

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

Bebauungsplan Nr. 36

„Gewerbegebiet III Prora“

Gemeinde Ostseebad Binz

Satzungsfassung

30.5.2017



[Handwritten signature]

Begründung

Inhalt

1) Ziele und Grundlagen der Planung.....	3
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	3
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung	3
1.2.1) Planungsziele.....	3
1.2.3) Plangrundlage.....	4
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	4
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	4
1.3.2) Flächennutzungsplan	4
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
1.4.1) Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
1.4.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	5
2) Städtebauliche Planung	6
2.1) Nutzungskonzept.....	6
2.2) Begründung zentraler Festsetzungen.....	7
2.3) Flächenbilanz	8
2.4) Erschließung	8
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	8
2.4.2) Ver- und Entsorgung	9
3) Auswirkungen / Umweltbericht	9
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	9
3.2) Umweltbericht.....	10
3.2.1) Allgemeines	10
3.2.2) Natur und Landschaft.....	11
3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	19
3.2.4) Mensch und seine Gesundheit.....	26
3.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter	27
3.2.6) Schutzgebiete/ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	27
3.2.7) Wechselwirkungen	27
3.2.8) Zusammenfassung.....	27

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus dem schmalen Streifen zwischen der Poststraße und der Eisenbahntrasse in Prora sowie der anteiligen Straßenfläche. Es umfasst mit den Flurstücken 5/205, 5/143, 5/144, 5/145, 5/146, 5/209, 5/210, 5/211, 5/212, 5/213, 5/214, 5/215 (teilweise) der Gemarkung Prora, Flur 7 sowie den angrenzenden Straßenflächen der Poststraße (Flst. 5/35 (teilw.), 5/85 (teilw.) der Flur 7 sowie 11/29 (teilw.) der Flur 6 eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Westen durch die Bahngleise der IC-Strecke Bergen – Binz,
- im Norden durch eine Brachfläche,
- im Osten durch die Poststraße.



Abbildung 1 Luftbild mit Geltungsbereich (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

1.2.1) Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bestehende Bebauung gesichert und als Gewerbegebiet entwickelt werden. Ohne Anbindung an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist die bestehende Bebauung derzeit als Siedlungssplitter im Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen, so dass keine über den Bestandsschutz hinausgehenden Maßnahmen genehmigt werden können.

Mit der Überplanung soll

- dem Bedarf an Gewerbeflächen für örtliche Gewerbetreibende durch Ausweisung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO entsprochen werden,

- durch Entwicklung eines bereits baulich vorgeprägten und erschlossenen Bereichs eine angemessene Nutzung öffentlicher Infrastruktur sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB gewährleistet werden.

Der Bereich entspricht den Anforderungen an gewerblich genutzte Flächen. Angrenzend an das Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen, so dass keine Immissionskonflikte zu erwarten sind. Der Bereich liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts. Der Bereich ist über die Poststraße erschlossen; es werden keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Planung beantragt und die Übernahme der durch die Planung entstehenden Kosten zugesichert, so dass der Haushalt der Gemeinde nicht belastet wird.

1.2.3) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf einer Darstellung des amtlichen Katasters (ALK), die Flurstücksangaben wurden zum Stand April 2015 aktualisiert.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Im seit dem 20.09.2010 rechtskräftigen Regionalen Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern ist Binz als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen (3.2.4(2)). Grundzentren sollen darüber hinaus Versorgungsaufgaben für ihre Verflechtungsbereiche erfüllen. Sie sind neben den Mittelzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zentren in den ländlichen Räumen. Dementsprechend soll die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte konzentriert werden (4.1(5)).

Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (4.1(6)). Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen.

Mit der Sicherung von bereits gewerblich genutzten Flächen für die gewerbliche Wirtschaft entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben der Raumplanung.

1.3.2) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann damit nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

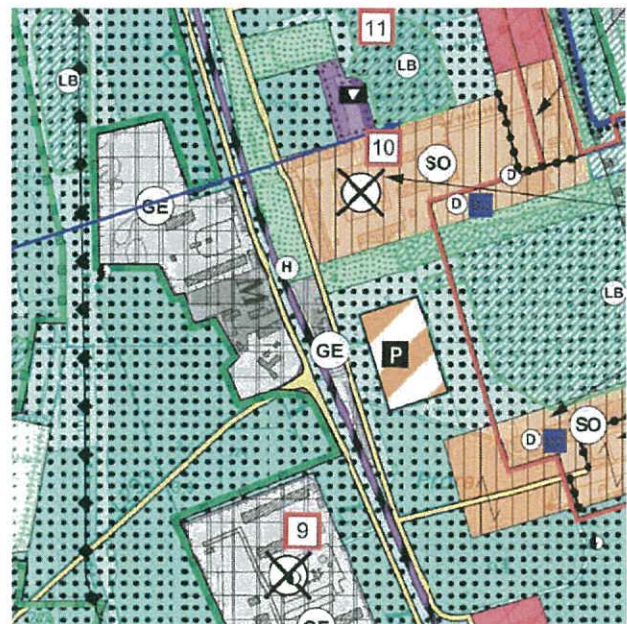


Abbildung 2: Flächennutzungsplan

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der Ortsteil Prora entstand im Zusammenhang mit dem Bau des KdF Seebads in den 40er Jahren des letzten Jahrhunderts. Nach Kriegsende wurde das Gebiet militärisch genutzt. Die militärischen Nutzungen wurden nach der Wende aufgegeben und die vorhandenen Gebäude zivil umgenutzt.

Heute hat das Plangebiet eine gewerbliche Nutzung.



Abbildung 3: KFZ Werkstatt



Abbildung 4: Büro- und Werkstattgebäude im Süden des Plangebiets

In den vorhandenen Gebäuden haben sich in den letzten Jahren Betriebe unterschiedlicher Branchen angesiedelt. Vertreten ist die Baubranche (Dachdecker), die Kfz-Branche (Werkstatt) sowie die Werbebranche (Medienwerkstatt) jeweils mit Büros und Werkstätten.

Auf Flst. 5/143 besteht eine gastronomische Einrichtung („Kantine Prora“). Einzelne Betriebe verfügen zudem über Betriebswohnungen.



Abbildung 5: Lagerfläche im nördlichen Bereich

Die Grundstücke im Plangebiet sind weitgehend bebaut. Nur im Norden des Plangebiets besteht eine unbebaute Fläche (Flst. 5/205), die durch den benachbarten Betrieb als Lagerfläche genutzt wird.

Der Gebäudebestand lässt in Teilen noch die frühere Nutzung erkennen. Neben mehreren Werkstattgebäuden befinden sich auf dem Areal ein mehrgeschossiger Turm, der als Schlauchturm der früheren Feuerwache errichtet wurde, sowie ein Wachgebäude, das seinerzeit einen der zentralen Eingangsbereiche für das gesamte ursprüngliche Militärareal darstellte.

Das Plangebiet wird über die Poststraße im Osten des Gebietes erschlossen. Es besteht ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Wohnbebauung findet sich in südöstlicher sowie in nordöstlicher Richtung erst in einer Entfernung von rund 550 m.

Im Nord-Osten grenzt auf der gegenüberliegenden Seite der Poststraße der Bebauungsplan 23B „Block IV Südwest“ an. Im angrenzenden Bereich soll ein Nahversorgungszentrum mit Geschäfts- und Einzelhandelsnutzung entstehen. Somit wird das Plangebiet zukünftig Teil eines größeren, gewerblich genutzten Bereichs im räumlichen Zentrum des Ortsteils Prora.

1.4.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt eingebettet in den heterogen bebauten Siedlungsbereich im Ortsteil Prora, der durch die zum Teil stark frequentierten Verkehrsstrassen (Landesstraße, IC-Trasse, Gemeindestraße) belastet ist. Angesichts einer Höhenlage von durchschnittlich rund 4,0 m HN besteht keine Überflutungsgefahr.

Schutzgebiete befinden sich erst in einer gewissen Entfernung zum Plangebiet.

Natura 2000 Gebiete

Das Gebiet befindet sich in einer Entfernung von 340 m

- zum FFH-Gebiet „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmäler Heide“ FFH DE 1547-303 sowie
- zum Europ. Vogelschutzgebiet „Binnenbodden von Rügen“ SPA DE 1446-401.

Angesichts des vergleichsweise großen Abstands und der trennenden Wirkung von Landesstraße (L 29), Eisenbahntrasse und weiteren Gewerbegebieten sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet wird durch die Eisenbahntrasse und die L 29 vom Landschaftsschutzgebiet „Ost-rügen“ abgegrenzt, das westlich der Straße in einer Entfernung von 30 m beginnt. Das Landschaftsschutzgebiet wurde am 04.02.1966 gemäß § 2 und § 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur zum Landschaftsschutzgebiet erklärt und seitdem hinsichtlich der Abgrenzung überarbeitet.

Wald nach § 2 LWaldG M-V

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich entlang der Poststraße Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Nach § 20 LWaldG M-V i.V.m. WAbstVO M-V ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Bei Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sollen nach § 3 WAbstVO M-V keine Unterschreitungen des Waldabstands genehmigt werden, wobei die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind (örtlich geprägter Waldabstand).

Sonstiges

Biotope bzw. Geotope sind innerhalb bzw. direkt angrenzend an das Plangebiet nicht gemeldet. Das Plangebiet liegt außerhalb der Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich kein Wasserschutzgebiet.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Die im Plangebiet vorhandene gewerbliche Nutzung soll erhalten und entwickelt werden. Hierzu kann die vorhandene Bausubstanz weitergenutzt und ergänzt werden.

Besonderes Augenmerk muss auf die Sicherung der gewerblichen, handwerklichen Nutzung gelegt werden. Hierzu sind konkurrierende Nutzungen wie Einzelhandels- oder Beherbergungsbetriebe einzuschränken bzw. auszuschließen. Dies gilt um so mehr, da das derzeit isoliert liegende Plangebiet mit der Entwicklung der Baugebiete im Bereich des ehemaligen Kdf-Bades Anschluss an einen größeren Siedlungsbereich gewinnt und dementsprechend hinsichtlich seiner Lagegunst aufgewertet wird.

Größere Entwicklungspotenziale bestehen vor allem auf den bislang unbebauten, nur als Außenlager genutzten Grundstücken im Norden des Plangebiets. Auf den bebauten Grundstücken beschränken sich die Möglichkeiten hingegen auf einzelne Erweiterungen oder Ergänzungen. Beabsichtigt sind z.B. eine Erweiterung der Kfz-Werkstatt sowie der Bau einer ergänzenden Halle für den Dachdeckerbetrieb.

2.2) Begründung zentraler Festsetzungen

Art der Nutzung

Ausgewiesen wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Gewerbegebiete dienen der Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Auf eine emissionsrechtliche Einschränkung kann angesichts der großen Abstände zu schutzwürdiger Bebauung verzichtet werden.

In Differenzierung des Nutzungsartenkatalogs der BauNVO wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie Beherbergungsbetrieben eingeschränkt bzw. ausgeschlossen:

- Das Gewerbegebiet liegt in größerer Entfernung zum Ortszentrum Binz (keine integrierte Lage). Flächen für ein Nahversorgungszentrum Prora werden im Bebauungsplan Nr. 23B „Block IV Südwest“ ausreichend vorgehalten. Im Gewerbegebiet werden daher Einzelhandelsbetriebe weitgehend ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Betriebe, deren Verkaufsstätten im direkten räumlichen Zusammenhang mit Werkstätten stehen, wie es bei den Branchen: Automobil und Automobilzubehör, Landmaschinen- und Landtechnik oder Baubedarf häufig der Fall ist. Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, sofern der räumliche Schwerpunkt des Betriebs auf dem Werkstattbereich liegt und die Verkaufsflächen nur einen ergänzenden Charakter haben.
- Zur Sicherung der gewerblichen Nutzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Beherbergungsbetriebe wären in Gewerbegebieten ansonsten zulässig, sofern ihr Charakter nicht auf einen Erholungsaufenthalt ausgerichtet ist. Im Ostseebad Binz sowie im Ortsteil Prora bestehen bereits ausreichend Beherbergungskapazitäten, so dass die knappen Gewerbegebietsflächen den „klassischen“ gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben müssen.

Maß der Nutzung

Die Baukörpergröße ist bereits durch den Bestand vorgegeben. Mit der Planung soll die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung gesichert werden, ohne dass der bisherige Charakter der Bebauung wesentlich verändert wird. Dementsprechend werden die Gebäudehöhen (First- und Traufhöhe) bestandsorientiert festgesetzt. Mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 5,5 m sowie einer Firsthöhe 8,0 m, jeweils gemessen über der Verkehrsfläche in der Mitte der Fahrbahn, wird die Bebauung ihren jetzigen Charakter grundsätzlich behalten. Aufgrund der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen können die bislang eingeschossigen Werkstattgebäude zukünftig jedoch horizontal geteilt werden (z.B. durch Einbau einer Galerie für Büros oder Sozialräume), so dass das zulässige Gebäudevolumen sinnvoll ausgenutzt werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung wird abschnittsweise differenziert.

Mit einer GRZ von 0,6 wird der Rahmen des § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft. Auf den für eine gewerbliche Nutzung eher kleinen Grundstücken sowie unter Berücksichtigung des erforderlichen Abstands der Gebäude zur Straße (Waldabstandsbereich) sowie zur Eisenbahntrasse (Abstandsflächen) ist die Bebaubarkeit eingeschränkt.

Die GRZ von 0,6 erlaubt dennoch eine Versiegelung bis zur Kappungsgrenze des § 19(4) BauNVO von 80% des Grundstücks.

Im Norden des Plangebiets sowie im Bereich der früheren Wache wird eine geringere GRZ von 0,4 ausgewiesen. Beim nördlichen Bereich handelt es sich um ein derzeit noch unbebautes Grundstück (Nutzung als Lagerplatz), das durch zahlreiche Leitungstrassen belastet ist und daher nur eingeschränkt für eine bauliche Nutzung herangezogen werden kann. Der Bereich des ehemaligen Wachgebäudes soll nicht weiter baulich entwickelt werden, um den Erhalt des charakteristischen Gebäudes nicht zu gefährden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als straßenbegleitendes, bandförmiges Baufenster festgesetzt. Straßenseitig wird die bestehende Bauflucht aufgenommen, so dass die Bebauung nicht in Richtung Straße ausgeweitet werden kann.

Im nördlichen, bislang unbebauten Abschnitt des Plangebiets waren die bestehenden Leitungen / Leitungsrechte zu berücksichtigen, so dass kleinere einzelne Baufenster entstehen. Im Bereich der früheren Wache soll das geschichtlich prägende Gebäude erhalten bleiben.

Technisch bestünde die Möglichkeit das Flurstück 5/205 frei zu machen und die Anlagen auf dem Flurstück 5/143 zu konzentrieren. Derzeit besteht jedoch kein Erfordernis für eine kostenintensive Umverlegung. Sofern Leitungen in Zukunft entfallen sollten, könnten nach § 31(2) BauGB Befreiungen von den dann nicht mehr begründeten Einschränkungen der Baufenster erteilt werden, da die Abweichung städtebaulich verträglich ist und die Beibehaltung zu einer offensichtlich unbegründeten, damit gleichzeitig nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Für die Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden ergänzende Festlegungen getroffen. Zugelassen werden Nebenanlagen und Nebengebäude sowie sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und kein Abstandserfordernis nach § 6 LBauO M-V auslösen, so dass sowohl Stellplätze (als Nebenanlagen) als auch Lagerbereiche (evtl. als Hauptanlage) möglich bleiben. Einschränkend konnten im Waldabstand (als grundsätzlich von Bebauung freizuhaltender Bereich gekennzeichnete Fläche) Nebengebäude nur in untergeordnetem Umfang bis zu einem Rauminhalt von nicht mehr als 10 m³ zugelassen werden, da nach § 4 Nr. 2 der Wald-AbstVO M-V die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes nicht für unbedeutende bauliche Anlagen gilt, deren Rauminhalt 10 m³ nicht übersteigt.

Maßnahmen zur Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen aus Erhaltungsgeboten für ortsbildprägende (d.h. straßennahe) Bäume. Ausgenommen wurde der Baum 1 im Bereich der Leitungstrasse, um eventuelle Unterhaltungsarbeiten an der Leitung nicht unnötig zu erschweren.

2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzung	Größe	Grundfläche Gebäude Bestand	Versiegelung gesamt (+ teilversiegelte Flächen) Bestand	Zulässige Grundfläche Plan	Zulässige Versiegelung Plan
GE davon GRZ 0,6 GRZ 0,4	12.941 m ² 6.961 m ² 5.980 m ²	1.960 m ²	4.077 m ² (+3.030 m ²)	6.569 m ² 4.177 m ² 2.392 m ²	9.157 m ² 5.569 m ² 3.588 m ²
Verkehrsfläche	2.032 m ²		1.839 m ²		1.839 m ²
Gesamt	14.989 m ²	1.960 m ²	8.946 m ³	6.569 m ²	10.996 m ²

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende östlich angrenzende Poststraße erschlossen, die in geringer Entfernung nördlich des Plangebiets an die Landesstraße anbindet. In Prora besteht Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle) sowie den Regionalverkehr (Haltepunkt Prora).

Die privaten Parkplätze sind entlang der Poststraße organisiert. Zudem befindet sich an der Poststraße auf gegenüberliegender Straßenseite ein öffentlicher Parkplatz, welcher genutzt werden kann.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Abwasser

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR mit der Einspeisung der Wasserwerke, Prora / Binz / Karow gesichert werden.

Der Löschwasserbezug nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Versorgungsnetz ist in Höhe des sogenannten Objektschutzes von 96m³/h über 2h möglich. Hierfür ist ein entsprechender Hydrant auf der ca. 200 m östlich parallel zum Plangebiet verlaufenden Versorgungsleitung einzurichten.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den ZWAR. Prora ist über eine Fernabwasserdruckleitung an das Klärwerk Bergen angeschlossen.

Der ZWAR unterhält in Prora keine Anlagen zur Niederschlagswasserableitung. Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55 (2) WHG allgemein ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche-, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet sickerwasserbestimmte Sande vor, so dass von guten Möglichkeiten für eine Versickerung auszugehen ist.

Für das Baugebiet ist die Versickerung des auf den Grundstücksflächen anfallenden Regenwassers sicherzustellen. Das Dachflächenwasser ist über private Versickerungsschächte, Rigolen oder Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern. Im Ergebnis dessen und resultierend aus dem o. g. Generalentwässerungsplan Prora sowie den Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen sind dezentrale Anlagen zur Regenwasserableitung durch die jeweiligen Bauherren vorzusehen, zu warten und zu betreiben. Die daraus resultierenden Anforderungen für die entsprechenden technischen Lösungen sind in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Strom

Eine ausreichende Versorgung des geplanten Gewerbegebietes mit Elektroenergie ist derzeit abgesichert bzw. kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes der eon edis abgesichert werden.

Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch die EWE Aktiengesellschaft als örtliches Versorgungsunternehmen gesichert werden. Die genannten Bereiche sind mit Erdgas erschlossen, wobei das Versorgungsnetz bei Bedarf erweitert werden kann. Die Versorgungsleitungen werden im Gehweg bzw. im straßenbegleitenden Grünstreifen der Planstraßen verlegt.

3) Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Neben den ausgewiesenen Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) sind folgende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden gemäß der landesplanerischen Zielsetzung vorrangig zu berücksichtigen.

(§ 1 (6) Nr. 8c BauGB). Durch Sicherung und Ausbau gewerblicher Flächen werden vorhandene Betriebe unterstützt und die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft befördert.

- Mit den wirtschaftlichen Effekten kausal verbunden sind die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Stärkung der lokalen Wirtschaft ist geeignet, die Abwanderung aus der Region zu verringern (Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderung). Erst mit stabilen Einwohnerzahlen wird ein ausgewogener Altersaufbau der Bevölkerung erreicht werden können, der den Erhalt der sozialen Infrastruktur ermöglicht.
- Angrenzend an das Plangebiet befindet sich entlang der Poststraße eine Waldfläche, von der mit Bebauung ein Abstand von 30 m einzuhalten ist. Teile der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet liegen innerhalb des 30 m Waldabstandsbereichs. Angesichts der Betroffenheit von Waldflächen ist den Belangen der Forstwirtschaft Rechnung zu tragen. Dabei sind bestehende Gebäude / Nutzungen im Waldabstand entsprechend zu berücksichtigen (vgl. § 3(2)Nr. 1 WAbstVO M-V). Der Waldabstand kann auf das Maß des örtlich geprägten Waldabstands verringert werden, solange sichergestellt ist, dass der mit dem Waldabstand verfolgte Schutzzweck nicht weiter beeinträchtigt wird.
- Den Belangen des Naturschutzes ist angesichts der bestehenden Bebauung sowie der Lage zwischen stark frequentierten Verkehrsstrassen nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung in der Abwägung einzuräumen. Die Planung dient der Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen und stellt damit einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB sicher.

Neben öffentlichen Belangen sind die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Derzeit stellt das Plangebiet eine Splittersiedlung im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dar, so dass bauliche Maßnahmen nur in geringfügigem Ausmaß zulässig sind. Durch die Überplanung wird die bauliche Nutzung des Gebietes langfristig gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe eröffnet. Die privaten Grundstückseigentümer haben die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragt und profitieren von der planungsrechtlichen Sicherung des Baurechts.

Angrenzend an das Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen, so dass keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.

3.2) Umweltbericht

3.2.1) Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt 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 die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden 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.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG 2013, Heft 2) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Hinweise zur Eingriffsregelung (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) zugrunde liegt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Mit der Realisierung des Vorhabens werden bereits baulich vorgenutzte Flächen verdichtet. Die Versiegelung im Plangebiet nimmt dadurch zu. Der Umweltzustand wird sich jedoch nicht erheblich verändern, da dieser durch die umliegende Bahntrasse und die Straße vorbelastet ist.

Es wird in der Umweltprüfung von folgenden möglichen Auswirkungen der Planung ausgegangen:

- Durch die Planung entstehen anlagebedingt Auswirkungen durch zusätzliche Versiegelung. Die betroffenen Flächen, die bereits gewerblich vorgenutzt und durch die angren-

zenden Verkehrstrassen stark vorbelastet sind, sind von vergleichsweise geringem naturschutzfachlichem Wert. Die zusätzliche Versiegelung wird bilanziert und ausgeglichen.

- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind angesichts der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung nicht erkennbar.
Das Plangebiet ist durch die Poststraße erschlossen. Durch den Anschluss des Standorts an die öffentliche Abwasserkanalisation wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und -behandlung sichergestellt. Stoffliche Belastungen auf die Natur sind auch nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.
- Baubedingt sind durch den Neubau kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten Schwerverkehr (Anlieferung) zu erwarten. Angesichts der zeitlichen Begrenztheit und des vergleichsweise geringen Umfangs wird der Baustellenverkehr insgesamt als nicht erheblich eingeschätzt, so dass baubedingte Auswirkungen vernachlässigt werden können.

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. Das Gebiet würde in seinem jetzigen Bestand als gewerblich genutzte Fläche erhalten bleiben.

Selbst bei einer Nutzungsaufgabe wäre angesichts der starken Belastungen durch die angrenzenden stark frequentierten Verkehrstrassen (Landesstraße, IC-Trasse, Gemeindestraße) keine ungestörte Naturentwicklung möglich.

Alternativen: Planerische Alternativen zur geordneten Entwicklung des Plangebiets bestehen nicht. Aufgrund des spezifischen Grundstückszuschnitts sowie der bereits bestehenden Erschließung bzw. Bebauung sind keine sich wesentlich unterscheidende alternative Lösungsmöglichkeiten erkennbar. Die gewerbliche Nutzung wurde im wirksamen Flächennutzungsplan festgeschrieben.

3.2.2) Natur und Landschaft

Klima

Bestand: Die Insel Rügen liegt, großräumig betrachtet, im Einflussbereich des Ostdeutschen Küstenklimas, d.h. sie wird dem ozeanisch geprägten, subatlantischen „Ostdeutschen Küstenklima“ zugerechnet, welches noch in einem 10 bis 30 km breiten Streifen landeinwärts der deutschen Ostseeküste wirkt. Es zeichnet sich gegenüber dem Klima des Binnenlandes durch stärkere Winde, einen gleichmäßigeren Temperaturgang mit niedriger Jahrestemperatur und kleiner Jahreschwankung aus.

Das Plangebiet besteht aus dem schmalen Streifen zwischen der Poststraße und der Eisenbahntrasse in Prora sowie der anteiligen Straßenfläche. Das Gelände ist mit seinen langjährig bereits bestehenden Gebäuden und Erschließungsflächen zu einem hohen Grad versiegelt (Voll- und Teilversiegelungen). Dies wird als Vorbeeinträchtigung betrachtet, welche durch das Vorhaben kaum verstärkt wird.

Bewertung: Das Lokalklima im Plangebiet wird bereits durch die umfangreichen versiegelten Flächen beeinflusst. Aufgrund der Lage zwischen der Ostsee und dem Kleinen Jasmunder Bodden sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation treten am Standort keine klimatischen Belastungen auf. Das Plangebiet übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet sowie in dessen Umfeld nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben ist aus klimatischer Sicht von untergeordneter Größe. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die bestehende Bebauung gesichert und als Gewerbegebiet entwickelt werden. Im Vergleich zur Vorbelastung ist die Zunahme der Versiegelung im geplanten Umfang im klimatisch unbelasteten Raum nicht geeignet, das Lokalklima negativ zu beeinflussen.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben wird die bestehende Bebauung und die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes sichern. Die vorhandene Bausubstanz kann weitergenutzt und ergänzt werden. Ansiedlungen mit erheblich emittierenden Nutzungen werden ausgeschlossen. Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die klimatische Situation verursachen.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation wie z.B. durch veränderte Windzirkulation / Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen sind nicht abzusehen.

Wasser

Bestand / Bewertung: Die offene Wasserfläche der Ostsee (Prorer Wiek) befindet sich in einer Entfernung von ca. 640 m in östlicher Richtung, der Kleine Jasmunder Bodden befindet sich in ca. 580 m in westlicher Richtung des Plangebiets. Weitere Gewässer sind innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit >2 - 5m angegeben. Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt 1,0 m. (Quelle: Umweltkarten M-V LUNG).

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet, den Belangen des Grundwasserschutzes ist aufgrund der Grundwassernähe eine besondere Bedeutung beizumessen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und auch nicht innerhalb des 200 m Küstenstreifens/ Küstenschutzgebietes gem. § 89 bzw. § 136 (1) LWaG.

Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine potenzielle Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden. Stoffeinträge sind zu begrenzen bzw. zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation des Grund- und Oberflächenwassers nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten.

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser/ Dachflächenwasser verbleibt auf den Grundstücksflächen und wird vor Ort versickert. Eine ordnungsgemäße öffentliche Abwasserentsorgung ist sichergestellt (Anschluss über eine Fernabwasserdruckleitung an das Klärwerk in Bergen).

Das Vorhaben birgt im Vergleich zur Vorbelastung und bei normaler Nutzung keine Gefahr hinsichtlich des Zustands des Schutzgutes Wasser. Maßnahmen zur Minimierung können daher über die besagte Festlegung zur Versickerung des Niederschlagswassers hinaus nicht benannt werden.

Zustand nach Durchführung: Das Plangebiet ist bereits seit langem bebaut (diverse Gebäude und Erschließungsflächen). Die lokale Grundwasserneubildung wird nicht zusätzlich beeinträchtigt, unbelastetes Oberflächenwasser verbleibt im Gelände. Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Behandlung zugeführt. Unter Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz

sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.

Boden / Geologie

Bestand / Bewertung: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet sickerwasserbestimmte Sande vor.

Das gesamte Plangebiet weist durch Überbauung und flächenhafte Versiegelungen stark veränderte Böden auf. Es ist bereits durch Erschließungsflächen und die Gebäude der ansässigen Betriebe voll- und teilversiegelt.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die bestehende Situation des Schutzgutes Boden nicht verändern. Die vorhandenen Versiegelungen und Gebäude würden erhalten bleiben. Die Chance auf eine qualitätvolle Entwicklung von baulich vorgemerkten Bereichen würde nicht genutzt werden.

Minimierung und Vermeidung: Mit der Sicherung der bestehenden Bebauung und der weiteren Entwicklung als Gewerbegebiet wird ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sichergestellt. Der Standort des Vorhabens ist bereits baulich vorgeprägt, das Vorhaben wird innerhalb eines bereits beeinträchtigten Gebietes ausgeführt und auf die unbedingt erforderlichen Flächen beschränkt. Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Flächen in bereits baulich vorgeprägten Standorten verzichtet.

Zustand nach Durchführung: Die Versiegelung im Plangebiet wird sich im Vergleich zur Vorbelastung nur geringfügig erhöhen. Die Bebauungsdichte ist durch den Bestand bereits festgelegt. Größere Entwicklungspotenziale bestehen vor allem auf den bislang unbebauten, nur als Außenlager genutzten Grundstücken im Norden des Plangebiets. Auf den bebauten Grundstücken beschränken sich die Möglichkeiten hingegen auf einzelne Erweiterungen oder Ergänzungen. Beabsichtigt sind z.B. eine Erweiterung der Kfz-Werkstatt sowie der Bau einer ergänzenden Halle für den Dachdeckerbetrieb.

Aufgrund der Vorbeeinträchtigungen lassen sich anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht erkennen.

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 Plangebiet keine Vegetationsgesellschaften aus. Für die Fläche westlich und nordwestlich des Plangebiets wird Weißmoos-Krähenbeeren-Kiefern-Küstendünenwald ausgewiesen. Angrenzend in Richtung Kleiner Jasmunder Bodden ist ein Pfeifengras-Buchen-Eichenwald auf feuchten mineralischen Standorten ausgewiesen.

Das Plangebiet besteht aus dem schmalen Streifen zwischen der Poststraße und der Eisenbahntrasse in Prora sowie der anteiligen Straßenfläche. Es ist bereits flächig versiegelt (Voll- und Teilversiegelungen). Das Plangebiet hat eine gewerbliche Nutzung. In den vorhandenen Gebäuden haben sich in den letzten Jahren Betriebe unterschiedlicher Branchen angesiedelt. Vertreten ist die Baubranche (Dachdecker), die Kfz-Branche (Werkstatt) sowie die Werbebranche (Medienwerkstatt) jeweils mit Büros und Werkstätten. Zusätzlich besteht eine gastronomische Einrichtung.

tung („Kantine Prora“). Einzelne Betriebe verfügen zudem über Betriebswohnungen. Im Norden des Plangebiets besteht eine unbebaute Fläche (Flst. 5/205), die durch den benachbarten Betrieb als Lagerfläche genutzt wird.

Das Plangebiet wird insgesamt dem Biotoptyp Gewerbegebiet (OIG) zugeordnet. Auf dem nördlichen unbebauten Grundstück sind ein Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) sowie ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) ausgeprägt. Hier wachsen vor allem Kiefer (*Pinus sylvestris* und *Pinus nigra*), Eiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*), Buche (*Fagus sylvatica*), Fichte (*Picea pungens*), Hasel (*Corylus avellana*), Weide (*Salix spec.*) sowie Brombeere (*Rubus spec.*) und Schlehdorn (*Prunus spinosa*). Auf dem Flurstück 5/144 steht eine Baumgruppe (BBG) aus Fichte (*Picea abies*), Birke (*Betula pendula*) und Pappel (*Populus hybr.*). Im restlichen Plangebiet sind nur wenige Einzelbäume verteilt sowie Beete/ Rabatte (PEB) hier aus Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa*) bestehendes Ziergehölz, Siedlungshecken aus heimischen Gehölzarten (PHZ), Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) und Artenarmer Zier- rasan (PER). Der südliche Bereich des Plangebiets mit seinen Brombeerbüschen macht einen etwas verwilderten Eindruck.

Der Einzelbaumbestand innerhalb des Plangebietes stellt sich aktuell wie folgt dar:

Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	Sta- tus	Um- gang
1	Quercus robur	*180	15	Einseitig, im Bereich der Leitungstrasse	§	
2	Quercus robur	*90	5	kaum Krone vorhanden		
3	Quercus robur	*110	8		§	E
4	Picea pungens	101	4		§	
5	Betula pendula	*100	4		§	
6	Picea pungens	*110	9	hoher Kronenansatz	§	
7	Picea pungens	*110	9	lichte Krone	§	
8	Picea pungens	*125	10	Wipfel dürr	§	
9	Pinus nigra.	*130+210	12	zwei Stämme, Hauptstamm Zwiesel, lichte Krone, Nadeln wirken trocken	§	E
10	Quercus robur	*105	8		§	
11	Pinus sylvestris	*90	7			

aufgenommen am 11.06.2015, Kartierer: K. Fuß

§ geschützt nach gesetzlichem Baumschutz; F Fällung aus Gründen der Verkehrssicherung empfohlen, E Erhalt zum Schutz des Ortsbildes; * Stammumfang aufgrund schlechter Zugänglichkeit bzw. eingezäuntem Privatgrundstück nur geschätzt



Abbildung 6 Biototypen, Gesamtübersicht (unmaßstäblich)

Legende:

- OIG Gewerbegebiet
- PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- OVP Parkplatz, versiegelte Freifläche
- PEB Beet/ Rabatte
- PHZ Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
- PER Artenarmer Zierrasen
- BBA Älterer Einzelbaum
- BBJ Jüngerer Einzelbaum
- BBG Baumgruppe

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich nach Biotopatlas gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope:

- RUE05927 *Küstendüne vor Prora*, Gesetzesbegriff: *Dünen*, Fläche: 16,2281 ha, Entfernung: ca. 120 m westlich vom Plangebiet



Abbildung 7: Bestand Biotope gemäß Umweltkarten

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich Wald, der nach § 2 LWaldG M-V einem besonderen Schutz unterliegt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich entlang der Poststraße Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V i.V.m. der Waldabstandsverordnung M-V ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Ausnahmen können nach §§ 2, 3 WAbstVO M-V für Nebenanlagen sowie für Bebauung in bestandsgeprägten Situationen gestattet werden. Für die bauliche Nutzung wird die Waldfläche nicht beansprucht und bleibt in ihrem jetzigen Bestand erhalten.

Bei Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sollen nach § 3 WAbstVO M-V Unterschreitungen des Waldabstands nur auf Grundlage der örtlichen Verhältnisse genehmigt werden (örtlich geprägter Waldabstand). Gemäß Stellungnahme des Forstamtes Rügen vom 14.12.2015 liegt zwischen den schon bestehenden Gebäuden und dem Wald eine öffentliche, viel befahrene Straße (Poststraße), für die bereits eine Verkehrssicherungspflicht besteht. Dem B-Plan Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ wurde forstbehördlich zugestimmt, da die Baugrenze entlang der jetzigen Bebauung vorgesehen ist und der Waldabstand somit nicht verringert wird. Deshalb ist nicht von einer erhöhten Gefahr für die Gebäude und den Wald auszugehen.

Bewertung: Pflanzen. Die vorgefundenen Biotoptypen weisen im Umfeld der Bebauung keine besonders wertvollen Strukturen auf. Für das Vorhaben werden ausschließlich bereits vorbeeinträchtigte Biotoptypen beansprucht.

Durch die intensive Bebauung und Versiegelung ist der Standort nicht als ungestört anzusprechen. Der Boden des Plangebietes entspricht nicht dem der naturgeprägten Umgebung. Im Um-

feld der Bebauungen sind Anpflanzungen zu finden, die sich stellenweise weiter ausgebreitet haben. Daher sind Abweichungen in der Artenzusammensetzung zur potenziell natürlichen Vegetation zu erwarten.

Es werden bauliche und durch intensive Nutzungen bereits vorgeprägte Flächen beplant. Wertgebende Elemente des Naturraums werden nicht beeinträchtigt.

Das ausreichend entfernt liegende gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotop bleibt in seinem jetzigen Bestand erhalten.

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können.

Generell: Das Gelände mit seiner intensiven Nutzung verfügt aus faunistischer Sicht über kein höheres Lebensraumpotenzial. Das Gelände mit seinen Hecken und Gebüsch sowie Einzelbäumen bietet der Avifauna ein allgemeines Lebensraumpotential, zu rechnen ist hier hauptsächlich mit Ubiquisten. Die vorhandenen, in Nutzung befindlichen Gebäude können Fledermäusen, Brutvögeln oder der Avifauna allgemein einen potenziellen Lebens- oder Teillebensraum bieten. Vorkommen von Bodenbrütern und Reptilien sind aufgrund fehlender Habitate (keine ungestörten Sonnenplätze oder Rückzugs- /Reproduktionsräume) sowie wegen der Störfwirkungen durch den Menschen bzw. Haustiere nicht zu vermuten. Amphibien können innerhalb des Plangebietes aufgrund fehlender Habitate (keine Gewässer vorhanden) weitestgehend ausgeschlossen werden.

Es werden ausschließlich bereits baulich vorbeeinträchtigte Flächen beplant. Hier werden keine Teillebensräume besonders geschützter Arten erheblich beeinträchtigt. Es wurden keine faunistischen Kartierungen in Auftrag gegeben.

Fischotter: Gemäß Umweltkartenportal M-V ist das Vorkommen von Fischottern im Umfeld des Plangebiets nachgewiesen worden (Quelle: Kartenportal Umwelt MV, Angaben aus 2005; Messtischblattquadrant 1547-3). Im Umfeld des Plangebiets gibt es keine Totfunde von Fischottern.

Das Plangebiet bietet weder dem Fischotter noch seinen Beutetieren (Fische, Wassergeflügel, Krebse, Lurche) geeignete Habitate. Der Standort des Plangebietes ohne Anbindung an lineare Gewässerstrukturen lässt das Plangebiet für Fischotter als höchst unattraktiv erscheinen. Weiterhin liegt das Gebiet zwischen einer Straße und den Bahngleisen, es ist stark durch die vorhandene Bebauung geprägt und mehr als 600 m von der Prorer Wiek sowie mehr als 500 m vom Kleinen Jasmunder Bodden entfernt. In westlicher Richtung grenzt ein Gewerbegebiet und in östlicher Richtung die Poststraße, der Parkplatz sowie als Werkstätten und Lagerhallen genutzte Anlagen an. Auch diese Flächen bieten keine Habitatqualität, so dass auch mit Durchwanderungen des Gebietes nicht zu rechnen ist. Zusätzlich würden die vorhandenen, ständig wiederkehrenden Störungen durch den Menschen (Lage des Plangebietes innerhalb eines Gewerbegebietes) den Fischotter in seinem Lebensraum sehr stark einschränken.

Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

Vögel: Gemäß Umweltkartenportal M-V ergibt die Rasterabfrage nach Kranichbrutplätzen einen Brutplatz von 2008-2014 im Messtischblattquadranten 1547-3. In der Brutzeit hält sich der Kranich auf feuchten bis nassen Flächen auf. Außerhalb der Brutzeit ist er häufig auf Feldern und Wiesen in weithin offenen Bereichen anzutreffen. Seine Schlafplätze befinden sich meist im Flachwasser

Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt; dem Kranich Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können, da das Gebiet die Lebensraumanforderungen nicht erfüllt.

Der Seeadler hat drei besetzte Horste im Messtischblattquadranten 1547-3. Der typische Lebensraum des Seeadlers ist durch die Verfügbarkeit von Beutetieren charakterisiert und beinhaltet große Gewässer wie Seen, Flüsse, deren Mündungsgebiete oder die Meeresküste. Geeignete Brutmöglichkeiten finden sich auf starken Bäumen, in Felsen an der Küste und in ungestörten Gebieten auch auf Büschen oder sogar am Boden.

Das Plangebiet wird als nicht geeignet eingeschätzt, dem Seeadler Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können, da das Gebiet die Lebensraumanforderungen nicht erfüllt.

Grundsätzlich sind zum Schutz der Brutvögel Baumfäll- und Pflegearbeiten gem. BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Angesichts der vorgefundenen Biotoptypen (vorwiegen OIG mit ergänzend OVP, PER, PEB sowie Gehölzen) liegen keine Anhaltspunkte für ein Vorkommen des Glattnatter vor. Auch gemäß der durch den Landkreis beauftragten Untersuchung *Lebensraumpotenzialanalyse und Einschätzung des Erhaltungszustands der Glattnatter* vom 23.08.2015 liegen die bekannten Vorkommen im Bereich Prora entweder entlang der Außenküste (Dünen und ehem. militärisch genutzte Brachflächen) oder entlang des Korridors der Freileitung (vgl. dort Abbildung 7). Auch die in besagter Untersuchung angeführten Habitatsprüche der Art (vgl. dort S. 14) lassen nicht erwarten, dass östlich der starkbefahrenen Poststraße gelegene und einer regelmäßigen gewerblichen Nutzung unterliegende Flächen den Ansprüchen der störungsempfindlichen Art genügen.

Tiere / Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenem Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume. Das Vorhaben sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Tiere / Besonderer Artenschutz erheblich beeinträchtigen könnte.

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern die Realisierung des Vorhabens nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre realisiert wird. Im positiven Fall wäre eine Ausnahme-genehmigung nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

Entwicklungsziel: Pflanzen und Tiere. Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensraumelemente sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand beibehalten.

Minimierung und Vermeidung: Der Standort des Vorhabens ist bereits baulich vorgeprägt, das Vorhaben wird innerhalb eines bereits beeinträchtigten Gebietes ausgeführt und auf die unbedingt erforderlichen Flächen beschränkt. Auf eine Ausweisung von Gebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer behutsamen Ergänzung von Flächen in bereits baulich vorgeprägten Standorten verzichtet.

Zustand nach Durchführung: Die Versiegelung im Plangebiet wird sich im Vergleich zur Vorbelastung nur geringfügig erhöhen. Die Bebauungsdichte ist durch den Bestand bereits festgelegt. Größere Entwicklungspotenziale bestehen vor allem auf den bislang unbebauten, nur als Außenlager genutzten Grundstücken im Norden des Plangebiets. Auf den bebauten Grundstücken beschränken sich die Möglichkeiten hingegen auf einzelne Erweiterungen oder Ergänzungen. Beabsichtigt sind z.B. eine Erweiterung der Kfz-Werkstatt sowie der Bau einer ergänzenden Halle für den Dachdeckerbetrieb. Für bauliche Erweiterungen sind Entnahmen von Gehölzbeständen erforderlich. Die Biotopwertverluste werden bilanziert und sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordneten Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

Landschaftsbild

Bestand / Bewertung: Das Plangebiet gehört großräumig zum Nördlichen Insel- und Boddenland. Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in den Landschaftsbildraum: Schmale Heide mit Prora und Binz (Nr. II 7-8) eingeordnet.

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 wurden das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung der Stufe mittel bis hoch zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet besteht aus dem schmalen mit Werkhallen und Baracken bebauten Streifen zwischen der Poststraße und der Eisenbahntrasse in Prora sowie der anteiligen Straßenfläche. Es liegt außerhalb der Ortslage Binz, jedoch innerhalb eines langjährig bebauten Siedlungskomplexes (zwischen dem ehemaligen KdF-Gelände Prora und dem Gewerbegebiet I). Das Plangebiet wird im Westen durch die Bahngleise der IC-Strecke Bergen – Binz, im Norden durch eine Brachfläche und im Osten durch die Poststraße begrenzt.

Aus Richtung Westen bzw. aus den umgrenzenden Waldflächen sticht der Gebäudebestand kaum heraus. Sichtbeziehungen sind aufgrund des allseitig umgrenzenden Gehölzbestandes kaum möglich.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraumes der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner. Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Bei Nichtdurchführung des Vorhabens werden sich keine Veränderungen des Landschaftsbildes ergeben. Die Gebäude und Erschließungsflächen würden in Ihrem jetzigen Bestand erhalten bleiben.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben besteht in der Sicherung der bestehenden Bebauung der Entwicklung der Fläche als Gewerbegebiet. Das Landschaftsbild ist bereits durch die bestehenden Gebäude geprägt, deren Sicherung und Weiterentwicklung wird sich nicht negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

Zustand nach Durchführung: Bei Umsetzung des Vorhabens erfolgt ein geordneter Erhalt der bestehenden Gebäude im Plangebiet sowie eine Weiterentwicklung als Gewerbegebiet. Der westlich vorhandene Wald bleibt erhalten.

Das Landschaftsbild wird durch die Sicherung und teilweise Erweiterung der Bebauung im Plangebiet kaum verändert.

3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß §1a (3) BauGB i.V.m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit dem Vorhaben wird ein bereits bebauter Standort gesichert sowie als Gewerbegebiet weiter entwickelt. Es werden keine ungestörten Landschaftsräume beansprucht. In den Bestand der gem. § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope im Umfeld des Plangebietes wird nicht eingegriffen.

Eingriffe entstehen durch den Ausbau bzw. Erweiterung vorhandener Gebäude und Nebenanlagen (anlagebedingter Totalverlust) sowie durch betriebsbedingte Nutzungsintensivierung.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der durch das Vorhaben verursachte ermittelte Eingriff wird mit einer finanziellen Beteiligung an der Kompensationsmaßnahme *Flächenpool/ Öko-Konto von Wersebe Lüßvitz-Unrow* ausgeglichen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Mit der Realisierung des Vorhabens ist ein teilweiser Verlust der vorhandenen Vegetation (Einzelbäume, Gehölzstrukturen, Rabatte, Zierrasen) unumgänglich. Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

Anlagebedingt werden überwiegend Flächen für den Neubau von Nebenanlagen beansprucht. Erweiterungen am Gebäudebestand sind nur in untergeordnetem Umfang geplant. Größere Entwicklungspotenziale bestehen vor allem auf den bislang unbebauten, nur als Außenlager genutzten Grundstücken im Norden des Plangebiets. Auf den bebauten Grundstücken beschränken sich die Möglichkeiten hingegen auf einzelne Erweiterungen oder Ergänzungen. Beabsichtigt sind z.B. eine Erweiterung der Kfz-Werkstatt sowie der Bau einer ergänzenden Halle für den Dachdeckerbetrieb.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird 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.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Das Plangebiet ist in fünf Grundstücke unterteilt. Die zulässige Überbauung und der Eingriff werden für jedes der fünf Grundstücke einzeln berechnet.

Die bestehende Bebauung wird in der Eingriffsermittlung berücksichtigt. In der Differenz aus der zulässigen Vollversiegelung der Baugebietsfläche und der vorhandenen Versiegelung resultiert die Fläche, welche im Sinne eines Totalverlustes als eingriffsrelevant betrachtet wird. Ein Funktionsverlust wird nur geltend gemacht, sofern es sich um Flächen mit derzeit wertgebender Begrünung (PWX, PHX, PHZ) handelt.

Abschnitt 1 (Flurstück: 5/205 komplett und 5/143 teilw.)

Dieser Bereich ist nicht bebaut, wird aber als Außenlager genutzt. Das Grundstück wird hauptsächlich gewerblich genutzt, die Fläche wird zum größten Teil als Gewerbegebiet (OIG) angesprochen. Im südlichen Bereich sind Gehölzstrukturen aus Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) und Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) sowie wenige Einzelbäume vorhanden.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Für das ausgewiesene Baufenster wird ein maximaler Totalverlust an Biotoptypen der folgenden Auflistung berechnet. Eventuell darin enthaltene Teilversiegelungen werden nicht berücksichtigt.

OIG Gewerbegebiet

PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

Die zulässige Bebauung einschließlich der Nebenflächen beträgt 2.581 m^2 . Das Baufenster wird als Gewerbegebiet (OIG) sowie anteilig Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) als angesprochen.

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Gewerbegebiet (OIG)	14.8.2	2.350	-	$[0,3 + 0,5] \times 0,75$	1.410,0
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)		231	2	$[2 + 0,5] \times 0,75$	433,1
Gesamt		2.581			1.843,1

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Totalverlust Grundstück 1

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Teile des Biototyps Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten befinden sich im ausgewiesenen Baugebiet und gehen im Zuge der Grundstücksgestaltung im straßenseitigen Bereich voraussichtlich verloren. Diese Beeinträchtigung wird als Funktionsverlust berechnet.

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	347	2	$2 \times 0,75$	520,5
Gesamt		382			520,5

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust Grundstück 1

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) Biototypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Mittelbare Eingriffswirkungen werden daher in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs Abschnitt 1:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	1.843,10 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	520,50 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	2.363,60 Kompensationsflächenpunkte

Abschnitt 2 (Flurstück: 5/143 teilw.)

Das Grundstück wird gewerblich genutzt, die Fläche wird zum größten Teil als Gewerbegebiet (OIG) angesprochen. Versiegelungen sind im Rahmen des Hauptgebäudes mit Nebengebäuden und dem Parkplatz sowie versiegelten Außenbereichen vorhanden.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Für das ausgewiesene Baufenster wird ein maximaler Totalverlust an Biotoptypen der folgenden Auflistung berechnet. Eventuell darin enthaltene Teilversiegelungen werden nicht berücksichtigt.

PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

OIG Gewerbegebiet

Die vorhandene Bebauung wird dem Eingriff gegengerechnet. Die zulässige Bebauung beträgt 1.404 m², die bereits bestehende Bebauung bzw. Versiegelung beansprucht eine Fläche von 871 m². In der Differenz aus der zulässigen Vollversiegelung der Baugebietsfläche und der vorhandenen Versiegelung resultiert eine Fläche von 533 m², welche als eingriffsrelevant betrachtet wird.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbetrachtung	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	43	2	[2 + 0,5] x 0,75	80,6
Gewerbegebiet (OIG)	14.8.2	490	-	[0,3 + 0,5] x 0,75	294,0
Gesamt		533			374,6

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Totalverlust Grundstück 2

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Ein Funktionsverlust wird nicht geltend gemacht, da nur Teile der Biotoptypen Beet/ Rabatte und Gewerbegebiet betroffen sind.

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.

Mittelbare Eingriffswirkungen werden daher in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs Abschnitt 2:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	374,60 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	0,00 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	374,60 Kompensationsflächenpunkte

Abschnitt 3 (Flurstück: 5/144 komplett)

Das Grundstück wird hauptsächlich gewerblich genutzt, die Fläche wird zum größten Teil als Gewerbegebiet (OIG) angesprochen. Versiegelungen sind im Rahmen des Hauptgebäudes mit Nebengebäuden und dem Parkplatz vorhanden. Im westlichen Bereich sind Gehölzstrukturen aus Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) vorhanden. Im südöstlichen Bereich stehen eine Baumgruppe und ein Einzelbaum.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Für das ausgewiesene Baufenster wird ein maximaler Totalverlust an Biotoptypen der folgenden Auflistung berechnet. Eventuell darin enthaltene Teilversiegelungen werden nicht berücksichtigt.

OIG Gewerbegebiet

Die vorhandene Bebauung wird dem Eingriff gegengerechnet. Die zulässige Bebauung beträgt 1.498 m², die bereits bestehende Bebauung bzw. Versiegelung beansprucht eine Fläche von 463 m². In der Differenz aus der zulässigen Vollversiegelung der Baugebietsfläche und der vorhandenen Versiegelung resultiert eine Fläche von 1.035 m², welche als eingriffsrelevant betrachtet wird.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Gewerbegebiet (OIG)	14.8.2	1.035	-	[0,3 + 0,5] x 0,75	621
Gesamt		1.035			621

Tabelle 5: Biotopbeseitigung mit Totalverlust Grundstück 3

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Teile des Biotoptyps Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten befinden sich im ausgewiesenen Baugebiet und gehen voraussichtlich im Zuge der Grundstücksgestaltung verloren. Diese Beeinträchtigung wird als Funktionsverlust berechnet.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)	13.1.1	87	2	2 x 0,75	130,5
Gesamt		375			130,5

Tabelle 6: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust Grundstück 3

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.

Mittelbare Eingriffswirkungen werden daher in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs Abschnitt 3:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	621,00 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	130,50 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	751,50 Kompensationsflächenpunkte

Abschnitt 4 (Flurstück: 5/145 und 5/146 komplett)

Das Grundstück wird hauptsächlich gewerblich genutzt, die Fläche wird zum größten Teil als Gewerbegebiet (OIG) angesprochen. Versiegelungen sind im Rahmen des Hauptgebäudes mit Nebengebäuden und dem Parkplatz sowie versiegelten Außenbereichen vorhanden. Im östlichen Randbereich des Grundstücks ist als Abgrenzung zur Straße ein Beet/ Rabatte (PEB) angelegt. Über das Grundstück verteilt stehen fünf Einzelbäume.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Für das ausgewiesene Baufenster wird ein maximaler Totalverlust an Biotoptypen der folgenden Auflistung berechnet. Eventuell darin enthaltene Teilversiegelungen werden nicht berücksichtigt.

OIG Gewerbegebiet

Die vorhandene Bebauung wird dem Eingriff gegengerechnet. Die zulässige Bebauung inkl. Nebenflächen beträgt 1.007 m², die bereits bestehende Bebauung bzw. Versiegelung beansprucht eine Fläche von 756 m². In der Differenz aus der zulässigen Vollversiegelung der Baugebietsfläche und der vorhandenen Versiegelung resultiert eine Fläche von 251 m², welche als eingriffsrelevant betrachtet wird.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Gewerbegebiet (OIG)	14.8.2	251	-	[0,3 + 0,5] x 0,75	150,6
Gesamt		586			150,6

Tabelle 7: Biotopbeseitigung mit Totalverlust Grundstück 4

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Ein Funktionsverlust wird nicht geltend gemacht, da nur Teile der Biotoptypen Beet/ Rabatte und Gewerbegebiet betroffen sind.

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.

Mittelbare Eingriffswirkungen werden daher in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs Abschnitt 4:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	150,60 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	0,00 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenpunkte

Gesamteingriff 150,60 Kompensationsflächenpunkte

Abschnitt 5 (Flurstück: 5/209, 5/210, 5/211, 5/212, 5/213, 5/214 komplett, 5/215 anteilig)

Das Grundstück wird gewerblich genutzt, die Fläche wird zum größten Teil als Gewerbegebiet (OIG) angesprochen. Versiegelungen sind im Rahmen des Hauptgebäudes und dem Parkplatz sowie versiegelten Außenbereichen vorhanden. Im nördlichen und südwestlichen Bereich ist eine Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ), an der südlichen Grundstücksgrenze ist ein Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) sowie Artenarmer Zierrasen (PER) ausgeprägt. Drei Einzelbäume stehen innerhalb des Grundstücksbereiches.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Für das ausgewiesene Baufenster wird ein maximaler Totalverlust an Biotoptypen der folgenden Auflistung berechnet. Eventuell darin enthaltene Teilversiegelungen werden nicht berücksichtigt.

PHZ Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen

OIG Gewerbegebiet

Die vorhandene Bebauung wird dem Eingriff gegengerechnet. Die zulässige Bebauung beträgt 2.644 m², die bereits bestehende Bebauung bzw. Versiegelung beansprucht eine Fläche von 1.474 m². In der Differenz aus der zulässigen Vollversiegelung der Baugebietsfläche und der vorhandenen Versiegelung resultiert eine Fläche von 1.170 m², welche als eingriffsrelevant betrachtet wird. Der Großteil des Baufensters wird als Gewerbegebiet (OIG) angesprochen, für diesen Biotoptypen wird kein Eingriff berechnet.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	13.2.3	164	1	$[1 + 0,5] \times 0,75$	553,5
Gewerbegebiet (OIG)	14.8.2	1.006	-	$[0,3 \times 0,5] \times 0,75$	603,6
Gesamt		1.170			1.157,1

Tabelle 9: Biotopbeseitigung mit Totalverlust Grundstück 5

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Teile der Biotoptypen Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten, Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen, Artenarmer Zierrasen und Gewerbegebiet befinden sich im ausgewiesenen Baugebiet und gehen voraussichtlich im Zuge der Grundstücksgestaltung verloren. Diese Beeinträchtigung wird als Funktionsverlust berechnet.

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	13.2.3	233	1	$1 \times 0,75$	174,75
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	13.2.1	166	1	$1 \times 0,75$	124,5
Gesamt		661			299,25

Tabelle 10: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust Grundstück 5

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.

Mittelbare Eingriffswirkungen werden daher in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs Abschnitt 5:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	1.157,10 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	299,25 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	1.456,35 Kompensationsflächenpunkte

Zusammenstellung

Insgesamt ergibt sich damit für das gesamte Plangebiet folgendes Kompensationserfordernis.

Abschnitt 1	2.363,60 Kompensationsflächenpunkte
Abschnitt 2	374,60 Kompensationsflächenpunkte
Abschnitt 3	751,50 Kompensationsflächenpunkte
Abschnitt 4	150,60 Kompensationsflächenpunkte
Abschnitt 5	1.456,35 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff Plangebiet	5.096,65 Kompensationsflächenpunkte

Externe Kompensationsmaßnahme Flächenpool / Öko-Konto von Wersebe Lüßvitz-Unrow

Die Kompensation des rechnerisch ermittelten Eingriffs im Umfang von insgesamt 5.096,65 Kompensationsflächenpunkten wird durch Abbuchung vom Öko-Konto von Wersebe Lüßvitz-Unrow erfolgen.

Das Flächenpool/ Öko-Konto von Wersebe Lüßvitz-Unrow (Gemeinde Ummanz, Gemarkung Unrow, Landkreis Vorpommern-Rügen) ist ein vom Nationalparkamt Vorpommersche Boddenlandschaft anerkanntes Ökokonto. Mit Erbringung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sowie der Zahlung in den Flächenpool / das Öko-Konto von Wersebe Lüßvitz-Unrow gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

Kompensation für Einzelbaumfällungen

Der Baumbestand ist durch § 18 NatSchAG M-V bzw. die gemeindliche Baumschutzsatzung geschützt.

Die Entnahme von Bäumen, die nicht aus gestalterischer Sicht als zu erhaltend festgesetzt wurden, ist bei der zuständigen Behörde zu beantragen und gemäß der jeweils gültigen Rechtsgrundlage zum Baumschutz auszugleichen. Auf eine pauschale Festlegung des Ausgleichs für Bäume, die eventuell einer zukünftigen Bebauung weichen müssen wird verzichtet, da weder der Umfang einer eventuell zu planenden Bebauung noch der mögliche Zeitpunkt der Realisierung bekannt sind.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Pappeln im Innenbereich.

Der Gemeindliche Baumschutz gilt für Bäume mit Stammumfängen von >50 cm bis 99 cm.

Zusammenfassung:

Mit Erbringung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gilt somit der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

3.2.4) Mensch und seine Gesundheit

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Klimatische Belastungen: Die im Vergleich zur Vorbelastung geringfügigen zusätzlichen Versiegelungen werden an einem klimatisch unbedenklichen Ort keine klimatische Belastung bzw. Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit verursachen. Ansiedlungen von denen erhebliche Immissionen ausgehen sind nicht geplant.

Auswirkungen auf Wohnnutzung: Das Plangebiet hat eine gewerbliche Nutzung. Wohnnutzungen sind innerhalb des Plangebietes derzeit nur in Form von einzelnen Betriebswohnungen vorhanden.

Nach Durchführung des Vorhabens wird die im Plangebiet vorhandene gewerbliche Nutzung erhalten und entwickelt. Hierzu kann die vorhandene Bausubstanz weitergenutzt und ergänzt werden. Besonderes Augenmerk muss auf die Sicherung der gewerblichen, handwerklichen Nutzung gelegt werden. Hierzu sind konkurrierende Nutzungen wie Einzelhandels- oder Beherbergungsbetriebe einzuschränken bzw. auszuschließen.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstätten / Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Weitere Kulturgüter sind nicht bekannt.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar. Folglich sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele zu erwarten.

3.2.6) Schutzgebiete/ Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Internationale sowie nationale Schutzgebiete befinden sich erst in einer Entfernung von über 340 m zum Plangebiet. Zusätzlich liegen zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten ein Gewerbegebiet und Gehölzbestände, welche eine abschirmende Wirkung haben. Diese Konstellation reicht aus, die Schutzgebiete vom Vorhaben nicht zu beeinträchtigen.

Das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen (Nr. L 81) wird in südwestlicher Richtung nur von der Bahntrasse und Landesstraße L 29 vom Plangebiet getrennt. 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.

3.2.7) Wechselwirkungen

Durch die Sicherung der bestehenden Bebauung und die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets wird die Nutzung im Gebiet nur geringfügig intensiviert.

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

3.2.8) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Binz ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchti-

gungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung, sowie den festgesetzten Zulässigkeitsbeschränkungen nicht zu erkennen.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen in der gleichen Landschaftszone ausgeglichen werden.

Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Planungen. Das Maß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Die gem. § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope bleiben in ihrer derzeitigen Abgrenzung erhalten und werden nicht beeinträchtigt.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	keine erheblichen Beeinträchtigungen
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen Beeinträchtigungen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Binz, Oktober 2016