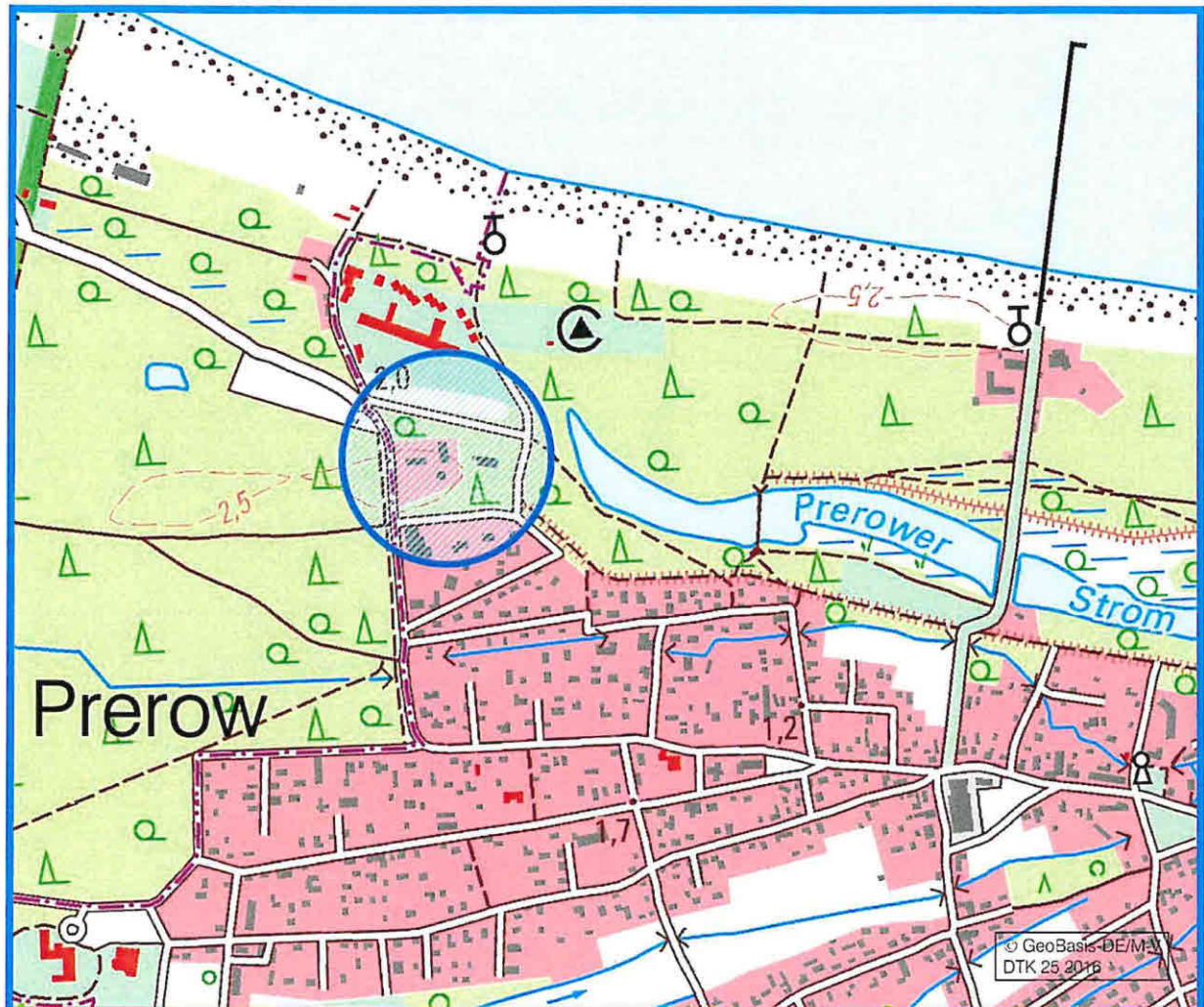
Von Seiten der unteren Wasserbehörde ist darauf hingewiesen worden, dass es durch die bauliche Errichtung unterhalb der Geländeoberfläche Einschränkungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser geben kann. Außerdem ist zu klären, wohin die Ableitung des entnommenen Grundwassers bei notwendiger Grundwasserabsenkung erfolgen soll.

Das anfallende Regenwasser soll innerhalb der verbliebenen Grünfläche „Parkanlage“ zur Versickerung gebracht werden (Bereich außerhalb der Tiefgarage). Die Fläche ist für die Versickerung von Regenwasser geeignet und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Da das Grundwasser nur im untersten Bereich der Baugrube (ca. 20 cm über der Baugrubensohle) anliegt, muss während der Bauphase nur wenig Grundwasser abgesenkt und abgeleitet werden. Auch dieses anfallende Wasser soll innerhalb der privaten Grünfläche „Parkanlage“ zur Versickerung gebracht werden.

Belange der Bauleitplanung

Der Landkreis Vorpommern-Rügen FD Bau und Planung hat darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich eine Grünfläche darstellt und im Parallelverfahren anzupassen sei.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Der B-Plan Nr. 45 setzt oberirdisch ebenfalls eine Grünfläche fest. Eine bauliche Nutzung erfolgt lediglich unterirdisch. Die räumliche Ausdehnung ist, bezogen auf den Planmaßstab des Flächennutzungsplans geringfügig. Das Entwicklungsgebot ist mit der Änderung des Bebauungsplans nicht verletzt. Die Nutzung des unterirdisch festgesetzten Baugebietes bleibt ebenfalls „Hotel“.



Übersichtsplan

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.45 der Gemeinde Ostseebad Prerow

Landkreis Vorpommern-Rügen

„Bernsteinweg / Villenstraße“

östlich des Bernsteinweges und nördlich der Villenstraße

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 17.08.2017

René Roloff
Bürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans	3
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
2.1	Verfahrensablauf	3
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
3.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	4
3.2	Ziele der Raumordnung	5
3.3	Flächennutzungsplan	6
4	ÄNDERUNGSGEHALT	6
4.1	Festsetzung einer Tiefgarage	6
4.2	Festsetzung zu übereinanderliegenden Ebenen/Grünfläche	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung	7
5	UMWELTBERICHT	8
5.1	Einleitung des Umweltberichts	8
5.1.1	Gesetzliche Vorgaben und planerische Rahmenbedingungen	8
5.1.2	Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen	8
5.1.3	Umfang des Bedarfs an Grund und Boden	9
5.1.4	Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang	9
5.1.5	Methodisches Vorgehen	9
5.2	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	10
5.2.1	Schutzgut Boden	10
5.2.2	Schutzgut Wasser	11
5.2.3	Schutzgut Klima	11
5.2.4	Schutzgut Luft	12
5.2.5	Schutzgut Flora / Fauna	12
5.2.6	Eingriffe in Natur und Landschaft	12
5.2.7	Schutzgebiete	12
5.2.8	Schutzgut Landschaftsbild	13
5.2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
5.2.10	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit	13
5.3	Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	13
5.4	Monitoring	13
5.5	Zusammenfassung	14
6	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	15
7	FLÄCHENBILANZ	16
8	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	17
8.1	Bodenordnende Maßnahmen	17
8.2	Verträge	17
8.3	Kosten und Finanzierung	17

Anlagen

- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der Bebauungsplan Nr. 45 der Gemeinde Ostseebad Prerow „Bernsteinweg/Villenstraße“ ist seit dem 19.05.2011 rechtskräftig. Er setzt in seinem räumlichen Geltungsbereich ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO sowie ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 BauNVO fest. Das sonstige Sondergebiet „Hotel“ dient der Unterbringung eines Hotels sowie ergänzender touristischer Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Die für das Hotel notwendigen Stellplätze sollten unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden. Auf Grund der durch die unmittelbar angrenzenden Waldflächen sehr eingeschränkten baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks, sollten darüber hinaus ein Teil der erforderlichen Stellplätze auf dem nördlich angrenzenden, zeitweilig als Parkplatz genutzten gemeindlichen Grundstück untergebracht werden.

Im Rahmen der Planverwirklichung hat sich jedoch herausgestellt, dass alle notwendigen Stellplätze auf dem eigenem Grundstück untergebracht werden müssen, da ansonsten eine Finanzierung und Umsetzung des Vorhabens nicht möglich ist. Hierzu ist eine Erweiterung des Baugebietes in nördliche Richtung für die Erweiterung der Tiefgarage erforderlich. Das betrifft einen ca. 12 m breiten Geländestreifen, der im Bebauungsplan derzeit noch als private Grünfläche „Park“ festgesetzt ist. Der Baumbestand innerhalb dieser Fläche ist bereits im Rahmen der Waldumwandlung gerodet worden. Eine Nutzung der Fläche ist nur unterirdisch vorgesehen, oberirdisch soll die Fläche wieder begrünt werden.

1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche der festgesetzten privaten Grünfläche „Park“, nördlich angrenzend an das sonstige Sondergebiet „Hotel“ mit einer Größe von ca. 1.000 m²

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft das Flurstück 120 der Flur 7 Prerow. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Investors.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung aufgestellt.

2.1 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat am 17.12.2015 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Laut Aufstellungsbeschluss wird folgendes Planungsziel angestrebt:

- Erweiterung des sonstigen Sondergebietes „Hotel“ um ca. 11 m in nördliche Richtung unter Inanspruchnahme der festgesetzten privaten Grünfläche „Park“
- Festsetzung der Fläche zur Nutzung als Tiefgarage
- Festsetzung oberirdischer Begrünung

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) lag der Vorwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 25.08.2016 bis zum 26.09.2016 zur Einsichtnahme bereit. In dieser Zeit wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Mit Schreiben vom 25.08.2016 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert worden.

Am 16.03.2017 ist der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans von der Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2017 bis zum 26.05.2017 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist in der Zeit vom 05.04.2017 bis zum 13.04.2017 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie auf der Homepage der Gemeinde Ostseebad Prerow unter www.prerow.darss-fischland.de ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.05.2017 nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Am 17.08.2017 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit geprüft und abgewogen und den Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplans und des Aufstellungsverfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Planunterlage

Planunterlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist ein Ausschnitt aus dem Ursprungsplan, rechtskräftig seit dem 19.05.2011 in abgeschwächter Form.

3.2 Ziele der Raumordnung

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Programmsatz 5.1(4)

„Den Funktionen von Natur und Landschaft soll ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit raumbedeutsamen Planungen entsprechend zu berücksichtigen.“

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Im Ergebnis sind zumeist geringe bis mittlere Beeinträchtigungen für die Schutzgüter ermittelt worden. Hohe Beeinträchtigungen ergeben sich insbesondere durch die Eingriffe in den Boden beim Bau der Tiefgarage. Aufgrund der geringen Größe der zu versiegelnden Fläche sind die Eingriffe jedoch vertretbar. Hinzu kommt, dass die Fläche oberirdisch begrünt wird und damit wieder neuen Lebensraum bildet. Die durch den Bau der Tiefgarage zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im gleichen Landschaftsraum durch Abbuchung von einem anerkannten Ökokonto ausgeglichen. Da ohne den Bau der Tiefgarage eine Planverwirklichung am Stellplatzdefizit scheitert, die Eingriffe in Natur und Landschaft hingegen lokal begrenzt sind und an anderer Stelle ausgeglichen werden können, kann die vorliegende Planung als gerechtfertigt und vertretbar angesehen werden.

Programmsatz 5.3 (2) RREP VP

„In den Vorbehaltsgebieten Küstenschutz sollen alle Planungen und Maßnahmen die Belange des Küstenschutzes berücksichtigen“.

Vorbehaltsgebiete Küstenschutz umfassen die Gebiete, die nach fachplanerischer Darstellung des Generalplanes Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern unterhalb des jeweiligen Bemessungshochwasserstandes liegen. Diese Gebiete sind, auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen, durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des voraussichtlich ansteigenden Meeresspiegels an der Ostseeküste die Aufwendungen der öffentlichen Hand für den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten zunehmen, wenn Belange des Küstenschutzes ungenügend berücksichtigt werden.

Die Festlegung der Vorbehaltsgebiete Küstenschutz erfolgt insbesondere aus Gründen der Vorsorge. Die Darstellung von Vorbehaltsgebieten Küstenschutz informiert alle Planungsträger über die hier bestehenden Gefährdungen durch Sturmfluten und räumt ihnen die Möglichkeit ein, auf Gefährdungen angemessen zu reagieren (aus der Begründung zu Programmsatz 5.3 RREP VP).

Das Plangebiet umfasst eines der wenigen Areale im Gemeindegebiet von Prerow, die die umliegenden Flächen höhenmäßig deutlich überragen. Das betrifft insbesondere die Dünenbereiche im Norden und Süden des Plangebietes. An der südöstlichen Grenze des Plangebietes schließt der Landesschutzdeich Prerow an. Das Plangebiet ist damit aufgrund seiner natürlichen Höhen Bestandteil des historisch gewachsenen Hochwasserschutzsystems für die Ortslage Prerow. Dieser Status soll auch nach dem Ausbau des Sturmflutschutzsystems zukünftig beibehalten werden. Das Geländeniveau darf deshalb nicht unter ein Maß von 3,50 m verringert werden, da dieses zu einer Entwertung des Hochwasserschutzsystems führen würde. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB ist daher im Bebauungsplan festgesetzt worden, dass zum Schutz vor Hochwasser innerhalb der festgesetzten Baugebiete Geländeabtrag auf ein Niveau unterhalb von 3,50 m über HN unzulässig ist. Dies gilt auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Eine kleine Teilfläche im Inneren des Plangebietes liegt unterhalb des Bemessungshochwassers (2,70 m über NHN gemäß Küstenschutz M-V). Sie betrifft den bereits rechtskräftigen Teil des Bebauungsplans und ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB dort gekennzeichnet worden. Auf die Hochwassergefahr ist im Bebauungsplan hingewiesen worden. Durch eine Geländeanpassung an das umliegende Gelände kann auf die Überflutungsgefahr im Rahmen der Planverwirklichung reagiert werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 5. Ergänzung des Flächennutzungsplans wurde für das im Bebauungsplan festgesetzte sonstige Sondergebiet „Hotel“ ebenfalls ein sonstiges Sondergebiet „Hotel“ dargestellt. Die nördliche Erweiterung des Baugebietes führt nicht zu einer erneuten FNP-Änderung.

Durch die Vergrößerung des festgesetzten Baugebietes um ca. 1.000 m² wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt. Der Flächennutzungsplan enthält nur die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung. Abweichungen von den Darstellungen sind im Rahmen des Entwicklungsgebotes möglich, wenn sie sich aus dem Übergang in die konkrete Planstufe des B-Plans rechtfertigen lassen. Hierzu gehören auch geringfügige Verschiebungen der Grenzen von Darstellungen.

Die Abweichung vom Flächennutzungsplan beinhaltet eine geringfügige Verschiebung der Flächendarstellung und ist durch die konkreten Umstände im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans, also durch objektive Gründe verursacht. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die im Rahmen der Baugebietsfestsetzung zulässige Tiefgarage oberirdisch begrünt wird und somit wieder den FNP-Darstellungen entspricht. Die Abweichungen sind mit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB vereinbar, weil der Flächennutzungsplan seine Bedeutung als Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich und insgesamt behält.

4 ÄNDERUNGSIHALTE

4.1 Festsetzung einer Tiefgarage

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans ist als nördliche Erweiterung des bestehenden Baugebietes, ein ca. 12 m tiefer und im Mittel 86 m breiter Geländestreifen als sonstiges Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt worden. Entsprechend dem geplanten Nutzungszweck ist diese Baugebietsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB einschränkend als Tiefgarage festgesetzt worden. Damit dürfen oberirdische Anlagen (Anlagen oberhalb der Erdoberfläche) nicht errichtet werden.

4.2 Festsetzung zu übereinanderliegenden Ebenen/Grünfläche

Für die Fläche der festgesetzten Tiefgarage ist im Bebauungsplan zugleich eine private Grünfläche „Park“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 15 und Abs. 3 BauGB oberhalb einer Höhe von 3,80 m über HN festgesetzt worden. Die festgesetzte Tiefgarage ist in der vertikalen Ausdehnung nur bis zu dieser Höhe zulässig. Aufgrund von § 9 Abs. 3 BauGB können gesonderte Festsetzungen für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen getroffen werden. Von dieser Möglichkeit ist hier Gebrauch gemacht worden. Damit wird gewährleistet, dass die Fläche oberirdisch begrünt wird und das ursprüngliche Planungsziel einer privaten Grünfläche weitestgehend erhalten bleibt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält unter der Festsetzung Nr. 5.1 eine Regelung, wonach die private Grünfläche „Parkanlage“ durch Auslichtung des Baumbestandes und durch Entfernen des Unterholzes in einen parkähnlichen Zustand, der dem Biotoptyp „Sonstige Grünanlagen mit Altbäumen“ entspricht, zu versetzen ist.

Da oberhalb der Tiefgarage das Pflanzen von Bäume nicht möglich ist und gleichzeitig bauliche Anlagen ausgeschlossen werden sollen, ist die Festsetzung Nr. 5.1 entsprechend modifiziert worden.

Hinter Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 werden nachfolgende Sätze eingefügt:
„Dies gilt nicht für die private Grünfläche „Parkanlage“ oberhalb der Tiefgarage des sonstigen Sondergebietes „Hotel“. Dieser Bereich kann von Bäumen freigehalten werden. Oberirdische bauliche Anlagen sind unzulässig“.

Text 5.1 neu

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche „Parkanlage“ ist durch Auslichtung des Baumbestandes und durch Entfernen des Unterholzes in einen parkähnlichen Zustand, der dem Biotoptyp „Sonstige Grünanlagen mit Altbäumen“ entspricht, zu versetzen. Dies gilt nicht für die private Grünfläche „Parkanlage“ oberhalb der Tiefgarage des sonstigen Sondergebietes „Hotel“. Dieser Bereich kann von Bäumen freigehalten werden. Oberirdische bauliche Anlagen sind unzulässig. Eine Versickerung von Regenwasser aus dem angrenzenden SO Hotel ist zulässig.

Text 5.1 bisher

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche „Parkanlage“ ist durch Auslichtung des Baumbestandes und durch Entfernen des Unterholzes in einen parkähnlichen Zustand, der dem Biotoptyp „Sonstige Grünanlagen mit Altbäumen“ entspricht, zu versetzen. Eine Versickerung von Regenwasser aus dem angrenzenden SO Hotel ist zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche (GR)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 ist für das Hotel eine Grundfläche von 4.500 m² festgesetzt worden, da lediglich ein Bauvorhaben auf einem Grundstück realisiert werden soll. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Hierbei sind auch bauliche Anlagen mitzurechnen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die festgesetzte Grundfläche von 4.500 m² ist nicht mehr ausreichend, um den Bau der Tiefgarage verwirklichen zu können, auch wenn die Fläche oberhalb der Erdoberfläche begrünt wird. Die Grundfläche ist daher um 1.000 m² auf nunmehr 5.500 m² erhöht worden.

Nachweis der Einhaltung der Obergrenze der GRZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO

Nach § 17 BauNVO darf bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in sonstigen Sondergebieten eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Die Obergrenzen können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist, oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

Die Fläche des Baugrundstücks für das sonstige Sondergebiet „Hotel“ im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO beträgt nunmehr: 6.745 m²

(5.710 m² bisher + 1.035 m² Erweiterung = 6.745 m²)

Die festgesetzte Grundfläche von 5.500 m² entspricht einer GRZ von ca. 0,815. Damit wird der Höchstwert des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 geringfügig überschritten. Diese Überschreitung kann angesichts der Festsetzung einer Grünfläche oberhalb der Geländeoberfläche, toleriert werden. Durch die im Rahmen der Planverwirklichung zu begrünende Fläche können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen werden nicht beeinträchtigt, da die Überschreitung nur geringfügig und zudem nur unterhalb der Erdoberfläche ist.

5 UMWELTBERICHT

5.1 Einleitung des Umweltberichts

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 wird geändert. Mit dieser Änderung soll eine Erweiterung der unterirdisch in einer Tiefgarage geplanten Stellplätze ermöglicht werden. Anders ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nicht nachzuweisen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die Umweltauswirkungen bereits untersucht. Im Folgenden werden nur die Auswirkungen der Änderung betrachtet.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach § 2 BauGB Abs. 4 für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. „...Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden verlangt werden kann“.

Die Umweltauswirkungen, die nach der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, sind zu beschreiben und zu bewerten.

5.1.1 Gesetzliche Vorgaben und planerische Rahmenbedingungen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)

Das BNatSchG nennt in § 1 die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung der § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft) und § 15 (Verursacherpflichten) berücksichtigt.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Dieses schreibt in § 1 die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens fest. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sollen soweit wie möglich vermieden werden.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das BImSchG regelt im Zusammenhang mit den Durchführungsverordnungen den Schutz der Umwelt und ihrer Bestandteile vor schädlichen Einwirkungen.

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Im Beiblatt 1 sind Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Die erste Fortschreibung des gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes Mittleres Mecklenburg/ Rostock enthält für Plangeltungsbereich keine Ausweisung.

5.1.2 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Auf einem Teil der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist ein ca. 11 m tiefer Streifen als Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ festgesetzt worden, wobei der Nutzungszweck auf Tiefgarage beschränkt ist. Anlagen oberhalb der Erdoberfläche sind ausgeschlossen. Auf der Tiefgarage ist eine private Grünfläche „Park“ oberhalb einer Höhe von 3,80 m über HN festgesetzt worden. Diese Grünfläche kann von Bäumen freigehalten werden.

Die festgesetzte Grundfläche für das gesamte Sondergebiet „Hotel“ wird von 4.500 m² auf 5.500 m² erhöht.

5.1.3 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Mit der Erhöhung der zulässigen Grundfläche um 1.000 m² wird bisher unversiegelter Bodenfläche durch die Tiefgarage versiegelt.

5.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Untersuchungsraum herangezogen. Untersuchungsgegenstand und -umfang resultieren aus dem folgenden Untersuchungsrahmen:

Schutzgut Boden

Flächenbilanzierung im Hinblick auf natürliche Bodenfunktionen und veränderten Versiegelungsgrad

Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf Oberflächengewässer im Gebiet und in der Nähe
Auswirkungen auf das Grundwasser

Schutzgut Klima

Beurteilung der kleinklimatischen Folgen der geplanten Festsetzungen

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Beurteilung des Eingriffs im Hinblick auf der Grundlage einer groben Biotoptypenbenennung;

Schutzgut Landschaftsbild

Veränderung des Erscheinungsbildes der Landschaft, Darlegung von Gestaltungsmaßnahmen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Vorkommen von Bodendenkmalen

Schutzgut Mensch

Lärmauswirkung auf die Bebauung in der Umgebung

5.1.5 Methodisches Vorgehen

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bauleitplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung: die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und die Intensität der geplanten Nutzung. Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information wird für das Bewertungskonzept im Flächennutzungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt.

Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes ↓ Stufe 1	Intensität der Nutzung →		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Beispiel für die Lesart:

Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung. Weitere Informationen sind in der Anlage „Bewertungsmethodik zur Umweltprüfung“ enthalten.

5.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

5.2.1 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Der Untersuchungsraum, insbesondere der Änderungsbereich wird durch junge Böden, die sich auf den im Holozän abgelagerten Küsten- und Dünensanden gebildet haben, geprägt. Den geologischen Bau des Gebietes bestimmen Meeressandebenen, für marine Sandakkumulationen typische Elemente. Es herrschen Bodengesellschaften auf überwiegend sandigen Sedimenten der Alt- und Jungmoränengebiete vor.

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan sind keine Böden mit mittlerer oder hoher natürlicher Ertragsfähigkeit betroffen. Es handelt sich um Grenzertragsböden überwiegend mineralischer Standorte.

Die Schutzwürdigkeit der Böden ist von der Natürlichkeit bzw. der Intensität der menschlichen Tätigkeit abhängig. Sandböden sind aufgrund ihres gerade in diesem Bereich relativ jungen Alters wertvoll. Der menschliche Einfluss war im Rande der ursprünglichen Bebauung gering.

Das Schutzgut Boden mit einer mittleren Bedeutung – Stufe 2 bewertet.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Versiegelung erhöht sich um 1.000 m². In diesem Bereich werden die Böden nachhaltig geschädigt. Für den Änderungsbereich ist damit von hohen Auswirkungen - Stufe 3 auszugehen. Daraus ergeben sich hohe Beeinträchtigungen - Stufe 3.

5.2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind von der Änderung nicht betroffen.

Grundwasser

Der Grundwasserleiter steht fast flächendeckend nah an der Oberfläche an. Im Bereich des Untersuchungsgebietes sind die überwiegend holozänen Sande vorherrschend. Diese sind 2 – 5 m mächtig und fein- bis mittelsandig ausgebildet. Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist der unbedeckte Grundwasserleiter ungeschützt.

Das oberflächennahe Grundwasser steht mit den Oberflächengewässern in hydraulischem Zusammenhang und wird damit durch die Wasserstände von Ostsee und Bodden unmittelbar beeinflusst.

Trinkwasserschutzzone sind nicht vorhanden.

Für die Bewertung des Grundwasserpotentials in Hinblick auf die Auswirkungen des Planvorhabens sind die Grundwasserneubildungsrate und die Geschüttheit des Grundwassers von Bedeutung.

Nach Informationen vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern beträgt die Grundwasserneubildungsrate 20-25%. Damit besitzt das Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung.

Das Gebiet besitzt nur eine geringe Bedeutung als Trinkwasserreservoir, da keine Schutzzone ausgewiesen. Außerdem ist das oberflächennah anstehende Grundwasser aufgrund der hydrologischen Verbindung zum Bodden und der Ostsee als Trinkwasser eher ungeeignet.

Insgesamt wird die Bedeutung des Grundwassers im Änderungsbereich aufgrund der hydrologischen Verhältnisse als mittel - Stufe 2 eingeschätzt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Es gibt keine Auswirkungen für das Oberflächenwasser.

Mit der weiteren Versiegelung von Bodenflächen kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Unter Beachtung der verbleibenden Offenflächen und der relativ geringen Flächengröße der Erweiterung sind diese Auswirkungen als mittel einzuschätzen. Eine Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringenden Schadstoffe entsteht mit der Erweiterung der Bebauung und den Nutzungsänderungen nicht. Von daher ist mit mittleren Auswirkungen - Stufe 2 auf das Grundwasser zu rechnen. Aufgrund der mittleren Funktionseignung ergeben sich hier mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 2.

5.2.3 Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme

Die Änderung betrifft eine Grünfläche mit einem lockeren Baumbestand, die eine gute klimatisch ausgleichende Wirkung für die Bebauung hat. Es handelt sich um einen Teil eines größeren zusammenhängenden Grünraumes.

Dem Änderungsbereich wird eine mittlere klimatische Bedeutung – Stufe 2 – zugeordnet.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die klimatische Wirkung der Erweiterung Bebauung durch die Tiefgarage wird durch die Grünfläche oberhalb erheblich gemindert. Die negativen Auswirkungen der Versiegelung kommen nicht zur Geltung.

Die Auswirkungen sind als gering – Stufe 1 einzuordnen. Damit ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 2.

5.2.4 Schutzgut Luft

Unabhängig vom Bestand ist davon auszugehen, dass durch die Änderung und die damit verbundene Erweiterung der Tiefgarage keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft haben. Es ergibt sich eine geringe Beeinträchtigung – Stufe 1.

5.2.5 Schutzgut Flora / Fauna

Bestandsaufnahme

Die Änderung betrifft eine Grünfläche „Park“. Als Ziel wurde die Entwicklung einer „Sonstigen Grünfläche mit Altbäumen“ durch die Auslichtung des Baumbestandes und die Beseitigung von Unterwuchs formuliert. Die Anlage von Wegen ist zulässig. Der angestrebte Biotoptyp hat eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere – Stufe 2.

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Errichtung der Tiefgarage kann der geplante Lebensraum nicht entstehen, da die Bäume in dem Bereich vollständig verloren gehen. Auf der Tiefgarage ist eine Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ analog zur angrenzenden Fläche festgesetzt worden. Diese Fläche kann aber von Bäumen freigehalten werden. Die Nutzungsintensität ist damit mittel – Stufe 2.

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes muss insgesamt von einer mittleren Beeinträchtigung – Stufe 2 ausgegangen werden.

5.2.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung der Änderung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz durch die Bebauung, Versiegelung und Umnutzung der Fläche.

Die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter werden als Eingriffe in die Biotop- und Nutzungstypen zusammenfassend betrachtet. Die Eingriffe betreffen den Biotoptyp Parkanlage mit Altbäumen mit einer Wertstufe von 2.

Insgesamt entsteht ein Kompensationsbedarf von 1.748 m² Flächenäquivalent. (Siehe Anhang EAB)

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches oder in der näheren Umgebung sind nicht sinnvoll umsetzbar. Die vollständige Kompensation der Eingriffe erfolgt über die Abbuchung von dem Ökokonto VR-004 möglich „Extensivgrünland“ des Gutes Darß.

5.2.7 Schutzgebiete

Teile der Halbinsel Darß-Zingst gehören zum Nationalpark „Vorpommersche Boddenlandschaft“. In der Gemeinde Ostseebad Prerow betrifft das die Niederungsbereiche des Prerow Stroms. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb des Nationalparks, gehört aber zum Landschaftsschutzgebiet ‚Boddenlandschaft‘. Dieses besitzt eine große Bedeutung für die nordischen Zugvögel, die in der Boddenregion auf ihrem Herbst- und Frühjahrszug rasten. Von den Bestimmungen der Gebietsverordnung ausgenommen sind die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereichs gemäß § 34 des Baugesetzbuchs. Das trifft für den Änderungsbereich zu.

Weiterhin befindet sich das Untersuchungsgebiet außerhalb, aber im Randbereich des EU-Vogelschutzgebietes „Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee“ (DE 1542-401) und des FFH-Gebietes „Darß“ (DE 1541-301).

Da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage Prerow befindet und eine Erweiterung der Bebauung nur in geringem Umfang stattfindet, sind keine weiteren Auswirkungen auf alle erwähnten Schutzgebiete zu befürchten. Die Beeinträchtigungen sind gering – Stufe 1.

5.2.8 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Die Änderung findet unmittelbar im Anschluss an die bildprägende Hotelbebauung statt. Durch diese und die Gehölzstrukturen ist der Änderungsraum abgeschirmt. Es handelt sich also um einen kleinen, abgeschirmten und baulich geprägten Raum. Die Funktionseignung kann mit gering – Stufe 1 eingeschätzt werden.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Erweiterung der Tiefgarage entfaltet aufgrund der Abdeckung mit einer Grünanlage keine Wirkung auf das Landschaftsbild. Die Reduzierung der Bäume wirkt auch nur in einem eng begrenzten Bereich. Aufgrund der geringen Wahrnehmbarkeit kann die Nutzungsintensität als gering – Stufe 1 eingeschätzt. Damit ergeben sich geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1.

5.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Im Änderungsbereich gibt es keine denkmalschutzrelevanten Bauwerke. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Daher kann von einer geringen Bedeutung – Stufe 1 ausgegangen werden.

Prognose der Umweltauswirkungen

Sollten während der Baumaßnahme Hinweise auf Bodendenkmale gefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Die Beeinträchtigungen sind gering – Stufe 1.

5.2.10 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

Bestandsaufnahme

Immissionen durch Schall

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Waldbereiche von der Umgebung abgeschirmt. Für das Schutzgebiet Mensch sind mögliche Belastungen für die Wohnqualität von Bedeutung. Diese sind einseitig entlang des Bernsteinweges und in der Ortslage möglich.

Dieser gesamte Bereich ist heute bereits durch den Verkehr zu touristischen Einrichtungen am Bernsteinweg, insbesondere den Großparkplatz und den Campingplatz geprägt. Insgesamt wird für die Ortslage aufgrund der Vorbelastung von einer geringen Schutzbedürftigkeit – Stufe 1 ausgegangen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Erweiterung der Tiefgarage wird der Stellplatzbedarf für das Hotel abgedeckt. Die Stellplätze sollten ursprünglich auf dem schräg gegenüber befindlichen Parkplatz ausgewiesen werden. Es ergibt sich also keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Die Auswirkungen sind gering – Stufe 1. Es ergeben sich geringe Auswirkungen – Stufe 1.

5.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die Parkanlage mit Altbäumen erhalten. Es kommt zu keinen Eingriffen insbesondere in das Schutzgut Boden.

5.4 Monitoring

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Planung eintreten, sind durch die Gemeinden gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes zum Beispiel DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung (Umweltministerium und Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg – Vorpommern, 2005) wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Bei der Abbuchung von einem Ökokonto ist dies bereits bei der Umsetzung dieser Maßnahmen abgesichert.

5.5 Zusammenfassung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 wird geändert. Mit dieser Änderung soll eine Erweiterung der unterirdisch in einer Tiefgarage geplanten Stellplätze ermöglicht werden. Anders ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nicht nachzuweisen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die Umweltauswirkungen bereits untersucht. Im Folgenden werden nur die Auswirkungen der Änderung betrachtet.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Folgenden tabellarisch dargestellt

<i>Schutzgut / Teilbereich</i>	<i>Funktionseignung Stufe 1 - 3</i>	<i>Nutzungsintensität Stufe 1 - 3</i>	<i>Beeinträchtigung Stufe 1 - 3</i>
Boden	Mittel - 2	Hoch – 3	Hoch – 3
Wasser			
- Oberflächenwasser	keine Wirkung		
- Grundwasser	Mittel - 2	Mittel – 2	Mittel - 2
Klima	Mittel - 2	Gering – 1	Mittel - 2
Luft	Gering – 1	Gering – 1	Gering – 1
Flora / Fauna	Mittel – 2	Mittel – 2	Mittel – 2v
Eingriffe in Natur und Landschaft	Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Abbuchung von einem Ökokonto kompensiert werden		
Schutzgebiete	geringe Beeinträchtigungen		
Landschaftsbild	Gering – 1	Gering – 1	Gering – 1
Kultur- und Sachgüter	Gering – 1	Gering – 1	Gering – 1
Bevölkerung und Gesundheit	Gering – 1	Gering – 1	Gering – 1

Eine Überwachung ist nicht erforderlich.

Insgesamt ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes zumeist geringe bis mittlere Beeinträchtigungen für die Schutzgüter. Für den Boden sind die Beeinträchtigungen aufgrund der erheblichen Auswirkungen durch die Versiegelung als hoch einzuschätzen. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße erscheinen diese vertretbar.

6 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

forstrechtliche Belange

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 enthält eine Regelung, wonach bauliche Anlagen (unterirdische Bauten, Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen sowie ebenerdige, nicht überdachte Terrassen, einen Abstand von 3m zum südlich gelegenen Dünenfuß einhalten müssen. Hierfür ist eine modifizierte Baugrenze festgesetzt worden. Von dieser Regelung sollte für bestimmte Nebenanlagen abgewichen werden und zwar für

- *Stellplätze, soweit sie in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden,*
 - *untergeordnete Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas- und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,*
- soweit ein Mindestabstand von 1,30 m zum Dünenfuß gewahrt bleibt.*

Dieser Regelung hat die Forstbehörde widersprochen. Der 3 m Abstand sei zum Schutz der Dünen bzw. des Dünenfußes einzuhalten. Insbesondere durch die notwendigen Erdarbeiten wären Schädigungen des Wurzelsystems der nahen Bäume zu erwarten bzw. nicht auszuschließen. Dies könne nachhaltig zu Schäden an den Bäumen und zur Instabilität der Düne führen.

Aus diesem Grunde ist im Entwurf des Bebauungsplans von dieser abweichenden Regelung Abstand genommen worden. Auf die Unterschreitung des Mindestabstands von 3 m für bestimmte Arten von Nebenanlagen ist verzichtet worden.

naturschutzrechtliche Belange

Die untere Naturschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass die oberirdisch festgesetzte Grünfläche „Parkanlage“ einer zusätzlichen Festsetzung bedarf, da hier kein Baumbestand gewünscht wird. Festzusetzen ist auch, dass keine oberirdischen Anlagen zulässig sind. Ein Heranrücken von Nebenanlagen an den Dünenfuß auf unter 3 m ist auszuschließen.

Die Hinweise zur privaten Grünfläche „Parkanlage“ sind im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt worden (siehe hierzu Abschnitt 4.2). Auf die Unterschreitung des Mindestabstands von 3 m zum südlich gelegenen Dünenfuß für bestimmte Arten von Nebenanlagen ist verzichtet worden (siehe hierzu auch unter *forstrechtliche Belange*).

wasserrechtliche Belange

Von Seiten der unteren Wasserbehörde ist darauf hingewiesen worden, dass die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers sowohl in das Grundwasser als auch in den Prerowstrom erlaubnisfähig ist. Da es aber durch die bauliche Errichtung unterhalb der Geländeoberfläche zu Einschränkungen bei der Versickerung geben kann, ist im weiteren Planungsverlauf der Verbleib des Niederschlagswassers zu benennen.

Für die Tiefgarage ist davon auszugehen, dass eine Grundwasserabsenkung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang ist zu klären, wohin die Ableitung des entnommenen Grundwassers erfolgen soll.

Das anfallende Regenwasser soll innerhalb der verbliebenen Grünfläche „Parkanlage“ zur Versickerung gebracht werden (Bereich außerhalb der Tiefgarage). Die Fläche ist für die Versickerung von Regenwasser geeignet und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine Versickerung von Regenwasser ist zulässig (Text 5.1).

Da das Grundwasser nur im untersten Bereich der Baugrube (ca. 20 cm über der Baugrubensohle) anliegt, muss während der Bauphase nur wenig Grundwasser abgesenkt und abgeleitet werden. Auch dieses anfallende Wasser soll innerhalb der privaten Grünfläche „Parkanlage“ zur Versickerung gebracht werden.

Belange der Bauleitplanung

Der Landkreis Vorpommern-Rügen FD Bau und Planung hat darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich eine Grünfläche darstellt und im Parallelverfahren anzupassen sei.

Hierzu wird auf Abschnitt 3.2 verwiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Der B-Plan Nr. 45 setzt oberirdisch ebenfalls eine Grünfläche fest. Eine bauliche Nutzung erfolgt lediglich unterirdisch. Die räumliche Ausdehnung ist, bezogen auf den Planmaßstab des Flächennutzungsplans geringfügig. Das Entwicklungsgebot ist mit der Änderung des Bebauungsplans nicht verletzt. Die Nutzung des unterirdisch festgesetzten Baugebietes bleibt ebenfalls „Hotel“.

Weiterhin ist angeregt worden, dass die Tiefe und Breite des Änderungsbereichs in die Planzeichnung aufgenommen werden sollten.

eine Vermassung von Festsetzungen im Bebauungsplan ist nicht üblich. Auch die übrigen und bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 sind nicht vermasset worden. Aus dem Planmaßstab von 1:1000 lassen sich die Maße mit einer für die städtebauliche Ordnung ausreichenden Genauigkeit entnehmen. In der Begründung werden zur Erläuterung die exakten Maße angegeben

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 (2. Anstrich, 1. Teil) getroffenen Regelungen zur Versorgung des Baugebietes sind unter § 14 Abs. 2 BauNVO zuzuordnen

Die Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 entfällt (siehe forstrechtliche Belange bzw. naturschutzrechtliche Belange). Im Übrigen ist der Hinweis unzutreffend. Der § 14 Abs. 2 BauNVO regelt die Art der baulichen Nutzung. Beabsichtigt war hier aber eine Regelung zur räumlichen Anordnung der Nebenanlagen auf dem Baugrundstück. Rechtsgrundlage ist nicht § 14 Abs. 2 BauNVO sondern § 23 Abs. 5 BauNVO zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

Das Planzeichen für die Festsetzung von übereinanderliegenden Ebenen (Viereck mit der Bezeichnung A,B,C,D) sollte ggf. unter „Darstellung ohne Normcharakter“ aufgeführt werden, weil es sich um ein „erdachtes“ Planzeichen handelt und nicht der Planzeichenvorschrift entspricht

Für die Abgrenzung von Bereichen mit Festsetzungen zu übereinanderliegenden Ebenen enthält die Planzeichenverordnung kein Planzeichen, so dass ein eigenes Planzeichen entwickelt wurde. Gleichwohl soll es Normcharakter haben, weil es den Bereich abgrenzen soll, für den unterschiedliche Festsetzungen in verschiedenen Ebenen getroffen wurden. Daher bleibt es bei der bisherigen Erläuterung in der Planzeichenerklärung unter „Festsetzungen“

7 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
sonstiges Sondergebiet „Hotel“ bisher	5.710	21,6
sonstiges Sondergebiet nach Änderung	6.745	25,5
Geltungsbereich gesamt	26.430	100

8 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das von der Änderung betroffene Flurstück befindet sich bereits im Eigentum des Investors.

8.2 Verträge

Städtebauliche Verträge zur Planverwirklichung sind nicht erforderlich. Der Investor hat sich zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

8.3 Kosten und Finanzierung

Sämtliche im Zusammenhang mit den Investitionen stehenden Kosten (Planung, Herstellung, Ver- und Entsorgungsanschlüsse) werden vom Investor getragen.

Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des Änderungsverfahrens eines Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB und § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 14 des LNatG M-V die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können.

Methodik:

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999).

1. Ausgangsdaten

1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Erweiterung der Tiefgarage in die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Parkanlage" ermöglicht werden. Der Eingriff bezieht sich damit auf die Situation, die sich mit Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes entwickeln würde. Ein Teil der naturnahen Parkanlage geht also durch Versiegelung verloren.

1.2 Art und Wert der direkt betroffenen Biotoptypen

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis		Biotopwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbelastungsgrad
13.4.1	struktureiche ältere Parkanlage im Bebauungsplan festgesetzte Parkanlage mit alten Kiefern und Buchen nach der Umwandlung von Wald, bei dem Kompensationswert ist die Funktion als Kompensationsmaßnahme berücksichtigt	2	2	Lage an der Straße, vorhandene Bebauung, im Siedlungsbereich	0,75

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

2.1 Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Biotoptyp	Biotopnummer	FLÄCHE in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m²
Sondergebiet SO Hotel								1.748
Parkanlage mit Altbäumen	13.4.1	940						
Vollversiegelter Flächenanteil		900	2	2	0,5	0,75	1,875	1.688
Unversiegelter Flächenanteil		40	2	2	0	0,75	1,5	60

Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes beträgt

1.748 m².

2.2 Biotopbeeinträchtigungen

Vom Vorhaben können in unterschiedlicher Intensität auch Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen ausgehen. Es sind projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z.B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierungen u.a.m. Die Störungen sind mit dem Intensitätsgrad definiert.

Mit der Erweiterung des Baufeldes sind keine Auswirkungen auf angrenzende Flächen zu erwarten.

2.3 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes:

Flächenäquivalent für Biotopverluste

1.748 m²

Flächenäquivalent für die Biotopbeeinträchtigungen (2.2):

0 m²

Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes beträgt

1.748 m².

4. Geplante Maßnahmen für die Kompensation - Variante 2

4.1 Kompensationsmaßnahmen für die Biotopbeeinträchtigungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Ausgleichsmaßnahmen umsetzbar. Der Kompensationsbedarf wird von einem Ökokonto abgebucht.

5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gesamtkompensationsflächenbedarf (Pkt. 2)	1.748
Gesamtumfang der Kompensationen (Pkt. 4.1)	0
Überschuss(+) / Differenz(-)	-1.748

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können mit den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird vom Ökokonto VR-004 "Extensivgrünland" des Gutes Darss abgebucht.