

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl
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 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498

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

1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“

Gemeinde Ostseebad Binz

Satzungsexemplar



19.06.2012

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung	2
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	2
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	3
1.3) Zusammenhang mit übergeordneten Planungen.....	4
1.3.1) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung.....	4
1.3.2) Aussagen im Flächennutzungsplan.....	4
1.3.3) Landschaftsplan.....	4
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
2. Städtebauliche Planung	6
2.1) Nutzungskonzept.....	6
2.2) Erschließung.....	6
2.3) Flächenbilanz.....	6
3. Auswirkungen der Planung / Umweltbericht	8
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	8
3.2) Umweltbericht.....	8
3.2.1) Auswirkungen der Planung.....	9
3.2.2) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.....	15
3.2.3) Mensch und seine Gesundheit.....	16
3.2.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	16
3.2.5) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	16
3.2.6) Zusammenfassung.....	16

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Die Planung umfasst einen ca. 3,9 ha großen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ am nördlichen Ortsrand Richtung Prora (Teilfläche aus den Flurstücken 5/204 und zu geringen Teilen aus 5/203 der Flur 7, Gemarkung Prora).

Die Änderungen beziehen sich u.a. auf Art und Maß der baulichen Nutzung und berühren daher die Grundzüge der Planung. Sie erstrecken sich im Wesentlichen auf

- die Art der baulichen Nutzung (Aufgabe der SO Beherbergung, SO Sport und SO Freizeiteinrichtungen), stattdessen Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche Sport, eines öffentlichen Parkplatzes (als Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung) und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport,
- die Waldflächen (Rücknahme geplanter Waldumwandlung),
- die Unterscheidung öffentlicher und privater Grünflächen entlang der Dollahner Straße,
- die Zuwegung zum Strand (Aufnahme einer zusätzlichen Strandzufahrt zwischen Parkplatz und Grundschule / Sondergebiet Sporteinrichtungen).

Angrenzende Nutzungen werden den o.g. geänderten Flächenausweisungen angepasst. Die nachrichtlich zu übernehmenden Schutzgebiete (LSG „Ostrügen“, 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen) werden der aktuellen Rechtslage angepasst.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Für den Bereich der Änderungen wird das aktuelle Kataster (insb. die Flurstücksbezeichnungen, Stand August 2011) nachrichtlich übernommen. Der übrige Bereich der Planzeichnung (d.h. außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung) wird jedoch unverändert beibehalten.

In den Textlichen Änderungen werden allgemein keine Änderungen vorgenommen. Die sich ausschließlich auf die aufgehobenen Sondergebiete beziehenden Textlichen Festsetzungen 1.2.2, 1.2.3 und 1.2.4 entfallen ersatzlos. Die Festsetzungen zur Bepflanzung werden redaktionell angepasst, indem die Verweise auf die gestrichen Sondergebiete entfernt werden.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll der bestehende Parkplatz baurechtlich legalisiert werden und damit die Voraussetzung für den dauerhaften Erhalt des Parkplatzes geschaffen werden. Der seit langem bestehende Parkplatz „Strand Nord“ mit insgesamt rund 370 Stellplätzen ist (zusammen mit weiteren Parkplätzen in Bereich Binz/Prora) wesentlicher Bestandteil der touristischen Infrastruktur. Die Parkplätze stellen die Zugänglichkeit wichtiger Ausflugsziele und des nahegelegenen Strandes der Gemeinde Ostseebad Binz bzw. der Insel Rügen für die touristischen Besucher sicher. Der Parkplatz ist über eine Zufahrt direkt von der Gemeindestraße aus erreichbar.

Mit der Sicherung des bestehenden Parkplatzes soll zudem

- die mit dem Verkehrskonzept 2004 beschlossene Leitlinie zur Wahrung der besonderen Atmosphäre in den stark frequentierten Aufenthaltsbereichen des Ortes durch die Schaffung von Parkmöglichkeiten und Mobilitätsvarianten, die Mobilitätsansprüche der Tagesgäste ohne Nutzung ihres eigenen PKW in diesen Bereichen erfüllt werden,
- der angesichts des nahe gelegenen Strandes sowie der fußläufig erreichbaren Ausflugsziele (historisches Ortszentrum Binz/Strandpromenade, ehem. KdF-Bad Prora) bestehende Bedarf auf bisher bereits entsprechend genutzte Flächen konzentriert werden und damit die Inanspruchnahme zusätzlicher Landschaftsbereiche verhindert werden,
- im Sinne einer effektiven Besucherlenkung verhindert werden, dass Besucher ungeordnet entlang der Landesstraße bzw. der Dollahner Straße parken und sich auf inoffiziellen Wegen durch die Dünen zum Strand bewegen. Die durch die zentralen Parkplätze gewährleistete Zusammenfassung der Besucherströme am Ausgangspunkt ermöglicht die Lenkung der Besucherströme und damit den Schutz und Erhalt störungsarmer Landschaftsbereiche. Die Bereitstellung eines entsprechenden, in das touristische Wegenetz eingebundenen Parkplatzangebots ist damit Voraussetzung für einen naturverträglichen Erholungstourismus.

Ein weiteres und wichtiges Planungsziel ist die Sicherung und der Ausbau des Schul- und Vereinssport- und Veranstaltungsstandortes durch die Ausweisung -Gemeinbedarf Sport-. Im Rahmen der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung werden einige Sportflächen, wie z.B. Sporthalle Bahnhofstraße/ Alter Sportplatz, Nutzungsänderungen erfahren.

Angesichts einer Flächengröße von 1,4 ha Verkehrsfläche (brutto incl. gliederndes Verkehrsgrün) bzw. ca. rund 1,0 ha netto (Stellplatzflächen ohne innere Haupterschließung) liegt der Parkplatz oberhalb der in der Anlage zum UVPG genannten Schwellenwerte (18.4), so dass nach Landes-UV-

P-Gesetz (LUVPG M-V) eine allgemeine Prüfung des Einzelfalls durchzuführen ist. Damit scheidet ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aus.

1.3) Zusammenhang mit übergeordneten Planungen

1.3.1) Ziele und Erfordernisse der Raumordnung

Das Ostseebad Binz ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) als Grundzentrum ausgewiesen. Nach 3.2.4(2) sollen Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Hierzu gehört auch die Bereitstellung schulischer und sportlicher Versorgungsangebote.

Der Bereich zwischen Strand und Landesstraße ist überlagernd als Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt. Nach 3.1.3(1) In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (Tourismusräume) hat die Entwicklung ihrer Eignung und Funktion für Tourismus und Erholung eine besondere Bedeutung. Nach 3.1.3(7) sind insbesondere für die touristischen Reise- und Verkehrsströme während der Saison verkehrslenkende und verkehrsinfrastrukturelle Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen. Hierzu gehören auch zentral gelegene, gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebundene Parkplätze für Tagesbesucher.

1.3.2) Aussagen im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche und als Sondergebiet (SO) Sport – und Freizeiteinrichtungen mit der Zweckbestimmung für Sport, Spiel, Kultur, Fitness, Wellness und Gastronomie ausgewiesen. Die auf Sport (Gemeinbedarf- und Grünfläche) sowie touristische Infrastruktur (Parkplatz für Tagesgäste) orientierte Planung ist damit grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Der Flächennutzungsplan wird mit den Nutzungsausweisungen Verkehrsfläche/Parkplatz und Grünfläche im Verfahren zur Neuauflistung des FNP entsprechend der Planung präzisiert werden.

1.3.3) Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für das Ostseebad Binz besteht nicht.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der ursprüngliche Plan sieht für das Plangebiet (Geltungsbereich der 1. Änderung) im Wesentlichen drei unterschiedliche Bereiche vor:

Sondergebiet SO Freizeiteinrichtungen mit einer zweigeschossigen Bebauung auf maximal 4.400 qm Grundfläche. Während für die Gebäude durch Baufensterausweisung der südliche Bereich vorgegeben ist, sollte der nördliche Bereich als Parkplatz dienen, wobei laut Planeintrag 302 Stellplätze vorgesehen waren.

Sondergebiet SO Beherbergung mit einer dreigeschossigen Bebauung auf maximal 1.900 qm Grundfläche.

Sondergebiet SO Sporteinrichtungen mit einer eingeschossigen Bebauung auf maximal 3.600 qm Grundfläche.

Südöstlich grenzt eine Gemeinbedarfsfläche (Grundschule) an. Die östlich in Richtung Küstenwald / Strand angrenzenden Flächen wurden als öffentliche oder private Grünfläche ausgewiesen, wobei einzelne Waldzungen zur Einhaltung des Waldabstands in die Grünflächen integriert wurden (geplante Waldumwandlung 1.490 qm).

Nachdem bereits absehbar war, dass die Gemeinde die Ansiedlung weiterer Beherbergungseinrichtungen im Planbereich nicht weiter verfolgen wird, wurde unter Nutzung vorhandener Versiegelung im Bereich der geplanten Bebauung des SO Beherbergung bzw. SO Freizeiteinrichtungen ein großer öffentlicher Parkplatz angelegt. Der bestehende Parkplatz entspricht mit rund 0,9 ha hinsicht-

lich der Größe in etwa der ursprünglich weiter nördlich geplanten Stellplatzanlage.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nördlich und östlich eng angrenzend an das LSO Ostrügen.

Sonstiges

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

Im Umfeld des Planbereichs sind keine Bodendenkmale bekannt, die nach § 2 (1) DSchG M-V geschützt sind.

Innerhalb des Plangebiets bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich keine nach NatSchAG M-V geschützten Biotope und Geotope. Der seeseitige Teil des angrenzenden Waldes ist als RUE05925 „Küstendüne zwischen Binz und Prora“ mit einer Fläche von 158.681 qm als Biotop geschützt.

Innerhalb des Plangebiets sowie angrenzend befindet sich Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Der Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V wird nachrichtlich vermerkt.

Das Plangebiet liegt gemäß den aktuellen Umweltkarten außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.



Abbildung 1: LSG (grün) und NSG (braunrot)

Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die Nutzungen am nördlichen Ortsrand stärker auf die sozialen Belange der Bevölkerung konzentriert werden (Gemeinbedarfsnutzung für Schule und Sport). Die in den letzten Jahren neu erbaute Grundschule soll um eine Sporthalle (mit Tribünenanlage) für Schul- und Vereinssport sowie für Veranstaltungen ergänzt werden. Schul- und Sportbereich werden als Gemeinbedarfsflächen langfristig im Eigentum der Gemeinde verbleiben.

Auf die Ansiedlung weiterer Beherbergungseinrichtungen an diesem peripheren Standort wird verzichtet. Die hochbauliche Entwicklung des Plangebiets am nördlichen Ortsrand wird begrenzt und nicht zuletzt die nördliche Ausdehnung des Siedlungsbereichs gegenüber der Ursprungsplanung damit deutlich reduziert.

Anschließend an die Bebauung wird ein großer Parkplatz ausgewiesen, der in dieser Form weitgehend Bestand ist. Angesichts der günstigen Lage zum Strand sowie der fußläufigen Anbindung über die attraktive Strandpromenade an den zentralen Ortskern des Ostseebades wird der Parkplatz insbesondere von Tagesgästen bereits heute gut angenommen. Der Parkplatz trägt damit zur Verkehrsreduzierung im Ortsbereich bei (Vermeidung von Parksuchverkehr/Zielverkehr).

Die bisher für die Errichtung von gut 300 Parkplätzen vorgesehene nördlich anschließende Freifläche wird als Grünfläche erhalten. Eine weitere Ruderalisierung kann in Teilbereichen zugelassen werden, ist aber insgesamt mit möglichen (vorwiegend sportlichen) Nutzungen zu kombinieren.

Die Stellplätze liegen im östlichen Abschnitt teilweise innerhalb des 30m-Waldabstands nach § 20 LWaldG M-V. Grundsätzlich können gemäß Waldabstandsverordnung für Stellplätze bzw. für sonstige Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, Ausnahmen zugelassen werden. Es sind hierbei jedoch erhöhte Aufwendungen zur Verkehrssicherung bzw. zur Haftung zu erwarten. Sowohl der Parkplatz als auch die angrenzenden Waldflächen sind im Eigentum der Gemeinde, so dass den erhöhten Aufwendungen auch der Ertrag aus der Parkraumbewirtschaftung gegenübersteht. Rechte Dritter werden nicht berührt.

Für die notwendige Strandzufahrt (einzige schwerverkehrsg geeignete Zufahrt im Ortsbereich) wird eine direkte Trasse ausgewiesen, durch die die bisherige, mehrfach geknickte Zufahrt entlang des nördlichen und östlichen Randes abgelöst werden kann.

2.2) Erschließung

Das Plangebiet ist über mehrere Zufahrten von der Dollahner Straße aus erschlossen. Hinsichtlich der medientechnischen Erschließung ergeben sich durch die 1. Änderung keine neuen Anforderungen.

2.3) Flächenbilanz

Durch die Änderung reduziert sich die zulässige Gebäudegrundfläche um 5.900 qm. Trotz des großen Parkplatzes bleibt auch die zulässige Gesamtversiegelung unter dem bisherigen Wert.

Da die neu aufgenommene Verkehrsfläche sich an den bereits vorgenutzten / befestigten Flächen orientiert, werden sowohl umfangreiche Kosten (für Ver- und Entsiegelung) als auch Eingriffe vermieden.

Nutzung	Fläche alt	Fläche neu	Grundfläche alt	Versiegelung alt	Versiegelung neu	Differenz
SO Beherbergung	3.025 qm	---	1.900 qm	2.118 qm*	---	
SO Freizeiteinrichtungen	16.400 qm	---	4.400 qm	11.480 qm*	---	
SO Sporteinrichtungen	6.985 qm	---	3.600 qm	4.890 qm*	---	
Gemeinbedarf	633 qm	9.224 qm	---	---	6.000 qm	
Verkehrsflächen bes. Zweckbest.	138 qm	14.909 qm	---		11.182 qm**	
Grünflächen (davon Sport)	12.043 qm	13.607 qm (6.861 qm)	---	---	ca. 1.000 qm	
Wald	52 qm	1.536 qm				
Gesamt	39.276 qm	39.276 qm	9.900 qm	18.488 qm	18.047 qm	441 qm

* gemäß TF 2.1 Überschreitung bis GRZ 0,7

** bei rund 75% Versiegelungsgrad

3. Auswirkungen der Planung / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Neben den genannten Planungszielen sind bei Planung und Abwägung insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

- Gemäß den erklärten Planungszielen genießen die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung (Sporthalle für Schul- und Vereinssport und als Veranstaltungshalle) sowie die Belange des Sports hohe Bedeutung. Mit dem Ausbau der Sportanlagen wird den Planungszielen entsprochen.
- Die *Belange des Tourismus bzw. von Freizeit und Erholung*: Angesichts der Lage in einem ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum (vgl. RROP VP) genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen zentralen Stellenwert. Hierzu gehört auch die Bereitstellung touristischer Infrastruktur (Parkplätze für Tagesbesucher / Sporteinrichtungen).
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Angesichts der Vorprägung des Plangebiets ist dem Naturschutz nur nachrangige Bedeutung einzuräumen. Dabei ist jedoch das gültige Baurecht nach § 30 BauGB vorrangig zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebiets bestehen keine Biotope nach § 18 NatSchAG M-V. Durch die Reduzierung des Planumfangs wird der Siedlungsflächenverbrauch erheblich reduziert und dem Landschaftsschutz Genüge getan.
- Die *Belange der Forstwirtschaft (Wald)*. Angrenzend an das Plangebiet bestehen Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V, die nur in notwendigem Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen. Angesichts der Verringerung der geplanten Bebauung kann auf eine bisher geplante Waldumwandlung in der Größe von 1.484qm verzichtet werden. Für den Bereich der Parkplatzflächen, der im 30m Waldabstand liegt, ist nach § 20 Abs. 1 und Abs. 2 LWaldG M-V eine Unterschreitung des Waldabstandes möglich. Damit ist eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht für den Waldbesitzer verbunden, was eine Belastung darstellt, die weit über die Sozialpflichtigkeit des Eigentümers der Waldflächen hinaus geht. Da die Gemeinde Binz als einziger betroffener Waldeigentümer jedoch gleichzeitig die Begünstigte der Nutzungsausweisung ist, können die Kosten der Verkehrssicherung durch die Einnahmen des Parkplatzes gedeckt werden, so dass keine unverhältnismäßigen Belastungen entstehen.

Die privaten Belange auf Eigentumsschutz sind in der Abwägung an vorderer Stelle zu berücksichtigen. Maßstab hierfür bilden vor allem die zulässigen und ausgeübten Nutzungen innerhalb bzw. im direkten Umfeld (Zulässigkeit nach § 30 BauGB). Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde Ostseebad Binz.

3.2) Umweltbericht

Die Umweltprüfung 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, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Angesichts des rechtskräftigen Baurechts nach § 30 BauGB wurde auf eine Biotoptypenkartierung gem. "Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände" Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1) verzichtet. Der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 1999 / Heft 3) wurde stattdessen der Vergleich der Flächenbilanz zwischen Ursprungsplanung und 1. Änderung zugrunde gelegt.

Als eingriffsrelevante Bestandteile sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

Anlagebedingt: Durch die Änderung wird die zulässige Gebäudegrundfläche um insgesamt 5.900 qm reduziert; die zulässige Versiegelung sinkt geringfügig um rund 440 qm. Die vorgesehene Waldumwandlung reduziert sich um 1.484 qm. Bei der Bewertung ist zudem zu berücksichtigen, dass gerade die inzwischen ruderalisierten nördlichen Bereiche im Übergang zum Wald / Landschaftsschutzgebiet zukünftig geschont werden werden und die Eingriffe auf stark vorbelasteten, bereits befestigten Flächen konzentriert werden.

Betriebsbedingt: Durch die Anlage eines Großparkplatzes mit rechnerisch bis zu 500 Stellplätzen (ca. 1,0 ha zuzüglich innere Haupteinschließung mit 20 qm / Stellplatz) wird sich das vom Plangebiet ausgehende Verkehrsaufkommen erhöhen. Der Großteil der Stellplätze ist jedoch bereits Bestand. Angesichts des direkten Anschlusses an die Dollahner Straße als innergemeindlicher Verbindungsstraße, die selber in kurzer Entfernung an die überregionale Landesstraße angebunden ist, werden durch den Verkehr keine schutzbedürftigen Bereiche (Ferien- oder Wohnnutzung) belastet. Zur Grundschule besteht ein ausreichender Abstand, zudem wird der Schulbereich durch die geplante Sporthalle zusätzlich gegenüber den Verkehrsräuschen abgeschirmt.

Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt und können daher vernachlässigt werden. Der Bauverkehr kann das Plangebiet ohne Störung von Siedlungsbereichen erreichen.

3.2.1) Auswirkungen der Planung

Klima

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

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

Boden

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

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

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist bereits durch flächenhafte Versiegelungen (Erschließungsflächen, Grundschule, Ferienanlage) gekennzeichnet. Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Innenentwicklung sowie einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten Gebieten verzichtet. Die Versiegelung verringert sich im Vergleich zur Vorgängerplanung geringfügig (um ca. 400m²).

Wasser

Bestand: Fließgewässer sind im und im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 238m östlich zum Plangebiet befindet sich die Prorer Wiek.

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

Das Vorhaben dient der planungsrechtlichen Absicherung von Baurecht für einen bereits vorhandenen Parkplatz. Weiterhin ist der Bau einer Sporthalle für die nordöstlich gelegenen Grundschule geplant. Aus der Änderung des Bebauungsplanes resultieren bei Beachtung der allgemeinen Bestimmungen zum Grundwasserschutz keine Veränderungen, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten.

Pflanzen und Tiere

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

Der mittlere Bereich des Plangebietes wird bereits als Parkplatz genutzt und ist durch Aufschotterung teilversiegelt. Im westlichen Bereich befindet sich eine ungenutzte Fläche auf der ehemals Ferienhäuser standen. Die Fläche ist mit niedrigen Gräsern und vereinzelt Großgehölzen bewachsen. An den Randbereichen stehen ebenfalls Großgehölze, ansonsten ist die Fläche frei von Bewuchs. Im östlichen Teil befinden sich befestigte und unbefestigte Erschließungsflächen, Großgehölze sowie mit Gräsern bewachsene Flächen. Dieser Bereich wird zum Spielen durch die Kinder der angrenzenden Grundschule genutzt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein abgrenzender Gehölzbestand vorhanden.

Die Vertreter der Baumschicht im Plangebiet sind in Tabelle 1 dargestellt. Hinsichtlich der Spalte „geplanter Umgang gem. Ursprungsplanung“ ist zu berücksichtigen, dass die nicht zum Erhalt vorgesehenen Gehölze im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungsplanung bereits als Verlust bilanziert wurden; ein Ausgleich wurde bereits erbracht. Die südlich rahmenden Gehölzbestände bleiben zum Erhalt festgesetzt. Im Interesse einer komfortableren Parkplatznutzung (Verschattung) wird empfohlen, prägende Einzelbäume in der offenen Fläche zu erhalten.

Nr.	Baumart	StU cm	in in m	Kr. Ø in m	Bemerkungen	gepl. Umgang gem. Ursprungsplanung
1	Pinus nigra	120		6,00		F
2	Pinus nigra	109, 95		8,00		F
3	Tilia cordata	44		4,00		E
4	Tilia cordata	64		5,00		E
5	Tilia cordata	40		4,00		E
6	Tilia cordata	41		4,00		E
7	Tilia cordata	76		5,00		E
8	Tilia cordata	106		7,00		E
9	Acer campestre	72		6,00		E
10	Tilia cordata	73		6,00		E
11	Tilia cordata	92		6,00		E
12	Acer campestre	49		5,00		F

Nr.	Baumart	StU cm	in Kr. Ø in m	Bemerkungen	gepl. Umgang gem. Ursprungsplanung
13	Acer platanoides	91	6,00		E
14	Acer platanoides	60	4,00		E
15	Acer platanoides	58	4,00		E
16	Acer platanoides	54	4,00		E
17	Acer pseudoplatanus	82	5,00		E
18	Betula pendula	93, 98, 90	7,00		E
19	Acer pseudoplatanus	55	4,00		E
20	Acer pseudoplatanus	47	4,00		E
21	Acer pseudoplatanus	58	4,00		E
22	Acer platanoides	70	5,00		E
23	Betula pendula	88	5,00		E
24	Acer platanoides	24	2,00		E
25	Betula pendula	82, 81	7,00		E
26	Acer platanoides	19	1,00		E
27	Acer platanoides	48	5,00		E
28	Acer platanoides	75	7,00		E
29	Acer platanoides	31	2,00		E
30	Acer platanoides	62	7,00		E
31	Betula pendula	87	6,00		E
32	Acer pseudoplatanus	38, 52	5,00		E
33	Betula pendula	93, 98	8,00		E
34	Betula pendula	103	5,00		E
35	Pinus nigra	88	4,00		E
36	Betula pendula	85	4,00		E
37	Pinus nigra	107	6,00		E
38	Betula pendula	68	4,00		E
39	Acer platanoides	66	5,00		E
40	Acer platanoides	66	6,00		E
41	Acer platanoides	60	4,00		E
42	Acer platanoides	35	4,00		E
43	Pinus nigra	52	5,00		E
44	Acer platanoides	45	4,00		E
45	Pinus nigra	31	3,00		E
46	Larix decidua	29	2,00		E
47	Larix decidua	109	7,00		E
48	Larix decidua	58	4,00		E
49	Acer platanoides	62	6,00		E
50	Larix decidua	114	8,00		E
51	Acer platanoides	46	3,00		E
52	Acer platanoides	35	3,00		E
53	Acer platanoides	55	5,00		E

Nr.	Baumart	StU cm	in	Kr. Ø in m	Bemerkungen	gepl. Umgang gem. Ursprungsplanung
54	Prunus serotina	45, 34, 28		5,00		E
55	Carpinus betulus	48, 31		4,00		E
56	Carpinus betulus	38, 40		3,00		E
57	Prunus serotina	28		1,00		E
58	Acer pseudoplatanus	69		6,00		E
59	Acer platanoides	34		3,00		E
60	Carpinus betulus	20, 14		2,00		E
61	Acer pseudoplatanus	64		5,00		E
62	Acer platanoides	70		7,00		E
63	Acer platanoides	72		7,00		E
64	Acer platanoides	58		6,00		E
65	Acer platanoides	50		2,00		E
66	Acer pseudoplatanus	40		2,00		E
67	Acer pseudoplatanus	52		3,00		E
68	Acer platanoides	69		7,00		E
69	Acer platanoides	51		5,00		E
70	Acer platanoides	53		5,00		E
71	Pinus nigra (Bestand)				Gehölzbestand	F
72	Betula pendula	127, 121		11,00	2er Gruppe	F
73	Betula pendula (Gruppe)	114, 120, 112		12,00	3er Gruppe	F
74	Prunus cerasifera (Strauch)	StbU			mehrstämmiger Strauch	F
75	Betula pendula	89		5,00		F
76	Pinus nigra	90		7,00		F
77	Picea abies	42		4,00		F
78	Populus tremula	90		6,00		F
79	Pinus nigra	62		6,00		F
80	Pinus nigra	85		6,00		F
81	Populus tremula (Bestand)				Gehölzbestand	F
82	Ailanthus altissima	121		8,00		F
83	Pinus nigra (Gruppe)	150, 86, 94			3er Gruppe	F

Tabelle 1: Bestand Gehölze, aufgenommen am 26. Mai 2011

E = Erhalt (Festsetzung als Gehölzbestand)

F = Fällung, Ausgleich bereits erbracht

StbU = Stammbusch, mehrstämmig

Legende Biotope

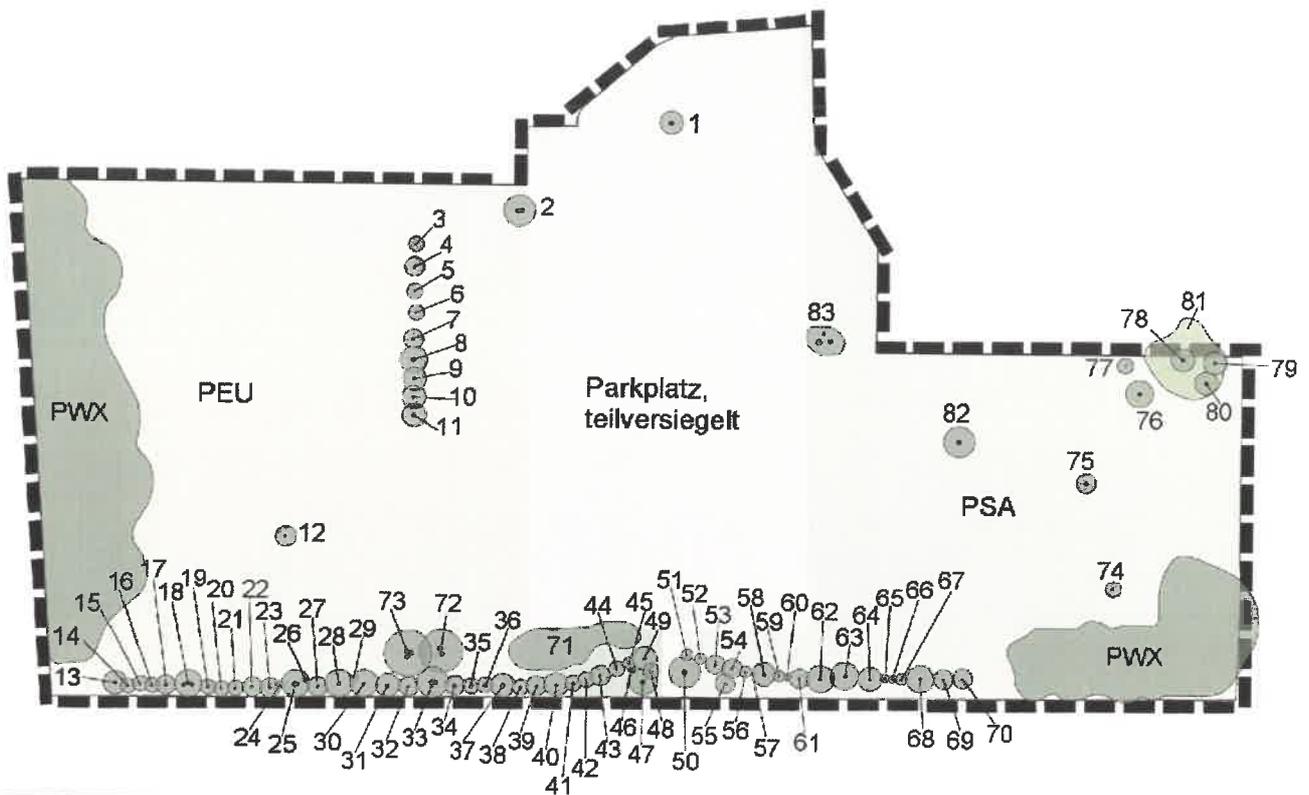


Abbildung 2: Bestand Biotoptypen und Bäume

- PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- PEU Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation
- PSA Sonstige Grünanlage mit Altbäumen

In einer Entfernung von ca. 75m östlich zum Plangebiet befindet sich das Biotop RUE05925 Küstendüne zwischen Binz und Prora, es wird unter dem Gesetzesbegriff Dünen geführt und nimmt eine Fläche von 158.681m² ein.

Vorhabenbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des gem. §20NatSchAG M-V besonders geschützten Biotops absehbar. Es ist davon auszugehen, dass Parkplatznutzer über die öffentlichen Wege zu Strand und Promenade gelangen.

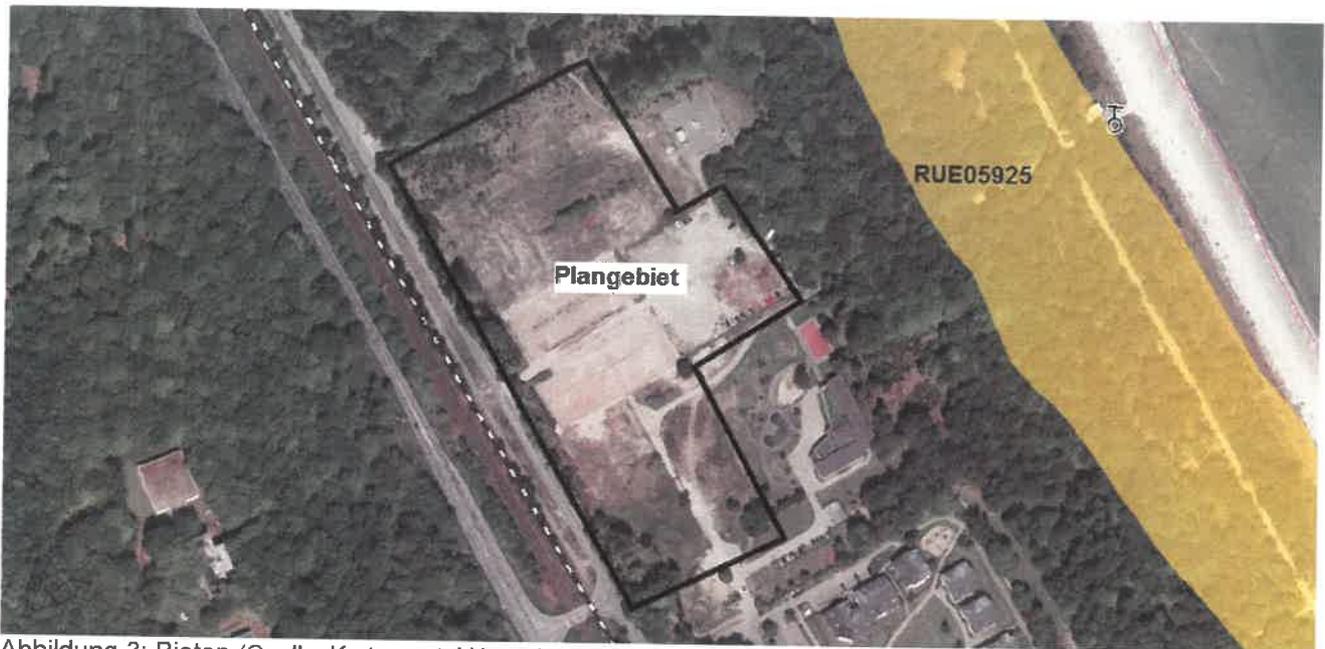


Abbildung 3: Biotop (Quelle: Kartenportal Umwelt MV 2008)

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

Tiere

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

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

Durch Baumaßnahmen könnte es darüber hinaus zu Störungen während der Brutperiode und in der Folge zur Aufgabe von Brutplätzen kommen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann jedoch ausgeschlossen werden, indem die Umsetzung des Vorhabens außerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis Juli) durchgeführt wird.

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

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. Faunistische Kartierungen wur-

den nicht beauftragt.

Aufgrund der Bestandsorientierung des Vorhabens ändern sich weder der Grad der Versiegelung noch die Intensität der Nutzung bzw. die Art der Befestigung. Das Vorhaben zerstört keine bedeutenden Vegetationsstrukturen, welche Vögeln als Rast- oder Nistplatz bzw. Fledermäusen als Orientierungslinien in der Landschaft dienen können. Auch hinsichtlich der im Umfeld bekannten Vorkommen der Schlingnatter gilt die Bestandsorientierung des Vorhabens.

Es werden von der Planung keine FFH-Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Ein Verbotstatbestand gem. §44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Landschaftsbild

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Binz. Im Norden wird es begrenzt durch eine Waldfläche, im Nordwesten durch einen Skaterparcour und im Nordosten durch die Binzer Grundschule. Im Osten befindet sich eine Ferienanlage (Dünenpark Binz) und im Westen Waldflächen. In Richtung Süden wird das Plangebiet durch die Dollahner Straße und die dahinter liegende L29 (Proraer Chaussee) begrenzt. Entlang dieser Grundstücksgrenze ist ein Gehölzbestand vorhanden. Aufgrund der randlichen Gehölzstrukturen ist das Plangebiet von außen kaum einsehbar.

Der wichtigste Aspekt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist die Lage innerhalb eines Siedlungsbereiches. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume, es liegt angrenzend an eine vorhandene Grundschule sowie an eine Ferienanlage.

Im Hinblick auf die Vorbelastung ist die vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gering. Der Parkplatz innerhalb des Plangebietes wird bereits von Tagesgästen genutzt. Eine Anbindung für den KFZ- Verkehr von der L29 (Proraer Chaussee) bzw. Dollahner Straße ist vorhanden, sowie die fußläufige Anbindung vom Parkplatz zur Strandpromenade. Somit werden zusätzliche Flächeninanspruchnahmen durch den Bau von neuen Erschließungsflächen vermieden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

3.2.2) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

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

Der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Naturschutzausführungsgesetz wurde der Vergleich der Flächenbilanz zwischen Ursprungsplanung und 1. Änderung zugrunde gelegt (s. 2.3 Flächenbilanz). Die Versiegelung der aktuellen Planung (1. Änderung) ist um 441m² geringer als in der Ursprungsplanung.

Im Bereich des aktuellen Parkplatzes (Küstenbereich) war in der Ursprungsplanung eine Grünfläche geplant. Da diese Fläche bereits versiegelt ist, wird sich die Nutzung als Parkplatz in der aktuellen Planung nicht negativ auswirken.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Ursprungsplanung wurde mit der Satzung des B-Plan 9 „Alte Gärtnerei/ MZO“ der Gemeinde Binz im Mai 2006 beschlossen. Der Ausgleich für die Ur-

sprungsplanung ist inzwischen erbracht worden. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.2.3) Mensch und seine Gesundheit

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

Wohnen / Wohnumfeld: In der näheren Umgebung (südöstlich des Plangebiets) sind Feriennutzungen vorhanden, östlich angrenzend befindet sich die vor einigen Jahren neu gebaute Grundschule der Gemeinde. Das Plangebiet selbst wird nach Durchführung des Vorhabens weder zu Ferienzwecken noch zu Wohnzwecken genutzt werden.

Zusätzliche Versiegelungen sowie die Zunahme des Verkehrs werden an einem klimatisch unbedenklichen Ort keine klimatischen Belastungen bzw. sonstigen Beeinträchtigungen für die Wohn- / Ferienwohnnutzung verursachen. Der Parkplatz, der von Tagesgästen bereits gut angenommen wird, kann ohne Störung anderer Siedlungsbereiche von der nahen Landesstraße erreicht werden. Im gesamten Ortsbereich wird die Planung daher tendenziell zu einer Verkehrsreduzierung (Vermeidung von Parksuchverkehr/ Zielverkehr) beitragen.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

3.2.4) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale oder Denkmale 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

3.2.5) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“

In einer Entfernung von ca. 48m südlich, bzw. nördlich und östlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen (Nr. L 81). 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.

Das Vorhaben (Sicherung von Baurecht für bestehenden Parkplatz, Bau einer Sporthalle) gilt aufgrund der festgesetzten Zulässigkeitsbestimmungen (überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung) als mit den Schutzziele der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ost-Rügen“ vereinbar.

3.2.6) Zusammenfassung

Das Vorhaben B- Plan 1. Änderung „Alte Gärtnerei/ MZO“ 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 Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen mit Voll- und Teilversiegelungen (bestehender Parkplatz, angrenzende Grundschule) wird das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das benachbarte Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ L 81) ausüben.

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

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Ostseebad Binz, September 2011