

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel/Fax: 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
stralsund@stadt-landschaft-region.de

2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 „An der Proraer Chaussee“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzungsexemplar



Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	3
1.1) Umfang der Änderung.....	3
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung.....	3
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen.....	4
Festsetzungen des B-Plans Nr. 10.....	4
Eisenbahnanlagen.....	4
1.5) Abwägungsrelevante Belange.....	5
2) Städtebauliche Planung.....	5
2.1) Nutzungskonzept.....	5
Variante 1 (Planungsvariante).....	6
Variante 2 (Alternative).....	7
2.2 Flächenbilanz.....	7
2.3) Erschließung.....	8
2.4) Festsetzungen.....	8
3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	9
3.1) Allgemeines / Zusammenfassung.....	9
Alternativen.....	9
3.2) Betrachtung des Naturhaushaltes	9
Klima.....	9
Boden.....	10
Wasser.....	10
Pflanzen und Tiere.....	11
3.3) Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	12

Begründung

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 2. Änderung erstreckt sich auf einen kleinen Bereich des Plangebiets (Flst. 186/7 bis 186/12). Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- die die Art der baulichen Nutzung (bisher öffentliche Grünfläche, gepl. Baugebiet) sowie die Baugrenzen (neu);
- die Verkehrsflächen (Darstellung eines Fußwegs).

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) gelten unverändert fort.

Mit der Planung wird eine Nachverdichtung des Siedlungsgebiets beabsichtigt. Bestehende innerörtliche Baulandpotenziale (Erschlossene Grundstücke) sollen einer Bebauung zugeführt werden. Gleichzeitig werden die öffentlichen Erschließungsflächen ausgeweitet, so dass zum Einen ein entsprechender Ausbau der Dollahner Straße zur Allee möglich ist und zum Zweiten die Fußwegeverbindung zum Einzelhandelszentrum öffentlich gesichert wird.

Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben gewahrt. Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB angewandt. Umweltprüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig.

1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Anlass der Planung der geplante Straßenausbau in der Dollahner Straße. Um die Straße als eine beidseitige Allee von der Proraer Chaussee bis zum Bahnhofsvorplatz durchführen zu können, müssen im Planbereich der Änderung Teile des Baugrundstücks (Flst. 186/7) der Straße zugeschlagen werden.

Gleichzeitig wurde festgestellt, dass die bisherige Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche / Parkanlage nicht notwendig ist. Die Fläche besitzt keine Aufenthaltsqualität, insgesamt stehen in der Gemeinde ausreichend Erholungsflächen zur Verfügung. Von der Dollahner Straße ist die Promenade am Schmachter See über den neuen Fußweg in weniger als 250 m erreichbar. Die Strandpromenade liegt von der Dollahner Straße in einem Abstand von gut 350 m. Da das Umfeld zudem durch Einfamilienhäuser mit vergleichsweise großen Gärten gebildet wird, besteht an dieser Stelle im BP kein Bedarf für weitere (öffentlichen) gebäudenahen Freiflächen. Auch die ökologische Qualität der Fläche ist durch den allseitig angrenzenden Siedlungsbereiche (Misch-, Wohn- und Sondergebiete, Verkehrs- und Bahnflächen) deutlich eingeschränkt. Die Flächengröße entspricht einer Baulücke.

Die wichtige Fußwegeverbindung zur Proraer Chaussee (Einzelhandel) kann als Fußweg an der östlichen Grundstücksgrenze geführt werden.

Mit dem Grundstückseigentümer wurde eine Einigung über die Übertragung der als Verkehrsflächen benötigten Grundstücksanteile an die Gemeinde getroffen.

Wesentliche Planungsziele der Gemeinde sind deshalb

- Darstellung der notwendigen Verkehrsflächen (Dollahner Straße und Fußweg);
- Nutzung innerörtlicher Baulandreserven durch Darstellung der verbleibenden Flächen als Baugebiet mit Fortsetzung der straßenbegleitenden Einfamilienhausbebauung an der

Dollahner Straße;

- Sicherung einer angemessenen Bepflanzung der Verkehrsflächen sowie der privaten Grundstücke.

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Binz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich bis angrenzend an den Bahnhofsvorplatz als Wald dar.

Bereits der ursprüngliche Bebauungsplan wich von dieser Darstellung ab, indem er für die an den Bahnhofsvorplatz grenzenden Flächen ein Mischgebiet, für das Plangebiet selber eine öffentliche Grünfläche vorsah. Der BP 10 setzt damit die ausgewiesenen Planungsziele des FNP um. Dabei wurden die gemischten Baugebiete teilweise parzellenscharf zu GE-Flächen bzw. zu Gemeinbedarfflächen präzisiert, was angesichts der Beschränkung des FNP auf die Grundzüge der Bodennutzung kein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot darstellt. Da dem FNP der Charakter eines Zweckprogramms zukommt, dessen zeichnerische Darstellung einen überschießenden Genauigkeitsgrad entfalten, liegt es durchaus im Rahmen der möglichen Entwicklung, wenn der BP von den im FNP gezogenen Grenzen abweicht.

Maßgeblich für eine normgerechte Entwicklung eines BP aus dem FNP sind objektive Gründe. Ein solches objektives Kriterium war mit der früheren Aussage der Forstbehörde, bei der entsprechenden Fläche an der Dollahner Straße handele es sich nicht um Wald im Sinne des LWaldG M-V, gegeben. Der ursprüngliche BP 10 entspricht damit dem Entwicklungsgebot.

Durch die Planung zur Innenentwicklung (2. Änderung) wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist u.a. in der Rechtsprechung zum § 34 (5) BauGB ausgedeutet. Gemäß Kommentar (Battis/Krautsberger/Löhr, 9. Auflage): "Mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es ... nicht vereinbar, wenn für die betreffenden Grundstücke im Flächennutzungsplan eine mit der Einbeziehung in den Innenbereich nicht zu vereinbarende städtebaulich bedeutsame Funktion dargestellt ist" - genannt werden Einrichtungen des Gemeinbedarfs od. des überörtlichen Verkehrs. Kein Verstoß gegen eine geordnete städtebauliche Entwicklung liegt jedoch vor, sofern der Flächennutzungsplan andere Nutzungsmöglichkeiten nicht gezielt ausschließt - wie z.B. bei der bloßen Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft. Nachdem auf B-Planebene kein Wald dargestellt wurde und entsprechend auch kein Waldabstand eingehalten wird, entfaltet die Darstellung als Wald keine bindende städtebauliche Funktion mehr.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Verfahrens berichtigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt, da die für die angrenzenden Flächen vorgenommenen Darstellungen übertragen werden.

1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

Festsetzungen des B-Plans Nr. 10

Das Plangebiet ist als Wald nach § 2 LWaldG M-V anzusprechen (ca. 4.600 qm und damit > 0,2 ha). Im direkten Umfeld befinden Wohn- und Geschäftsgebäude. Der gesetzliche Waldabstand wird von der bestehenden Bebauung nicht eingehalten.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde diese Fläche als Grünfläche bewertet, so dass auch im Westen des Wäldchens Baugrundstücke mit Baufenstern ohne Berücksichtigung des Waldabstands angeordnet werden konnten.

Westlich grenzt ein Mischgebiet mit zweigeschossiger Bebauung (GR 1.100 qm), südwestlich ein Mischgebiet mit eingeschossiger Bebauung (Einzel-/Doppelhaus, GR 120 qm) sowie östlich ein Wohngebiet mit ebenfalls eingeschossiger Bebauung (Einzelhaus, GR 200 qm) an. Im Südosten

schließt das Nahversorgungszentrum (u.a. Netto-Markt) an.

Eisenbahnanlagen

Das Plangebiet (Änderung) berührt Flurstücke, die unmittelbar an die Strecke 6776 Lietzow (Rügen) - Binz grenzen. Gem. Eisenbahnneuordnungsgesetz (ENeuOG) ist die Deutsche Bahn AG über Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn Verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstücksteile, über die die Deutsche Bahn AG Verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gem. Artikel 5 §18 ENeuOG als planfestgestellten Bahnanlage zu verstehen sind.

Das Vorhandensein von Kabeln und Versorgungsleitungen der Bahn im mittel- und unmittelbaren Bereich außerhalb der Eisenbahnflächen kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gem. § 6 der LBauO M-V kommt. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen. Ebenso ist die Zuwegung ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern. Weiterhin ist der § 5 LBauO M-V zu beachten. Die vorgesehene Bebauung darf Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinflussen.

Gem. Verkehrslärmschutzverordnung werden durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Das Errichten, Betreiben und der Abbruch baulicher Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik und unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften zu erfolgen. Für alle zu Schadenersatz verpflichtenden Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahnflurstücke und auf darauf befindliche Sachen auswirken, haftet der Bauwerber bzw. der Bauherr.

Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigten oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen muss für Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten für die Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG jederzeit zugänglich sein. Die Lagerung von Baumaterial, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten und Betreiben von baulichen Anlagen ist auszuschließen. Ausnahmen dazu bedürfen der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Deutsche Bahn AG. Der ungehinderte Zugang von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist jederzeit zu gewährleisten. Der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn AG müssen grundsätzlich gewährleistet werden.

Schadenersatzansprüche an DB AG für den Fall, dass dem Antragssteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seine jeweiligen Form Schäden an Eigentums- und Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche. Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 i.V. mit § 906 BGB sowie dem BimSchG, die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlaßt werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten.

1.5) Abwägungsrelevante Belange

Angesichts des vergleichsweise geringen Umgriffs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf öffentliche Belange hervorzurufen. Die Wegeverbindung zum Nahversorgungszentrum an der Proraer Chaussee wird gesichert und ausgebaut (fußläufige

Anbindung Einzelhandel). Negative Auswirkungen auf die Anlagen der DB sind nicht zu erwarten.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen (insb. Vertrauensschutz in bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB). Aus öffentlichen Belangen unbegründete Einschränkungen / Belastungen privater Bauherren sind zu vermeiden (Baufreiheit nur durch Sozialbindung des Eigentums eingeschränkt).

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die östlich anschließende Einfamilienhausbebauung entlang der Dollahner Straße bis zum Bahnhofsvorplatz fortgeführt werden. Die Lücke zwischen dem am Bahnhofsvorplatz ausgewiesenen Wohn- und Geschäftshaus sowie dem nächsten Einfamilienhaus Dollahner Straße 15 beträgt 77 m.

Gleichzeitig soll die Dollahner Straße als beidseitige Allee ausgebaut werden, was eine Vergrößerung des Querschnitts um ca. 2 m erfordert. Die wichtige Wegeverbindung zum Nahversorgungszentrum an der Proraer Chaussee wird ebenfalls als öffentliche Fläche gesichert und entsprechend ausgebaut (Befestigung und behindertengerechte Führung) sowie durch Pflanzung einer Baumreihe aufgewertet.

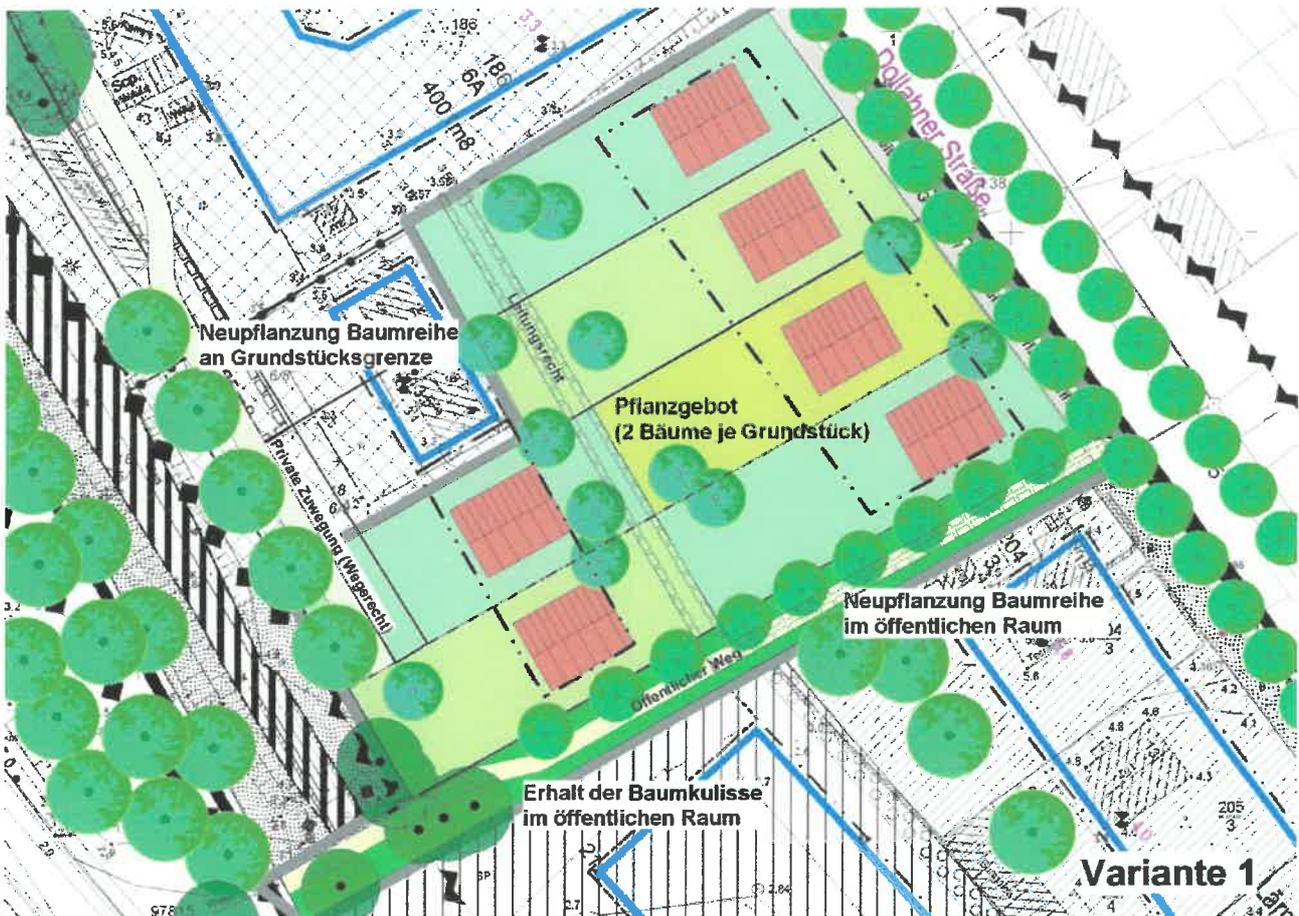
Für die Bebauung wurden zwei Varianten untersucht: Variante 1 mit einer Gesamtkonzeption für den Bereich zwischen Netto und Bahnhofsvorplatz sowie Variante 2 mit nur auf die bisherige Grünfläche beschränkten Plangebietsumgriff.

Angesichts einer besseren Nutzung der Baugebiete wird Variante 1 der weiteren Planung zugrundegelegt. Diese Entscheidung wird durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung im Sinne einer angemessenen Verdichtung des Baugebiets ausdrücklich befürwortet. Zudem ist schon für die Erschließung der nordwestlich angrenzenden Baugrundstücke die Führung der Versorgungsleitungen durch den Planbereich notwendig, so dass auch im Sinne einer angemessenen Nutzung der Erschließungsanlagen eine Bebauung geboten erschien.

Variante 1 (Planungsvariante)

Variante 1 sieht eine vollständige Nutzung der Flächen als Baugebiet vor, d.h. neben dem Lückenschluss an der Dollahner Straße wird auch die Fortsetzung der rückwärtig erschlossenen Reihe vorgesehen.

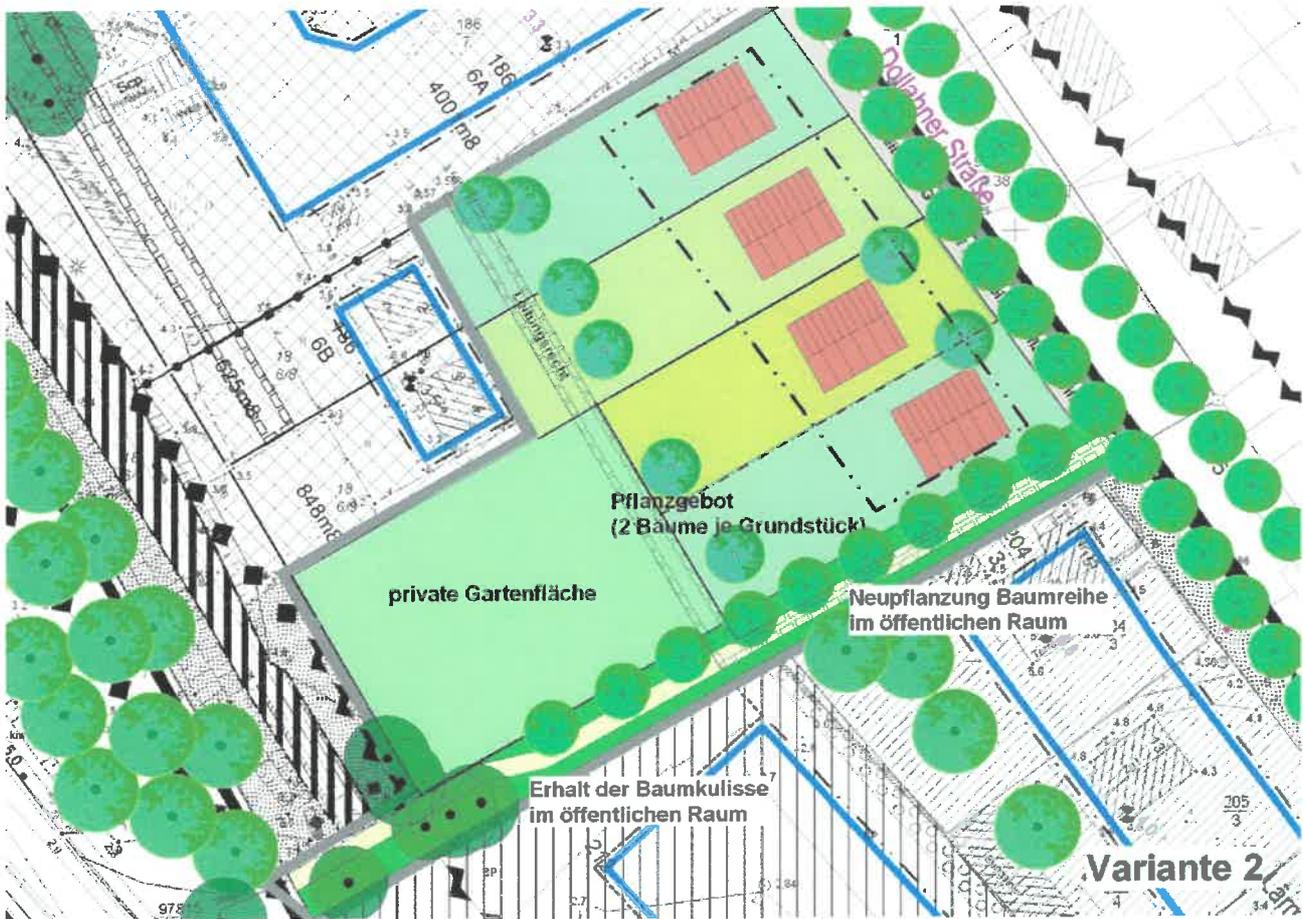
Gleichzeitig wird auch das angrenzende Mischgebietsin den Änderungsbereich einbezogen, um eine angemessene Durchgrünung zu sichern. Vom Ort aus (Proraer Chaussee) betrachtet soll eine Kulisse an Großgrün erhalten bzw. neu geschaffen werden. Dies ist durch den Erhalt einiger der alten Eichen bzw. Buchen sowie durch zusätzliche Pflanzgebote sowohl auf den Grundstücken als auch im öffentlichen Raum zu sichern. Neben der Pflanzung von jeweils 2 Großbäumen pro Grundstück werden eine die östliche Erschließungsstraße begleitende Baumreihe sowie eine die öffentliche Wegeverbindung begleitende Baumreihe festgesetzt.



Variante 2 (Alternative)

Variante 2 schränkt das Plangebiet auf die bisherige Grünfläche ein. Auf die Pflanzung einer Baumreihe an der Bahn (Bereich des bisherigen Mischgebiets) wird verzichtet. Im rückwärtigen Bereich wird eine private Grünfläche (Gartenfläche) erhalten.

Trotz der Ausweisung einer großzügigen Gartenfläche im Südwesten des Plangebietes wird der Wald im gesamten Plangebiet entfernt werden müssen, da die bewegte Topografie für die Grundstücksnutzung der bebaubaren Flächen zu nivellieren ist. Allein die Anlage des öffentlichen Weges (Behinderten-/Rollstuhlgerecht) erfordert starke Geländemodellierungen, die ihrerseits einen Eingriff in den Bestand des Waldes in Richtung Netto-Markt erforderlich machen. Betrachtet man die verbleibenden Bäume auf ihre Verkehrssicherheit, so wären zunächst tote und absterbende Bäume zu entfernen sowie solche, deren Wurzelraum bereits stark beeinträchtigt ist. Diese Faktoren sowie der anstehende Sandboden, welcher den angeschnittenen Beständen keinen ausreichenden Halt bieten kann, bewirken, dass bei dieser Variante zwar statistisch gesehen mehr Grünfläche, in Wirklichkeit jedoch weniger Bäume erhalten werden können.



2.2 Flächenbilanz

Durch die Planung wird die Flächenbilanz bezogen auf das Plangebiet (Änderungsbereich) wie folgt verändert.

Nutzung	B-Plan alt	2. Änderung	Veränderung
Mischgebiet Appartements (GR 1.100qm)	3.508 qm	3.431 qm	- 77 qm
davon Hauptanlage	1.100 qm	1.100 qm	---
davon Haupt-/Nebenanlagen	1.650 qm	1.650 qm	---
Mischgebiet Einfamilienhs. (GRZ 0,2)	1.058 qm	2.351 qm	+ 1.293 qm
davon Hauptanlage	240 qm	470 qm	+ 230 qm
davon Haupt-/Nebenanlagen	360 qm	705 qm	+ 345 qm
Wohngebiet (GRZ 0,3)	---	2.437 qm	+ 2.437 qm
davon Hauptanlage	---	731 qm	+ 731 qm
davon Haupt-/Nebenanlagen	---	1.097 qm	+ 1.097 qm
Verkehrsfläche (Fußwege)	---	425 qm	+ 425 qm
Grünfläche (einschl. Verkehrsgrün)	4.462 qm (einschl. Fußwege)	384 qm	- 4.078 qm
Planbereich	9.028 qm	9.028 qm	

2.3) Erschließung

Der Bereich ist erschlossen. Zufahrts- und Anschlussmöglichkeiten bestehen entlang der Dollahner Straße. Die Erschließung der Gebäude in der zweiten Reihe muss aus technischen Gründen über die Trasse des eingetragenen Leitungsrechts erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR mit Anschluss an die Versorgungsleitung in der Dollahner Straße gesichert werden. Eine Löschwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz der Dollahner Str. in Höhe von 48 m³/h gesichert werden.

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Sowohl der Schmutzwasser- als auch der Regenwasserkanal werden durch den ZWAR und die Gemeinde Binz in diesem Abschnitt erneuert. Damit liegen Anschlussmöglichkeiten sowohl für die Schmutzwasser- als auch Regenwasserableitung des Plangebietes vor. Soweit technisch möglich sollte jedoch das Regenwasser auf den Grundstücken versickert bzw. verwertet werden. Sollte dies nicht möglich sein, kann das Regenwasser über den dann erneuerten Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Für die Erschließung gelten die Satzungen des ZWAR. Die Kosten für Netzerweiterungen inkl. Planungsleistungen sind durch den Vorhaben- bzw. Erschließungsträger zu übernehmen. Die Leitungen sind in öffentlichen Straßen und Wegen zu verlegen. In Privatwegen sind die Leitungsrechte der öffentlichen Anlagen der Ver- und Entsorgung mittels Grundbucheintragung zu sichern.

Die technischen Planungen sind von fachkompetenten Ingenieurbüros zu erstellen und frühzeitig mit dem ZWAR abzustimmen. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem ZWAR ist notwendig.

Im Zuge der Bau- bzw. Erschließungsarbeiten ist ein Elektrokabel, welches das Plangebiet auf undefinierter Trasse quert, in den Bereich des öffentlichen Weges zu verlegen.

2.4) Festsetzungen

Die Festsetzungen werden weitgehend aus den angrenzenden Bereichen übernommen.

Insbesondere die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird jedoch auf eine grundstücksbezogene Festsetzung umgestellt. Bei Angabe einer zulässigen Grundfläche als absolute Flächenangabe ist nicht eindeutig erkennbar, ob sich die Festsetzung auf den gesamten Bereich oder ein einzelnes Grundstück bezieht. Da Grundstücksteilungen genehmigungsfrei sind, kann zudem die zulässige Grundfläche bei grundstücksbezogener Lesart nicht eindeutig festgestellt werden. Auch im Bereich des rückwärtigen Mischgebiets wird deshalb die Grundfläche zukünftig als Grundflächenzahl angegeben. Die GR von 120 qm pro Grundstück entspricht bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 600 qm einer Grundflächenzahl von 0,2.

3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.1) Allgemeines / Zusammenfassung

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile sowie Waldflächen nach LWaldG M-V. Für die Umwandlung der Waldfläche wird deshalb ein forstlicher Ausgleich berechnet und festgesetzt.

Alternativen

Alternativen zur Weiterentwicklung und Verdichtung der Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches existieren nicht. Durch die Verdichtung bereits vorgeprägter / erschlossener Bereiche kann die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen verringert werden. Bei Variante 2 (vgl. 2.1) entsteht bei geringerer baulicher Nutzung ein vergleichbarer Eingriff in den Baumbestand.

3.2) Betrachtung des Naturhaushaltes

Klima

Bestand/ Bewertung: Die Gemeinde Ostseebad Binz liegt im Klimabereich der Ostseeküste, 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 Jahresschwankung aus.

Das spät einsetzende Frühjahr ist zumeist recht kühl und führt zu einer späten Entfaltung der Vegetation. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 8,2°C und 8,4°C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 560-575mm. Es überwiegen Winde aus westlicher Richtung, aber auch Ostwinde sind noch relativ häufig. Meistens treten Windgeschwindigkeiten von 4-6m/s auf (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1996).

Kennzeichnend ist vor allem eine in den Sommermonaten bei windstillen bis windschwachen Hochdruckwetterlagen herrschende Land-See-Wind-Zirkulation, wobei der Landwind schwächer ausgeprägt ist. Mit dieser ist im Sommer im Mittel an 3-8 Tagen je Monat zu rechnen. Tagsüber herrscht hierbei ein von der See kommender, kühler Wind vor, der mehrere Kilometer ins Binnenland vordringen kann. Dabei wird regelmäßig frische, relativ gering belastete Luft zugeführt (Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern 1996).

Bis in einer Entfernung von bis ca. 100m landeinwärts kann das Gemeindegebiet vom Strandklima beeinflusst werden. Es ist durch höhere UV-Strahlung, größere Reinheit der Luft und erhöhten Salz- und Jodgehalt gekennzeichnet.

Die das Gemeindegebiet umgebenden Wälder und Gehölzstrukturen tragen durch Aufnahme und Bindung von Luftschadstoffen sowie durch Abgabe von Sauerstoff zur Luftregeneration bei. Insgesamt ist das Gemeindegebiet Binz als klimatisch unbelasteter Standort anzusehen.

Das Plangebiet selbst ist als Rest des Dünenwaldes klimatisch kaum wirksam. Ein typisches Wald-Innenklima ist nicht ausgeprägt. Auch ist die klimatisch ausgleichende Funktion eines Waldes aufgrund der geringen Größe nicht gegeben.

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: Aufgrund der relativen Geringfügigkeit der neu ausgewiesenen Bauflächen sowie nicht absehbarer Beeinträchtigungen des Klimas werden keine Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil versiegelter Flächen wird erhöht. Der Verlust an Bäumen wird durch die Festsetzung von Neupflanzungen zu Teilen kompensiert, so dass ein locker baumbeständenes Gebiet erhalten bleibt. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit

nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

Boden

Bestand/ Bewertung: Gemäß Bodenkarte herrschen flächig Dünensande der älteren Phase vor. Bis an die Grenze des Plangebietes heran, teilweise auch innerhalb, wurden seit Jahrzehnten durch die Anlage der Bahnanlagen und des Bahnhofs, die Bebauung der Märkte an der Proraer Chaussee sowie Wohnbebauungen die natürlichen Bodenbedingungen stark verändert. Das Plangebiet selbst weist noch weitestgehend die bewegte Oberfläche der natürlichen Dünenbildung auf. Veränderungen gab es durch das Einebnen der Oberfläche zur Anlage eines Erschließungsweges des westlichen ehemals bebauten Grundstücks.

Das Plangebiet ist nicht als Geotop gem. §20 LNatG M-V geschützt.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation 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.

Minimierung und Vermeidung: Die vorliegende Planung verzichtet auf die Ausweisung großflächiger Baugebiete auf ungestörten Standorten zugunsten einer Innenentwicklung bzw. einer Ergänzung von Bauflächen im Ortsinneren von Binz. Es sind keine größeren Brachen bzw. Altanlagen vorhanden, welche im Sinne eines Flächenrecycling alternativ zur Neuausweisung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet angeboten werden könnten.

Zustand nach Durchführung: Die Neuausweisung von Wohnbauflächen verursacht zusätzliche Versiegelungen. Das bewegte Gelände wird nach dem Entfernen des Baumbestandes eingeebnet. Aufgrund der homogenen Ausprägung der Dünensande werden keine Schichtenfolgen des Bodens zerstört.

Die Bodenfunktionen gehen auf diesen Flächen verloren, die Grundstücksflächen werden anthropogen verändert. Aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens sind Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht absehbar.

Wasser

Bestand/Bewertung: Das Plangebiet liegt grob betrachtet zwischen den Stillgewässern Schmachter See und Ostsee. Beide liegen in einer Entfernung, die keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben vermuten lassen. Fließgewässer sind im Planumfeld nicht vorhanden.

Aufgrund der vorherrschenden Dünensande ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Im Plangebiet ist dem Schutz des Grundwassers besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine 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 auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

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

Zustand nach Durchführung: Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern und den Wasserkörper des Schmachter Sees bzw. der Ostsee nicht beeinträchtigen.

Pflanzen und Tiere

Bestand/Bewertung: Das Umfeld des baumbestandenen Plangebietes ist geprägt durch Biotope des Siedlungsraumes. Gemäß „Anleitungen zur Biotopkartierung im Gelände“ (LUNG 1998) könnte der Bestand auch als Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten angesprochen werden. Aufgrund seiner Größe ist er als Wald zu behandeln.

Dieser setzt sich zusammen aus Kiefer, Birken, Eichen und wenigen Buchen, von denen zahlreiche Bäume abgestorben sind bzw. einen für das Wachstum im dichten Bestand typischen Wuchs mit langem, dünnem Schaft und wenig ausgeprägter Krone besitzen.

Durch den Wald führt ein stark frequentierter, nicht öffentlich gewidmeter Weg. Randlich werden häufig Müllablagerungen registriert.

Während der Kartierarbeiten wurden die Bäume auf das Vorhandensein von Brutstätten der Avifauna hin untersucht. Nester wurden im angrenzenden Baumbestand registriert. Als Lebensraum für Höhlenbrüter ist der Waldbestand nicht geeignet.

Das Plangebiet ist an zwei Seiten eingezäunt, zudem besteht ein größerer Höhenunterschied zum südlich gelegenen Gelände des Nettomarktes. Eine unmittelbare Anbindung an offene Waldbereiche besteht auch über die Proraer Chaussee hinweg nicht, so dass dieser Waldbereich keine Bedeutung für größere Säugetiere besitzt.

Entwicklungsziel: 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 Lebensbedingungen 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: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die gegenwärtige Situation dahingehend verändern, dass der Eigentümer möglicherweise sein Grundstück einzäunen und den Wald ernten wird, um der Verkehrssicherungspflicht genüge zu tun und weitere illegale Müllablagerungen zu verhindern.

Zustand nach Durchführung: Der Wald wird gerodet, das Gelände entsprechend der geplanten Nutzungen profiliert. Der Verlust an Wald wird durch den festgesetzten forstlichen Ausgleich kompensiert. Es werden 8 Einfamilienhäuser (Variante1) errichtet. Bei der Beseitigung von Waldbäumen sind artenschutzrechtliche Bestimmungen zu beachten (insb. Ausschluss der Brutzeit).

Zur Sicherung des Biotoppotenzials im Inneren des Plangebietes sowie zur Sicherung der Wohnqualität wird die Pflanzung von Einzelbäumen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Raum festgesetzt. Im Übergang zur Stützmauer in Richtung Netto-Markt wird ein öffentlicher Weg angelegt, der einseitig mit einer Baumreihe bepflanzt wird.

Für die Privatgrundstücke werden Pflanzgebote festgesetzt, die auch künftig ein Mindestmaß an Großgrün im Inneren des Plangebietes sichern. Gegenüber der Bahnanlage wird eine Baumreihe gepflanzt.

Das Plangebiet wird auch weiterhin größeren Säugetieren nicht zur Verfügung stehen.

3.3) Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

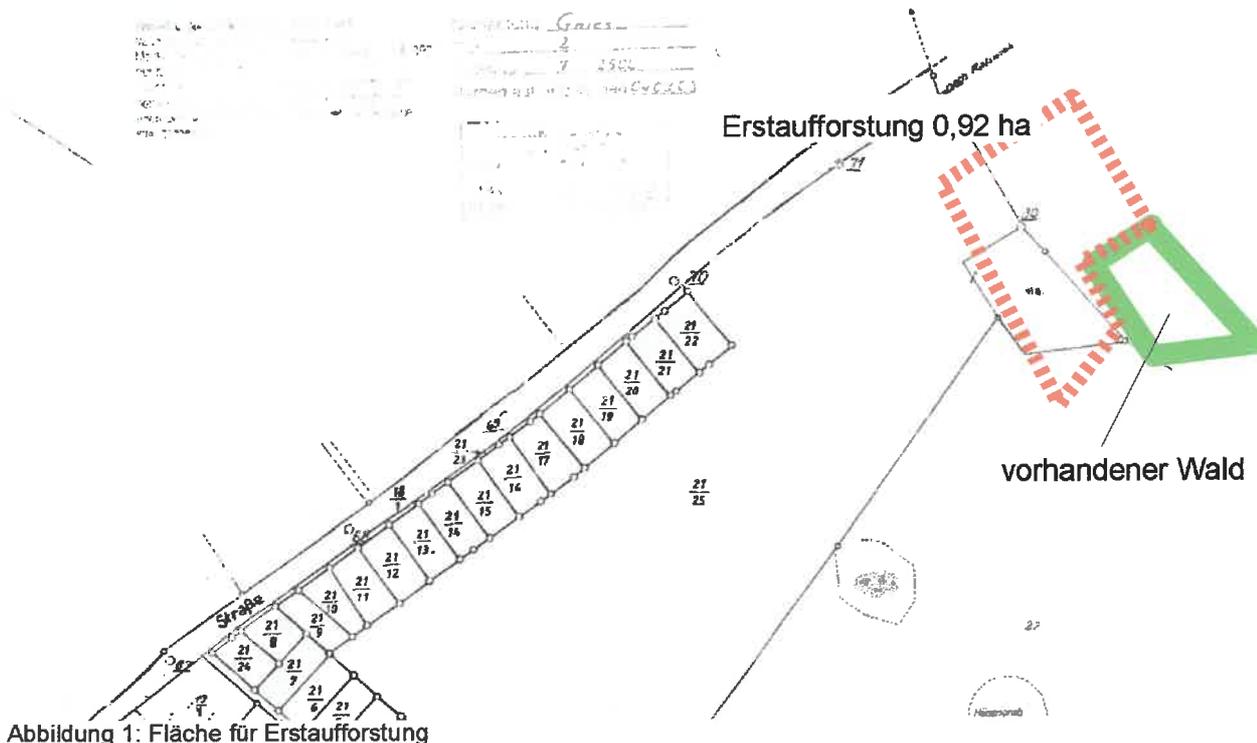


Abbildung 1: Fläche für Erstaufforstung

Der forstliche Ausgleich von 11,052 ha (Ausgleichsfaktor 1:3) wird auf dem Flurstück 21/25, Gemarkung Gries, Flur 2 erbracht, welches sich im Eigentum des Investors befindet. Die Aufforstung erfolgt in Anbindung an bereits vorhandenen Wald.

Wenn die Rodung vor der Erstaufforstung erfolgen soll, sind die Kosten der Aufforstung auf ein Notaranderkonto festzulegen. Erst dann kann der Bescheid zur Waldumwandlung ergehen.

Ostseebad Binz, April/August 2008