

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Uhlig, Raith und Partner
Freie Architekten und Stadtplaner

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith
Dipl. Ing. Lars Hertelt

Waldhornstraße 25
D - 76131 Karlsruhe
Tel / Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
mail: uhlig-partner@arcor.de
www.uhligundpartner.de

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 10A
„Markt an der Proraer Chaussee“
Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen**

Satzungsexemplar

Binz, 30.01.2007



[Handwritten signature]

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum
B-Plan Nr. 10A "Markt an der Proraer Chaussee" der Gemeinde Ostseebad Binz**

Die Planung bezweckt eine Ordnung und Neubebauung des derzeit wenig ansehnlichen Gebiets am Ortseingang von Binz. Für bereits vorhandene Nutzer wird die Möglichkeit zur Errichtung zeitgemäßer Neubauten (Lidl, Zweiradhandel) vorgesehen, der Binzer Baumarkt soll neu angesiedelt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den Planungsabsichten der Gemeinde geäußert.

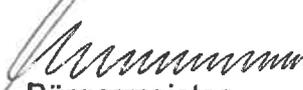
Die Bedenken des Landkreises über eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil wurden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Alternativen intensiv geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass durch die gewählte Stellung der Gebäude im rückwärtigen Bereich die angrenzende Promenade gegenüber möglichen Störungen (Verkehrslärm, Anlieferung) abgeschirmt wird. Die gewerblich genutzten Außenbereiche werden zwischen (statt hinter) den Gebäuden angeordnet und damit an der Promenade nicht prägend in Erscheinung treten. Durch die Anordnung einer privaten Grünfläche als Puffer werden die Gebäude gegenüber der Promenade abgeschirmt.

Der Umweltbericht wurde inhaltlich durch die Fachbehörden bestätigt; die Ausnahme nach § 19 LNatG M-V vom 100m Gewässerschutzstreifen erteilt. Die im Plangebiet vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen werden in Abstimmung mit dem Umweltamt saniert. Die Verträglichkeit mit dem angrenzenden Mischgebiet hinsichtlich möglicher Schallemissionen wurde gutachterlich nachgewiesen.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit in der Beteiligung nach § 3(2) BauGB wurden nicht abgegeben.

Binz, 15.01.2007




Bürgermeister

BEARBEITUNG STÄDTEBAU:

Uhlig, Raith und Partner

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur
Freie Architekten und Stadtplaner

Prof. Dr.Ing. Günther Uhlig
Dr.Ing. Frank-Bertolt Raith
Dipl. Ing. Lars Hertelt

Waldhornstraße 25
D - 76131 Karlsruhe

Tel: 0(49) 721 37 85 64

Tel: 0(49) 172 96 83 511

Fax: 0(49) 721 38 43 893

E-mail: uhlig-partner@arcor.de
www.uhligundpartner.de

BEARBEITER:

Dr. Frank-Bertolt Raith, Architekt und Stadtplaner
Lars Hertelt, Architekt

BEARBEITUNG GRÜNORDNUNG:

nordprojekt thomas nießen

FB: Landschafts- und Freiraumarchitektur, Büro Binz
Margaretenstraße 03

D -18609 Ostseebad Binz

Tel.: 0(49) 38393 – 376-0

Fax.: 0(49) 38393 – 32430

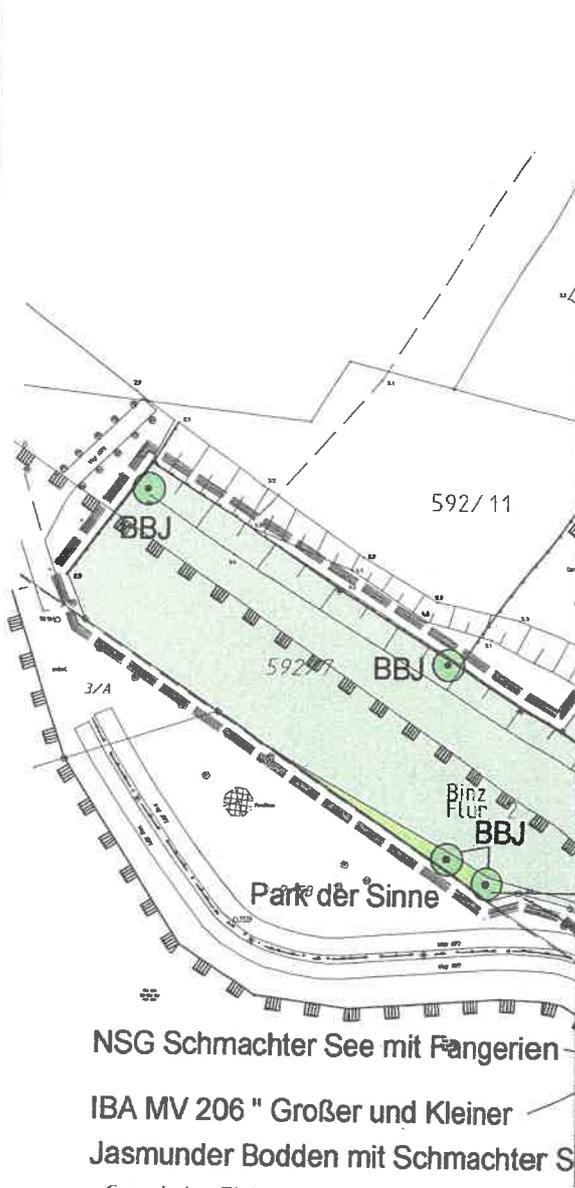
E-mail: ThomasNiessen@nordprojekt.com

PROJEKTLEITER:

Thomas Nießen jun. / Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

BEARBEITER:

Kirsten Fuß / Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin



Gemeinde Zirkow
Gemarkung Schingchter See
Flur 1

3

- e Biotoptypen**
- gehölz, Alleen und Baumreihen (B) §
 - elbaum (BB)
 - 1.7.2 Junger Einzelbaum (BBJ)
 - Einanlagen der Siedlungsbereiche (P)
 - dlungsgebüsch /-hecke (PH)
 - 3.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)
 - flächen des Siedlungsbereiches (PE)
 - 3.3.2 Artenarmer Zierrasen (PEG)
 - dlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (O)
 - kehrfläche (OV)
 - 14.7.3 Wirtschaftsweg, un- oder teilversiegelt (OVU)
 - r- und Entsorgungsanlage (OS)
 - 14.10.4 Sonstige Deponie (OSX)
 - achfläche der Siedlungs- und Industriegebiete (OB)
 - 14.11.3 Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV)

versiegelte Fläche (Gebäude und Freifläche)
Untersuchungsraum
Schutzgebietsgrenze

Verteiler	Anzahl

Datum	Änderung/Ergänzung

nordprojekt thomas nießen
 ende Architekten und Ingenieure, Reg.-Nr.: 245-91-1-a
 ch Landschafts- und Freiraumarchitektur
 as Nießen, Johanniskirchstr. 3, 18546 Sassnitz, Tel: 038392-22703
 aretenstrasse 3, 18609 Binz, Tel 038393-3760, Fax 038393-32430, Mail sekretariat@nordprojekt.com

Ökologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 10 A "Markt an der Proraer Straße"
 der Gemeinde Ostseebad Binz

Biotoptypenkartierung	Proj.-Nr.: OB 04-17
	Maßstab: 1:1.000
	Leistungsphase: 2.00

bearbeitet K. Fuß	gezeichnet K. Fuß	Datum: 26.10.2005	Blatt-Nr.: 1.00
----------------------	----------------------	----------------------	--------------------

Begründung

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

1.1.1) Plangebiet

Das Plangebiet liegt westlich des alten Zentrums an der Proraer Chaussee. Angesichts der linearen (bandartigen) Form des Ortes liegt das Plangebiet nahezu im Schwerpunkt der Siedlungsfläche.

Der Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch eine Tankstelle,
- im Norden durch die stark befahrene Proraer Chaussee (L 29) sowie daran in nördlicher Richtung angrenzend großflächige Einzelhandelseinrichtungen (Einkaufszentrum mit Netto, Getränkemarkt Kloppenburg),
- im Osten durch ein neues Wohn- und Geschäftshaus (Plusmarkt, KIK-Bekleidungsdiscount),
- im Süden durch die neue Promenade am Schmacher See.

Das Plangebiet beinhaltet die Flst. 217/52, 217/56, 217/59, 217/60, 217/61, 218/10 bis 218/13, 218/5, 592/5, 592/7, 592/10, 592/13 und umfasst 1,6 ha.

1.1.2) Plangrundlage

Plangrundlage ist eine durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann, Bergen, durchgeführte Vermessung des Plangebiets.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

1.2.1) Planungsziele

Mit der Planung soll eine Ordnung und Neubebauung des derzeit wenig ansehnlichen Gebiets vorbereitet werden. Die bisherigen Nutzer (Zweiradhandel, Lidl) möchten Ihre Baulichkeiten erneuern; neu angesiedelt werden soll der Binzer Baumarkt, der derzeit weiter westlich an der Proraer Chaussee in beengter Situation untergebracht ist. Mit der Planung verfolgt die Gemeinde das Ziel, den bereits ortsansässigen Betrieben eine zeitgemäße, die Entwicklung im Einzelhandel berücksichtigende Entwicklung zu sichern. Das Wohn- und Geschäftshaus an der Proraer Chaussee, das als einziger Bestandteil einer früher geplanten Gesamtüberbauung des Areals realisiert wurde, wird in die neue Planung übernommen und integriert.

Angesichts der prominenten Lage des Plangebiets am Ortseingang verfolgt die Gemeinde mit der Planung darüber hinaus allgemeine Qualitätsziele für die bauliche Entwicklung des Plangebiets:

- Gestalterische Aufwertung des Ortseingangs durch Abriss der bisherigen Provisorien (Baracken, Garagen) und ansprechender Neubebauung,
- Herstellung / Sicherung einer Fuß- / Radwegeverbindung von der Proraer Chaussee zur Schmachter See Promenade,
- Aufwertung der Schmachter See Promenade durch Anlage gestalteter Grünflächen auf den angrenzenden (privaten) Flächen der derzeitigen Schutt- und Hausmüllablagerungen (einschließlich deren Beräumung und umweltgerechter Entsorgung),
- Wiedernutzbarmachung der rückwärtigen Brachflächen als Beitrag zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von baulich nicht vorgenutzten Flächen im Außenbereich.

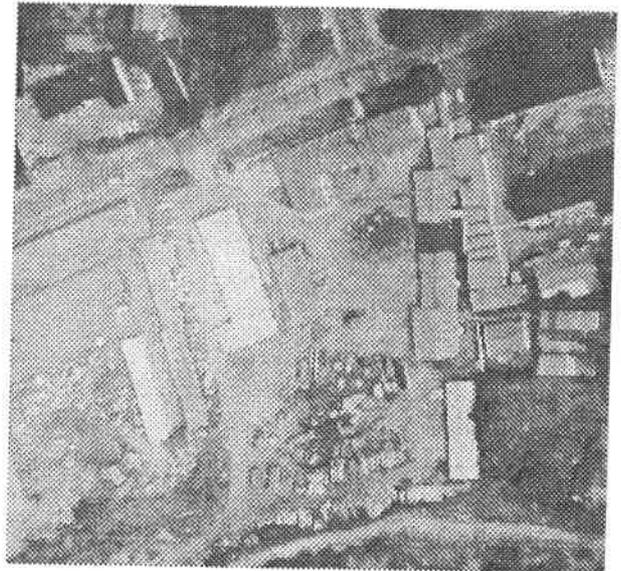
1.2.2) Notwendigkeit der Planung / Baurechtliche Situation

Das Plangebiet ist Bestandteil des Innenbereichs (Bebauungszusammenhang) der Ortslage Binz.

Der nördliche Bereich des Plangebiets (im Bereich von 70 m bis 80 m zur Proraer Chaussee) ist im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB bebaubar. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist der Katalog des im Mischgebiet zulässigen anzuwenden (§ 34 (2) BauGB). Die südlich angrenzenden Flächen, die hinter der durch die Umgebungsbebauung aufgespannten fiktiven rückwärtigen Baugrenze liegen, sind nach § 34 BauGB ohne eine Bauleitplanung nicht bebaubar. Gleichwohl gehören auch diese Flächen zum Innenbereich.

Zum Innenbereich zählt schließlich auch eine sich an das letzte Gebäude anschließende Freifläche, die als Garten, Hof, Stellplatz oder in ähnlicher Weise „bebauungsakzessorisch“ (OVG Saar 27.5.1988 - OVG Bautzen 23.10.2000) genutzt wird. Zu Beginn der 90er Jahre war das gesamte Plangebiet intensivst gewerblich genutzt, die Bebauung mit Gebäuden erstreckte sich bis in den Bereich der heutigen Promenade. Die rückwärtigen Flächen sollten bereits im Rahmen einer Vorgängerplanung erneut bebaut werden. Im Zuge der vorbereitenden Maßnahmen wurden umfangreiche Erdbewegungen durchgeführt (u.a. Aushub einer Baugrube für eine Tiefgarage, Erdaustausch wegen Altlasten). Derzeit dienen die rückwärtigen Flächen als Lagerplatz für Erdmaterial.

Selbst wenn dem betroffenen Bereich angesichts der ungeordneten Erdablagerungen heute eine bebauungsakzessorische Nutzung abgesprochen würde, wäre der rückwärtige Teil des Plangebiets dennoch zum Innenbereich zu zählen. Es handelt sich um einen Bereich, der von der freien Landschaft durch ein deutlich sichtbares Hindernis getrennt ist, so dass diese Fläche zwischen dem letzten Gebäude und dem Hindernis von der Verkehrsanschauung noch zum Innenbereich gezählt wird (vgl. Dürr, Komm. z. BauGB, Lfg. 2002; Rnr. 21). Die Promenade mit ihren getrennten Wegen für Fußgänger und Radfahrer sowie den zahlreichen Plätzen (mit baulichen Anlagen wie Aussichtstürmen,



Pavillons, Bänken, Kunstwerken und Spielgeräten) stellt eine deutlich sichtbare Zäsur zur freien Landschaft her. Beidseitig angrenzend an das Plangebiet grenzen Innenbereichsnutzungen direkt an die Promenade an (Großparkplatz mit Wohnmobilstellplätzen, Gartennutzung).

Im Rahmen der Neuordnung soll die Bebaubarkeit des Plangebiets im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf vorhandenen Innenbereichsflächen nach Süden hin erweitert werden. Eine Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsflächen zu Lasten der freien Landschaft findet nicht statt.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Entlang der Proraer Chaussee sowie für den Südosten des Plangebiets stellt der FNP Gemischte Bauflächen nach § 1(1) Nr. 2 BauNVO dar. Die übrigen Teilbereiche des Plangebiets sind gemäß der nicht verwirklichten Vorgängerplanung als Sonstiges Sondergebiet „Sport und Freizeiteinrichtungen“ nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Tennis und Beherbergung ausgewiesen.

Der B-Plan kann nicht nach § 8 BauGB aus dem FNP entwickelt werden; der FNP wird im Parallelverfahren geändert (9. Änderung FNP). Das Sondergebiet soll in gemischte Bauflächen geändert werden und mit den umgebenden Flächen verschmolzen werden. Die einheitliche Darstellung des Bereichs südlich der Proraer Chaussee als gemischte Baufläche entspricht der bestehenden wie der geplanten Nutzung. Wohn- und Geschäftsgebäude sowie Einrichtungen der Nahversorgung sowie Fachmärkte unterhalb der Schwelle zum großflächigen Einzelhandel sind in gemischten Bauflächen zulässig.

Angesichts der Kleinteiligkeit des Planbereichs des B-Plans Nr. 10A kann die im Mischgebiet erforderliche Gleichwertigkeit der beiden Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe im B-Plan selber jedoch nicht flächendeckend erreicht werden. Aus der gemischten Baufläche wird deshalb parziell im Bereich der Einzelhandelseinrichtungen ein Sondergebiet Nahversorgung/Fachmarkt abgeleitet. Der Katalog der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen wird jedoch nicht erweitert, so dass das Ableitungsgebot des § 8 BauGB eingehalten wird. Auf der gesamten Fläche des gemischten Baugebiets wird die Gleichwertigkeit der Nutzungen Wohnen und Gewerbe erreicht werden.

Mit der Entwicklung des B-Plans aus dem FNP ist maßstabsbedingt eine Konkretisierung zu leisten. Der Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die Festsetzungen des B-Plans von den Darstellungen des FNPs abweichen, sofern diese Abweichungen sich aus dem Übergang in eine konkretere Planungsstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des FNPs unberührt lassen. Nur die Festsetzung eines Sondergebiets für Großflächigen Einzelhandels setzt, allein schon wegen der Anpassung an die Ziele der Raumordnung - die Entwicklung aus einem entsprechenden SO-Gebiet im FNP voraus.

1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

1.3.3) Sonstige rechtsverbindliche Planungen

Für die Proraer Chaussee (Ortsdurchfahrt L 29) wurde ein Planfeststellungsverfahren zur Erneuerung durchgeführt. Die Ergebnisse, insbesondere die ausgewiesenen Grundstückszu- und -ausfahrten sind verbindlich in die Planung zu übernehmen.

Die festgesetzte Zufahrt ist zusammen mit dem an der Proraer Chaussee bereits bestehenden Wohn- und Geschäftshaus zu nutzen. Sie wird deshalb als private Verkehrsfläche besonders herausgehoben.

1.3.4) Einbindung in die Gemeindeentwicklung

Ende der 90er Jahre wurde durch die BBE Unternehmensberatung Kiel GmbH eine Einzelhandelsanalyse erstellt, die mit Beschluss Nr. 88-7-99 am 26.8.1999 von der Gemeindevertretung Binz beschlossen wurde. Die Einzelhandelsanalyse wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.6.2002 im Juni 2002 durch eine Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Marktes in der Proraer Chaussee 1 (BBE 2002) fortgeschrieben.

Grundlage der Berechnungen sind das Einzelhandelskaufkraftpotenzial der Kern- und Umlandbevölkerung (ges. 23,8 Mio EUR) sowie das Gästeumsatzpotenzial (ges. 24,7 Mio EUR). Vor dem Hintergrund dieser Zahlen wurde 2002 folgender Erweiterungsbedarf für Verkaufsflächen gesehen (BBE 2002, S. 45).

- ca. 1.200 qm im Lebensmittelbereich
- ca. 1.030 qm im Bereich Bekleidung / Schuhe
- ca. 1.000 qm im Bereich Sportartikel/Fahrräder
- ca. 300 qm im Bereich Haus-u, Heimtextilien
- ca. 1.300 qm im Bereich GPK
- ca. 500 qm im Bereich Spielwaren

Inzwischen wurden die folgenden größeren Einzelhandelsobjekte in der Gemeinde erstellt:

- Proraer Chaussee 1 mit 710 qm Discounter (Plus-Markt) und 350 qm Textilfachmarkt (KIK). Im Gegenzug wurde der ehemalige Plus-Markt in der Dünenstraße 62c mit 610 qm Verkaufsfläche geschlossen. Eine Neuvermietung im Bereich Nahversorgung / Lebensmittel ist angesichts der schlechten Lage (versteckt hinter dem benachbarten Sparmarkt-Lübke) nicht wahrscheinlich; gemäß Schreiben von Plus wird die Filiale auf absehbare Zeit als sog. Non-Food-Filiale betrieben werden.
- Proraer Chaussee 4 mit 1.250 qm Nahversorgung (u.a. Netto-Markt) und 500 qm Textilfachmarkt (Kloppenburg).

Gleichzeitig ergibt sich durch die positive Entwicklung im Tourismus ein steigendes Gästeumsatzpotenzial. Nach 1,98 Mio Übernachtungen im Jahr 2002 wurden 2003 2,12 Mio und 2004 2,07 Mio Übernachtungen erreicht. Für 2005 liegt der Jahresabschluss noch nicht vor, es wird jedoch mit einem Ergebnis vergleichbar dem des Vorjahres gerechnet. Angesichts weiterer Tourismusprojekte (zahlreiche Hotelneubauten, Golfplatz, Jugendherberge Prora) wird auch für die Zukunft mit weiter steigenden Übernachtungszahlen gerechnet.

Für die Abschätzung der Einzelhandelskaufkraft wird deshalb gemäß der Ansätze des Gutachtens BBE 2002 eine Steigerung der Übernachtungen um gut 16% (von 1,8 auf rund 2,1 Mio) und damit eine Zunahme des Gästeumsatzpotenzials um rund 3,0 Mio EUR angesetzt, davon knapp 1,0 Mio EUR für den Warenbereich Nahversorgung. Empirische Daten zur Kaufkraft der Gäste liegen nicht vor. Bei einem Planumsatz von 4.400 EUR je qm Verkaufsfläche ergibt sich rechnerisch ein zusätzlicher Flächenbedarf für Nahversorgung von rund 230 qm.

Die Analyse des Erweiterungsbedarfs aus 2002 kann demnach wie folgt weitergeschrieben werden.

Flächenbedarf Nahversorgung 2002	900 qm
Flächenzuwachs seit 2002 (Netto, Plus)	- 1.960 qm
Flächenaufgabe seit 2002 (Plus)	610 qm
<u>zusätzlicher Flächenbedarf seit 2002</u>	<u>230 qm</u>
Summe	- 220 qm

Rechnerisch weist die Bilanz einen Überschuss von 220 qm Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahversorgung aus. Das Planvorhaben wäre damit aus der gutachterlichen Untersuchung nicht ableitbar.

Da es sich jedoch beim Neubau des Lebensmittelmarktes lediglich um eine bauliche Erneuerung handelt (und demzufolge die bestehenden Flächen in Ansatz gebracht werden müssen), reduziert sich rein rechnerisch die Planungsgröße der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf rund 280 qm (bei insgesamt rund 5.000 qm Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde). Angesichts des Mischgebietscharakters wäre eine Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes nach § 34 BauGB zulässig; solange das Mischungsverhältnis von Wohnen und nicht störendem Gewerbe nicht gestört wird (vgl. § 15 (1) Satz 1 BauNVO).

Negative Auswirkungen auf bestehende und geplante Versorgungsstrukturen sind angesichts der Geringfügigkeit des Zuwachses nicht zu befürchten. Grundsätzlich bleibt das Vorhaben unterhalb der Schwelle des großflächigen Einzelhandels nach § 11 (3) BauNVO und damit in einer gegenüber den Wettbewerbern im unmittelbaren Umfeld schwachen Position.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Im Plangebiet bestehen mehrere Gebäude mit laufender Nutzung:

- Im Nordwesten (angrenzend zur Tankstelle) befindet sich ein Zweiradhandel mit Ausstellungsraum, Werkstatt und umfangreichen Lagerräumen in den angrenzenden ehem. Garagen. (Flst. 217/52, 592/10).
- Östlich angrenzend befindet sich im Plangebiet ein Einkaufsmarkt (Lebensmittelmarkt, früher Netto, heute Lidl) mit rund 520 qm Verkaufsfläche. Um das Gebäude herum bestehen befestigte Stellplätze für Kunden. An der Proraer Chaussee besteht ein Wohn- und Geschäftshaus.
- Im rückwärtigen Bereich zum Schmacher See hin befinden sich Brachflächen mit Ablagerungen (Schutt und Hausmüll mit Altlastenverdacht), die im Zuge der Neubebauung zu beräumen sind.

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich eine Tankstelle (westlich) sowie mehrere Wohn- und Geschäftsgebäude (östlich). Nördlich der Proraer Straße befindet sich ein größerer Einzelhandelskomplex (mit Netto-Markt, Getränkefachmarkt und Kloppenburg-Textilfachmarkt).

1.4.2) Altlasten

Durch die Vornutzung des Grundstücks ist es zu umfangreichen Veränderungen der Bodenverhältnisse mit teilweise belasteten Ablagerungen / Auffüllungen gekommen.

Die Mächtigkeit der Auffüllungen schwankt, abgesehen von den Erdstoffhalden welche bis zu 3 m hoch aufgeschüttet worden sind, zwischen 1,4 und 2,2 m. Die Aufschüttungen setzen sich oberflächennah bis in Tiefen von 0,5 –1 m aus humosen Sanden zusammen, die mit vereinzelt Resten von Bauschutt versetzt sind. Darunter folgen meist 1 m starke Aufschüttungen mit hausmüllähnlichen Verunreinigungen wie Glasschweben, Metallteile, Textilien, Holzreste, Asche vom Hausbrand, Kohlengrus und ähnliches.

Im hinteren Teil des Grundstücks nahe der Schmachter See-Promenade wurden diese hausmüllähnlichen Verunreinigungen nicht generell angetroffen. Hier existieren vornehmlich nur die Verunreinigungen mit Resten von Bauschutt.

Die aufgeschütteten Halden sind von unterschiedlicher Zusammensetzung. So wurde neben humosen Erdstoffen auch nahezu reiner Hausmüll festgestellt, was auf ausgesiebtes Material schließen lässt. Zum Teil ist auch bindiger Boden vorhanden, welcher aus anderen Bereichen von Binz stammen muss.

Die organoleptischen Befunde der mit hausmüllähnlichen Verunreinigungen angetroffenen Aufschüttungen waren sämtlich positiv. Das Ergebnis der Erdstoff- und Grundwasserproben stellt sich wie folgt dar: Aufgrund der analysierten hohen PAK und Sulfatwerte werden die Halden und Ablagerungen in $Z \geq 2$ eingestuft.

Der ermittelte sehr hohe PAK Wert der Wasserprobe wird als Einzelfall betrachtet, da in Analysen benachbarter Grundstücke, welche vergleichbare Aufschüttungen aufweisen, keine die Grenzwerte überschreitenden Werte für PAK ermittelt wurden.

Bei vorgesehenen Tiefbau- und Gründungsarbeiten auf den aufgefüllten Flächen ist der anfallende Bodenaushub gem. den technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen und gem. deren Einbauklasse zu verwerten. Die konkrete Herangehensweise mit anfallendem Aushub ist mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen werden [Baugrundgutachten Ingenieurbüro Weiße (05.07.2004) S. 16].

1.4.3) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Schmachter See mit seinen flachen Uferbereichen gehört zum Important Bird Area (IBA) MV 026 (Großer und kleiner Jasmunder Bodden mit Schmachter See und Nonnensee). Important Bird Areas werden auf der Basis fachlich fundierter, quantitativer ornithologischer Kriterien ausgewählt, die sich auf den aktuellen Wissensstand zur Verbreitung, Populationsgröße und Bestandsentwicklung aller Vogelarten stützen. Die nationale IBA-Datenbank enthält Angaben über die Bestände der vorkommenden „wertgebenden“ Vogelarten sowie über die Erfüllung der IBA-Kriterien, wobei letztere u.a. Bezug nehmen auf regelmäßig vorkommende Wasservogelarten, die sich auf dem Durchzug oder im Überwinterungsgebiet zu größeren Ansammlungen zusammenfinden. Für das Gebiet MV 026 wird als gefährdete Art mit mindestens 5 Brutplätzen der Seeadler (*Haliaeetus albicilla*) benannt. Eine Meldung des IBA MV 026 als Ramsar-Gebiet erfolgte nicht. (Quelle: Sudfeld, C. et al.: Important Bird Areas und potenzielle Ramsar-Gebiete in Deutschland, 2002)

Naturschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 25 m zum Naturschutzgebiet Schmachter See und Fangerien. Zwischen der NSG-Grenze und dem Plangebiet wurde die touristisch stark frequentierte Schmachter See-Promenade angelegt.

Anlässlich der einstweiligen Sicherstellung des Naturschutzgebietes im Jahre 1994 wurden folgende Ziele formuliert:

“Das Naturschutzgebiet dient dem Schutz, der Erhaltung und Pflege eines vielfältigen und artenreichen Biotopkomplexes im Bereich der beiden jüngsten ostrügenschon Endmoränenstufen mit Gletscherzungenbecken, Schmelzwasserbahn und Osrest. In dem Gebiet finden sich naturnahe Buchenwälder an den randlichen Hängen, verschiedenartige Verlandungsvegetation des ehemals bedeutend größeren Schmachter Sees, wie z. B. eine Flachwasser-Ufervegetation als Röhrichte, Erlenbruch und Erlensumpf (stellenweise mit Sickerquellen im Hangfußbereich), größere Schwingmoor-Verlandungsbereiche besonders im Süden und Südwesten des Sees, aufgelassene Drängewasserwiesen im Südosten und zum Teil intensiv genutzte Wiesen und Weiden im Südteil um Pantow. Die Uferbereiche und der See sind Brut-, Rast- und Nahrungsbiotop einer reichen Avifauna. So kommen als Brutvögel unter anderen Große Rohrdommel, Drosselrohrsänger, Graugans, verschiedene Entenarten, als Durchzügler Gänsesäger, Zwergsäger und Entenarten in großer Anzahl vor. Das Gebiet ist Jagdrevier verschiedener Greifvogelarten, wie Fisch- und Seeadler.”

Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet Ostrügen wurde mit Beschluss des Rates des Bezirkes Rostock vom 04.02.1966 gemäß § 2 und § 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatischen Natur (Naturschutzgesetz der DDR) vom 04.08.1954 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt.

Das LSG erstreckt sich über eine Fläche von ca. 47.500 ha. Es umfasst die Fläche zwischen der östlichen Ostseeküste und einer Linie Kap Arkona - Bergen auf Rügen - Wreecher See, d.h. die östliche Hälfte der Insel Rügen. Die LSG-Grenze verläuft im westlichen Randbereich des Plangebietes.

Biotope nach § 20 LNatG M-V

Biotope bzw. Geotope, welche gem. § 20 NatG M-V unter besonderem Schutz stehen, wurden im Plangebiet nicht registriert.

Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V

Ein großer Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des 100 m Küsten- und Gewässerschutzbereichs. Das Bauverbot nach § 19 (1) LNatG M-V gilt nicht für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich von Binz, etwa im Schwerpunkt der bandartigen Siedlungsfläche (innenstadtnahe, integrierte Lage). Vom Großteil der Misch- und Wohngebietsflächen in Binz (und insbesondere Neubinz) ist das Plangebiet fußläufig in maximal 10 Minuten zu erreichen (700 m-Radius). Durch den Anschluss an die L 29 ist das Plangebiet auch für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ideal erschlossen.

Der Standortgunst entsprechend sollen vor allem Betriebe des Einzelhandels unterhalb der Schwelle des großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 (3) BauNVO zugelassen werden. Möglich sind Läden als kleinteilige Angebotsform, Lebensmitteldiscounter / Lebensmittelmärkte (als typischer Betrieb der wohnungsnahen Versorgung der breiten Bevölkerung mit maximal 800 qm Verkaufsfläche) als auch Fachmärkte nicht zentrenrelevanter Branchen. Gemeinsam auftretende Einrichtungen sind als Agglomeration

gemeinsam zu betrachten, ihre Verkaufsflächen sind zu addieren (3.2.1).

Erweitert wird der Katalog des Zulässigen insbesondere für die westliche und nördliche MI-Flächen durch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (z.B. Zweiradwerkstatt) sowie Wohnungen. Angesichts der Strukturen im Einzelhandel ist auf den Grundstücken des Discounters / Fachmarkts nicht von überlagernden Nutzungen auszugehen, so dass hier angesichts des maßstabsbedingt räumlich beschränkten Plangebiets des B-Plans statt eines Mischgebiets ein Sondergebiet dargestellt werden muss (vgl. 2.6.1) .

Die Großflächigkeit im Einzelhandel beginnt dort, wo üblicherweise die Größe der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe ihre Obergrenze findet. Diese Grenze liegt gemäß einem aktuellen Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4C 10.04) bundeseinheitlich bei 800 qm Verkaufsfläche. Gleichzeitig wurde im Urteil der Begriff Verkaufsfläche einheitlich geregelt. Danach sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er – wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung – einsehen, aber aus hygienischen Gründen nicht betreten darf, als Verkaufsfläche anzusehen. Auch die Kassen- und Packzone ebenso wie ein Windfang gehören demnach zur Verkaufsfläche.

2.2) Bebauungsentwurf

2.2.1) Städtebaulicher Entwurf

Der Entwurf versucht, trotz unterschiedlicher Eigentümer sowie verschiedener Bauprogramme gestalterisch mit dem bestehenden zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus an der Proraer Chaussee ein Ensemble aufzubauen. Die Zweigeschossigkeit wird mit einem ersten Baukörper im Westen an der Proraer Chaussee aufgenommen, der vorläufig den Ortseingang markiert (bis zur Bebauung der gemischten Bauflächen nordwestlich des Großparkplatzes). Durch die Höhe der rahmenden Gebäude erscheint die Öffnung zum großen Parkplatz der Einzelhandelseinrichtungen optisch verengt.

Die beiden großen Volumina der Einzelhandelseinrichtungen werden winkelförmig im rückwärtigen Grundstücksteil plaziert und schirmen den großen Parkplatz gegenüber der Seepromenade ab. Zur Promenade wird ein breiter, grüner Pufferstreifen angelegt. Notwendige Nebenflächen (Anlieferung, Außenlager) werden neben bzw. zwischen den Gebäuden angeordnet, so dass die Nebenflächen nicht über die Gebäudekanten hervortreten.

An der nordwestlichen Seite der privaten Parkplätze wird für die Allgemeinheit eine neue Fußwege- / Radfahrverbindung zum Schmachter See geöffnet. Der öffentliche Weg wird durch eine Baumreihe mit Heckenunterpflanzung akzentuiert.

2.2.2) Gründungsverhältnisse

Angesichts der durch Auffüllungen gekennzeichneten Bodenverhältnisse sind erhöhte Aufwendungen zur Gründung der geplanten baulichen Anlagen erforderlich.

2.3) Flächenbilanz

Die Planung ergibt folgende Flächenbilanz:

<i>Fläche</i>	<i>Planung</i>	<i>Bestand</i>	<i>Veränderung</i>
Baugebietsfläche	12.562 qm	78%	
davon SO-Gebiete	8.364 qm		
davon MI-Gebiete	4.198 qm		
<i>Grundflächen</i>	<i>7.117 qm</i>	<i>1.710 qm</i>	<i>+5.407 qm</i>
<i>GR SO-Gebiete</i>	<i>5.018 qm</i>	<i>GRZ 0,6</i>	
<i>GR MI-Gebiete</i>	<i>2.099 qm</i>	<i>GRZ 0,5</i>	
<i>Grundflächen nach § 19 (4)</i>	<i>9.840 qm</i>		
<i>Geschossflächen</i>	<i>5.782 qm</i>		
<i>GR SO-Lebensmittelmarkt</i>	<i>1.202 qm</i>	<i>GFZ 0,23</i>	
<i>GR SO-Fachmarkt</i>	<i>1.222 qm</i>	<i>GFZ 0,39</i>	
<i>GR MI-Gebiete</i>	<i>3.358 qm</i>	<i>GFZ 0,8</i>	
Verkehrsfläche	391 qm	2%	+391 qm
Grünflächen	3.088 qm	19%	+ 3.088 qm
Gesamtgebiet	16.042 qm	100%	

2.4) Entwicklung von Natur und Landschaft

Bestand: Neben den derzeit als Lidl-Markt sowie den dazugehörigen Nebenflächen benutzten versiegelten Grundstücksanteilen liegt nach Aufgabe einer baulichen Vornutzung der südliche Grundstücksbereich heute als beräumte eingeebnete Fläche vor. Randlich in Richtung Schmachter See lagern Aushubmaterialien, durchsetzt mit Hausmüll und Bauschutt, auf unprofilieren Halden. Das Grundstück hinterlässt einen ungeordneten Eindruck. Von den Ablagerungen geht sowohl die Gefahr mechanischer Verletzungen z.B. spielender Kinder als auch eine gewisse Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwassers aus.

Das Gelände liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Ostrügen“ im sensiblen Übergang zwischen dem NSG „Schmachter-See und Fangerien“, der intensiv touristisch genutzten Schmachter-See-Promenade sowie im touristisch wirksamen Ortseingangsbereich des Ostseebades Binz. Dieser Zusammenhang ist vom Ort aus betrachtet heute kaum erlebbar.

Planung: Mit der Realisierung des Vorhabens werden Altablagerungen beräumt, eine baulich geordnete Struktur hergestellt sowie planmäßig begrünt. Parallel zur Schmachter-See-Promenade entsteht ein grünes Band in Form einer langgestreckten Mulde, welche der Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers dient. Orts- und Landschaftsbild werden durch Herstellung einer baulichen Ordnung mit ergänzenden Pflanzungen aufgewertet.

Entlang des zwischen Schmachter-See-Promenade und Proraer Chaussee anzulegenden Weges wird eine Baumreihe gepflanzt, welche eine klare vertikale Grünstruktur im Baugebiet bildet. Die Pflanzung einzelner Baumgruppen (Hochstämme) in den Randbereichen bindet das Vorhaben in den angrenzenden Naturraum ein.

Das Vorhaben wertet den derzeit baulich ungeordneten Bereich auf und behebt den aus ökologischer Sicht nicht zufriedenstellenden Zustand des Plangebietes.

2.5) Erschließung

2.5.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Proraer Chaussee und wird von dieser gemäß den Vorgaben der Ausbauplanung der Ortsdurchfahrt erschlossen. Geplant ist die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens für die zentrale Einfahrt (gemeinsame Nutzung mit dem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus).

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet auch von der stark frequentierten Schmachter See Promenade erreichbar. Ein öffentlicher Fuß- / Radweg wird eine Verbindung von der Promenade zur Proraer Chaussee (zukünftig mit straßenbegleitendem Radweg) im Bereich des Plangebiets herstellen.

2.5.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die äußere Erschließung bis zur Grundstücksgrenze ist gegeben.

Abwasserentsorgung

Die äußere Erschließung bis zur Grundstücksgrenze ist gegeben.

Niederschlagswasserentsorgung

Angesichts großflächiger Versiegelungen und teilweise geringer Durchlässigkeitsbeiwerte (insbesondere im Bereich hausmüllartiger Verunreinigungen) wäre eine Ableitung des Niederschlagswassers in eine öffentliche Vorflut anzustreben. Wegen ungenügend dimensionierter Kanalisation im betreffenden Bereich von Binz wird eine Ableitung nicht möglich sein; eine Einleitung in den Schmachter See ist wegen dessen Schutzstatus ausgeschlossen. Unterirdische Sickersysteme sind wegen der hohen Grundwasserstände nur in Teilbereichen realisierbar.

Für die Versickerung wird im südwestlichen Grundstücksbereich ein Sickerbecken vorgesehen. In den Aufschüttungen dieses Bereiches wurde weniger oder keine hausmüllähnlichen Verunreinigungen angetroffen; die anstehenden Sande können mit einem k-Wert von $k=1 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ als noch gut durchlässig gelten.

Bei knapp 8.000 qm versiegelte Fläche ist ein Sickerbecken mit einem Fassungsvermögen von 270 m³ notwendig, das auch grabenähnlich ausgebildet werden kann. Die notwendige Sohlentiefe mit einem Abstand von mindestens 1 m zum Grundwasser ist einzuhalten.

Löschwasserversorgung

Die Feuerlöschwasserversorgung kann seitens des ZWAR nach Einbau geeigneter Hydranten abgesichert werden.

Gasversorgung

Die äußere Erschließung bis zur Grundstücksgrenze ist gegeben.

Stromversorgung

Die äußere Erschließung bis zur Grundstücksgrenze ist gegeben.

2.6) Begründung zentraler Festsetzungen

2.6.1) Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt und Fachmarkt sowie ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. In den SO-Gebieten bleibt der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet gewahrt, da im MI-Gebiet Wohnen und gewerbliche Nutzung gleichberechtigt zulässig bzw. vorhanden sind, während in den SO-Gebieten eine Wohnnutzung nicht vorgesehen ist.

Die SO-Gebietsfestsetzung ist jedoch allein der Kleinteiligkeit des Plangebiets geschuldet - dementsprechend können die SO-Gebiete aus der gemischten Baufläche des FNP entwickelt werden. Im Bereich des Lidl-Markts / Binzer Baumarkts wäre die Gleichwertigkeit von Wohnen und gewerblicher Nutzung nur unter Einbeziehung angrenzender Bereiche zu gewährleisten. Angesichts des bereits erneuerten Gebäudebestands besteht für eine neue Überplanung benachbarter Bereiche jedoch kein Planungserfordernis. Obwohl der städtebauliche Gesamtzusammenhang also Mischgebietscharakter aufweist, kann angesichts der einseitigen Nutzung der Teilbereich Lidl-Markt / Binzer Baumarkt, der den Großteil des Plangebiets ausmacht, nur als Sonstiges Sondergebiet gefasst werden.

Die angesichts großer Baufenster werden die in den SO-Gebieten zulässigen Einzelhandelseinrichtungen spezifiziert und eingeschränkt. Neben Läden (als kleinteilige Vertriebsform) sind Lebensmittelmärkte mit breitem Warensortiment sowie Fachmärkte mit vergleichsweise schmalen Warensortiment in nicht zentrenrelevanten Branchen zulässig. Aufgrund der gestalterischen und atmosphärischen Anforderungen an den innerstädtischen Handel sowie vor dem Hintergrund der Transportfähigkeit der Waren kommt insbesondere den Branchen Textilien, Lederwaren/Schuhe, Uhren/Schmuck, Foto/Optik, Sportartikel/Spielwaren, Drogerien/Parfümerien/Kosmetik, Accessoires, Kunstgewerbe starke Zentrenrelevanz zu (vgl. Fickert/Fieseler zu § 11, Rnr. 27.22). Diese Innenstadtrelevanten Branchen werden zum Schutz der auch für den Tourismus wichtigen Einkaufszone ausgeschlossen.

Vor dem Hintergrund eines stark touristisch ausgerichteten Warensortiments im Binzer Zentrum werden die Sortimente Haus- und Heimtextilien, Unterhaltungselektronik, Elektrowaren, Computer und Musikhandel zugelassen.

Angesichts des grundsätzlichen Mischgebietscharakters im Block entlang der Proraer Chaussee wird eine weitere Differenzierung nach der Betriebsgröße (mit einer Absenkung der Größe der Verkaufsfläche unter die Schwelle des § 11 (3) BauNVO) nicht vorgenommen.

Das BVerwG hat im Urteil vom 22.5.87 - 4 C 19.85 die Größe der Verkaufsfläche als Festsetzungsmerkmal zur Kennzeichnung von Typen von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich anerkannt, die untere Grenze für den Typ des großflächigen Einzelhandels zur Abgrenzung von dem Typ des der allgemeinen Versorgung der Wohnbevölkerung dienenden "Nachbarschaftsladens" für Nahrungs- und Genussmittel aber bei nicht wesentlich unter 700 qm Verkaufsfläche angenommen und dies insbesondere mit dem derzeitigen Einkaufsverhalten der Bevölkerung und den Gegebenheiten im Handel begründet. Am 24.11.2005 hat das BVerwG angesichts der aktuellen Tendenzen im Einzelhandel die Schwelle zur Großflächigkeit bundeseinheitlich auf 800 qm Verkaufsfläche heraufgesetzt.

Die Zulassung solcher (nicht großflächiger) Einzelhandelsbetriebe ist jedenfalls in MI- und

MD-Gebieten nicht nur zulässig, sondern geradezu geboten. Die Festsetzung einer geringeren zulässigen Größe der Verkaufsfläche bei Lebensmittelmärkten lässt sich jedenfalls in diesen Baugebieten städtebaulich nicht begründen. Eine derartige Beschränkung wäre darüber hinaus auch aus Gründen der erforderlichen Typisierung nicht vertretbar, weil eine Größenordnung deutlich unter 800 qm Verkaufsfläche nicht allein deshalb eine bestimmte Art von Anlagen (§ 1 (9) BauNVO) ist. Denn die Begrenzung der höchstzulässigen Verkaufsfläche trägt die Umschreibung eines Typs von baulichen Anlagen nicht gleichsam in sich selbst. Es bedarf vielmehr einer eigenständigen Begründung, warum Anlagen bestimmter Größe eine bestimmte Art von Anlagen sind (vergl. Fickert/Fieseler zu § 11, Rnr. 33.3).

Auch wenn der B-Plan selbst SO-Gebiete festsetzt, ist angesichts der räumlichen Verflechtung zu den Wohn- und insbesondere Mischgebieten der Gemeinde eine von der Typisierung abweichende Festsetzung der zulässigen Betriebsgröße städtebaulich nicht gerechtfertigt. Wenn in MI- oder MD-Gebieten aus städtebaulichen Gründen eine größenmäßige Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt werden sollte, könnte diese Beschränkung nur mit Hinweis auf die Eigenart des Gebiets erfolgen. Angesichts der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen im Umfeld besteht hierfür keine Handhabe.

2.6.2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den SO-Gebieten mit einer GRZ von 0,6 und in den MI-Gebieten mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt. Das höhere Maß in den SO-Gebieten ist als Ausgleich dafür zu sehen, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Grünflächen dargestellt werden und deshalb aus der zur Anrechnung kommenden Grundstücksfläche herausfallen. Aus dem vergleichsweise hohen Maß für die bauliche Nutzung darf nicht eine hohe Bebauungsdichte abgeleitet werden. Vielmehr sind die Werte angesichts der Vielzahl der notwendigen Stellplätze (Größe der befestigten Freibereiche) notwendig. Die GRZ ermöglicht eine Versiegelung bis zur Kappungsgrenze von 80% der anzurechnenden Grundstücksfläche.

Um zu verhindern, dass angesichts der hohen zulässigen Grundfläche größere Gebäude entstehen, wird ergänzend eine (niedrigere) GFZ festgesetzt. Bezogen auf die Größe des jeweiligen SO-Gebiets sind jeweils rund 1.200 qm Geschossfläche zulässig:

SO-Gebiet Lebensmittelmarkt	5.228 qm	GFZ 0,23	1.202 qm Geschossfläche
SO-Gebiet Fachmarkt	3.135 qm	GFZ 0,39	1.222 qm Geschossfläche

Die im Vergleich zum Bereich Fachmarkt geringere GFZ im Bereich des Lebensmittelmarks ist der Tatsache geschuldet, dass die Stellplätze für beide Märkte sich im nord-westlichen Bereich (des SO-Gebiets Lebensmittelmarkt) befinden und hier bezogen auf die Grundstücksgröße eine geringere Überbauung mit Gebäuden realisiert werden kann.

Angesichts der großen Volumina mit dementsprechend umfangreichen Dächern wird die maximal zulässige Firsthöhe im SO-Gebiet eingeschränkt.

2.6.3) Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt, die die Stellung der vorgesehenen Gebäude vergleichsweise präzise nachzeichnen.

Im Bereich des nordwestlichen Mischgebiets wurde angesichts der Grenzbebauung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses die abweichende Bauweise festgelegt. Eine Grenzbebauung ist zulässig bzw. zwingend in dem durch Baulinie gekennzeichneten Bereich. Gemäß § 6 (1) Nr. 1 LBauO M-V in der Fassung vom 06. Mai 1998 ist eine Abstandsfläche wegen der planungsrechtlichen Vorschriften in diesem Fall nicht erforderlich. Unbeschadet der Festsetzungen kann im Neubaufall durch die

Bauordnungsbehörde gestattet werden, mit Abstand zur Nachbargrenze zu bauen.

2.6.4) Festsetzungen zur Grünordnung

Der B-Plan enthält Pflanzgebote, welche vor allem dem Erhalt des Landschaftsbildes dienen. Zur Verbesserung des Übergangs in die Landschaft sind entlang des Verbindungsweges zum Schmachter See sowie an der Grundstücksgrenze zur Tankstelle bzw. der räumlichen Trennung unterschiedlicher Nutzungen Neupflanzungen von Bäumen und Hecken vorgesehen. Straßennah sowie wegbegleitend wird die Pflanzung von bodendeckenden Rosen als Zierpflanzung festgesetzt.

Die in Richtung Schmachter See orientierten Flächen für Sickermulden werden durch die Pflanzung von Einzelbäumen strukturiert. Auf die Pflanzung von Hecken parallel zur Schmachter-See-Promenade wird verzichtet, da bereits eine Baumreihe mit Unterpflanzung aus Ziergehölzen vorhanden ist und als ausreichender Sichtschutz angesehen wird.

2.6.5) Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften umfassen Festsetzungen zur Dachgestaltung (Dachneigung). An der Dachneigung im Umfeld wird grundsätzlich festgehalten. Abweichend sind im Sondergebiet flache oder flach geneigte Dächer zulässig, sofern sie extensiv begrünt werden.

Auf die geltende Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Binz wird hingewiesen.

3. Auswirkungen der Planung / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- *Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:* Der Planungsbereich liegt teilweise innerhalb des 100m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V, mit einem schmalen Streifen im LSG Ostrügen sowie angrenzend an ein IBA / NSG-Gebiet. Den Belangen des Naturschutzes ist deshalb in der Abwägung hohes Gewicht beizumessen. Bei der Abwägung sind neben den festgesetzten Schutzzwecken der Schutzgebiete auch die ästhetischen Gesichtspunkte (Schutz und Pflege des Landschaftsbild, Erholungseignung der Landschaft) zu berücksichtigen. Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind Bemühungen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders zu fördern.
- *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 Entwurf zum Raumentwicklungsprogramm MV (REP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ (S. 9, vgl. auch Leitlinie 2.1). Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden vorrangig zu berücksichtigen (§ 1(6) Nr. 8c BauGB). Dabei sind neben den Beschäftigungspotenzialen durch Ansiedlung im Gebiet auch mögliche Auswirkungen auf den Tourismus als wichtigste Branche im Gemeindegebiet sowie auf eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen.

- *Die Belange von Freizeit und Erholung:* Angesichts der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen hohen Stellenwert. Hierzu gehört neben der Bereitstellung eines differenzierten Übernachtungsangebots insbesondere der Erhalt sowie die behutsame, nachhaltige Nutzung der naturräumlichen Potenziale - sowohl als wirtschaftliche Grundlage des Tourismus allgemein (s.o.) wie auch als eigenständiger Abwägungstatbestand.

Die privaten Belange auf Eigentumsschutz (Baurecht nach § 34 BauGB) sowie insbesondere auf Wettbewerbsgerechtigkeit / Gewerbefreiheit (§ 14 GG) sind angemessen zu berücksichtigen.

3.2) Auswirkungen für die gemeindliche Entwicklung

3.2.1) Regelvermutung zu nicht nur unwesentlichen Auswirkungen

Die Festsetzung der zulässigen Nutzung basiert auf der typisierenden Regelvermutung des § 11 (3) BauNVO. Dennoch könnten auch bei weniger als 1.200 qm Geschossfläche nicht nur unwesentliche Auswirkungen entstehen. Im Folgenden soll deshalb der Verdacht für die derzeit absehbare Nutzung (Neubau Lidl und Zweiradhandel/-werkstatt, Ansiedlung Binzer Baumarkt) ausgeräumt werden.

Bei der Beurteilung, ob von der Regelvermutung des § 11 (3) BauNVO über die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel im vorliegenden Fall abzuweichen wäre, sind sowohl mögliche städtebauliche als auch betriebliche Besonderheiten anzusprechen. Ein Abweichen von der Regelvermutung ist jedoch nur bei einer atypischen Fallgestaltung angezeigt (Fickert/Fieseler zu § 11, Rnr. 27.1).

Mögliche betriebliche Besonderheiten

Die Regelung des § 11 (3) orientiert sich, wie an deren historischer Entwicklung abzulesen, an Betriebstypen mit einem breiten warenhausähnlichen Warenangebot für den privaten Bedarf der Allgemeinheit. Betriebliche Besonderheiten können z.B. bestehen bei Betrieben mit überproportionalem Lagerbedarf (ungünstiges Verhältnis Geschossfläche zu Verkaufsfläche) oder spezialisiertem Warensortiment.

Der Binzer Baumarkt als Fachmarkt mit einem spezifischen, nicht zentrenrelevanten Sortiment dürfte also selbst bei größerer Geschossfläche nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 (3) zu werten sein, es sei denn, ein breites Randsortiment (z.B. Haushaltswaren, Kleinmöbel, Gartenbedarf, Teppiche, etc.) nähert den Baumarkt einem der Typisierung zugrunde gelegten Betrieb mit breitem Warenangebot für den privaten Bedarf an. Anhaltspunkt, die eine Abweichung vom Schwellenwert nach unten nahelegen könnten, sind nicht ersichtlich.

Ein Lebensmittelmarkt (Lidl) entspricht der der Typisierung zugrunde liegenden Betriebsform (breites Warensortiment für privaten Bedarf der Allgemeinheit). Eine atypische Fallgestaltung hinsichtlich der Betriebsform ist nicht zu erwarten.

Mögliche städtebauliche Besonderheiten

Als mögliche städtebauliche Besonderheiten werden in der Literatur vor allem entlastende Fälle angeführt: keine zentralen Versorgungseinrichtungen an anderen Standorten, zentrale, für die Wohnbevölkerung gut erreichbare Lage. § 11 (3) nennt neben betrieblichen Besonderheiten (Warenangebot) insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde

und ihrer Ortsteile sowie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung als Kriterien.

Angesichts der derzeitigen Nutzung des Grundstücks (bestehender Discounter) sowie der Nutzungen im Umfeld (Plus, Netto) sind städtebauliche Besonderheiten nicht zu erkennen. Das Plangebiet liegt an einem gut integrierten Standort, und ist fußläufig erreichbar für ein Großteil der Wohn- und Mischgebiete von Binz. Es ist davon auszugehen, dass die Nahversorgung für den kurzfristigen Bedarf in der Regel in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll.

Eine Gefährdung der Nahversorgung wäre nur anzunehmen, wenn durch die Planung (Erweiterung / Erneuerung des bereits im Plangebiet bestehenden Lebensmittelmarktes) die Einzelhandelseinrichtungen in den entfernteren westlichen und östlichen Randbereichen gefährdet würden. Die Gefahr, dass die Versorgungskonzentration und Bindung einer großen Kaufkraftmenge an einem Standort an der Proraer Chaussee in anderen Versorgungsbereichen zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben von Einzelhandelsbetrieben führen könnte, besteht jedoch nicht.

Gemäß der Verträglichkeitsanalyse, die 2002 zur Vorbereitung einer früheren Ansiedlung erstellt wurde (BBE 2002), ist davon auszugehen, dass es (durch die damals untersuchte Errichtung eines Discounters auf dem Nachbargrundstück) vor allem zu Verschiebungen zwischen ähnlich strukturierten Lebensmittelmärkten kommen wird (in der Gemeinde: Netto, Plus, Aldi).

Der größte Teil des zusätzlichen Umsatz (bei nur rund 280 qm erweiterter Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes) wird den anderen Lebensmittelmärkten im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets entzogen werden (Verdrängungsumsatz, zum Konkurrenzschutz siehe 3.3.1).

Gleichfalls ist zu berücksichtigen, dass mit Aldi und Spar als Nahversorger im Westen und Osten des Ortes ebenfalls größere Einrichtungen antreten.

Insgesamt ist der Zuwachs an Einzelhandelsflächen im Lebensmittelbereich (+280 qm) im Verhältnis zu den vorhandenen Flächen vergleichsweise gering. Insgesamt stehen rund 7.000 qm Einzelhandelsflächen im Bereich der Nahversorgung zur Verfügung. Eine erhebliche Verschiebung zugunsten des Plangebiets kann nicht erkannt werden.

Auswirkungen auf Standorte außerhalb der Gemeinde (Sellin, Saßnitz, Bergen) sind nicht zu erwarten, da dort ähnliche oder im Falle von Bergen größere Einrichtungen (Verbrauchermärkte real und familia) bestehen.

Sonderfall Agglomeration

Besondere, auf eine atypische Fallgestaltung hinweisende Gesichtspunkte können sich bei der Agglomeration mehrerer kleinerer Einzelhandelsbetriebe ergeben, die zwar einzeln unproblematisch, in der Summe jedoch den Tatbestand des großflächigen Einzelhandels erfüllen könnten. Der Fall einer Agglomeration ist insbesondere dann anzunehmen, wenn eine planmäßige, auf Dauer angelegte und gemeinschaftliche Teilnahme der betreffenden Betriebe am Wettbewerb vorliegt. Die Rechtsprechung hat diese Voraussetzung bei der Benutzung gemeinsamer Betriebseinrichtungen (Zufahrt, Parkplatz) und gleichzeitiger Abstimmung des Betriebsangebots (z.B. Agglomeration aus Verbraucher- und Getränkemarkt) bejaht. Durch die Abstimmung des Warenangebots (gemeinsames Nutzungskonzept) werden solche Betriebe zu gemeinschaftlich verbundenen Teilnehmern am Wettbewerb mit der Folge, dass die Betriebe hinsichtlich möglicher Auswirkungen zusammen betrachtet werden müssen.

Angesichts des unterschiedlichen Warenangebots und des unterschiedlichen Betriebstyps (Lebensmittelmarkt, Baumarkt) ist eine Funktionseinheit der beiden Einrichtungen nicht

gegeben. Die gemeinsame Zufahrt ist schon durch das Ergebnis der Planfeststellung zur Neugestaltung der Ortsdurchfahrt zwingend vorgegeben. Durch die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben an der Proraer Chaussee erhält dieser Bereich zweifelsohne ein hohes Gewicht in der Gemeinde, die Einzelhandelsbetriebe der angrenzenden Bereiche (Netto, Plus) sind jedoch ausgesprochene Konkurrenten zum Lebensmittelmarkt im Plangebiet.

Mit dem Ausschluss großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nach § 11 (3) BauNVO sind auch Einzelhandelsbetriebe, die eine Agglomeration bilden und damit gemeinsam unter die Kategorie des großflächigen Einzelhandels fallen, nicht zulässig.

3.3) Auswirkungen auf private Belange

3.3.1) Private Belange / Konkurrenzschutz

Der einzelne Gewerbetreibende - so das BVerwG - hat aber weder einen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird, noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen muss. Das Baurecht darf nicht zur Steuerung des Wettbewerbs eingesetzt werden (keine wettbewerbsregelnden/-verzerrenden bzw. marktzugangssperrenden Festsetzungen).

Es kann keinen Konkurrenzschutz durch Bauplanungsrecht geben (vgl. BVerwG, B v. 26.0.97 - 4 NB 5.97, u.a.) Die Antragsbefugnis im Normenkontrollverfahren ist deshalb für konkurrierende Einzelhandelsbetriebe nicht gegeben.

3.4) Umweltbericht

3.4.1) Allgemeines

Die Umweltprüfung gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in Kapitel 1 und 2 dargestellt sind.

Alternativen

Alternativen zur Verdichtung der Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches existieren nicht. Ein Belassen der Märkte (sowohl Baumarkt als auch Lidl) in ihrer derzeitigen Form kann auf Dauer weder den funktionellen noch den ortsgestalterischen bzw. den ökologischen Anforderungen (ungeordnete Grundstückssituation) eines Ostseebades genügen.

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, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen. Weiterhin wird das Vorhaben hinsichtlich der Wirkungen auf die umgebenden Schutzgebiete betrachtet.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Landesnaturschutzgesetz zugrundeliegt. Ein

Gutachten über die Baugrund- und Altlastensituation wurde im Jahr 2004 erstellt. Anfang 2006 wurde die immissionsrechtliche Situation in einem umfangreichen Lärmgutachten untersucht.

Im Rahmen der Alternativprüfung wird neben der geplanten Nutzung des Areals als eigentliches Vorhaben (Durchführung der Planung) die Nichtdurchführung der Planung, keine geordnete Entwicklung, als Nullvariante betrachtet. Zur Nutzung des Geländes im geplanten Umfang gibt es keine ökonomisch bzw. ökologisch vertretbare Alternative.

3.4.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Untersuchungsgebiet nimmt keine besonderen Lebensraumfunktionen im Gefüge der umgebenden wertvollen Naturräume ein. Im Bezug auf das benachbarte Important Bird Area (IBA MV 026) kann festgestellt werden dass die verlorengehenden Biotope nicht zu den bevorzugten Aufenthalts- und Lebensbereichen des im Umfeld des Schmachter Sees vorkommenden Seeadlers (*Haliaeetus albicilla*), welcher in Mitteleuropa großflächige, waldreiche Seen- und Flusslandschaft besiedelt, gehören.

Das benachbarte Important Bird Area - IBA MV 026 (Großer und Kleiner Jasmunder Bodden mit Schmachter See und Nonnensee), insbesondere die Brutplätze des Seeadlers (*Haliaeetus albicilla*) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Begründung: Als Haupt-Lebensraumkriterium des Seeadlers wird ein gesundes Gefüge aus altholzdominiertem Wald und sauberen Seen beschrieben.

Das Plangebiet liegt innerhalb des längjährig etablierten Ortsgefüges, welches sich bandartig am Schmachter See entlang zieht.

Von der Art und Dimension des Vorhabens sind weder stoffliche noch nichtstoffliche Beeinträchtigungen des IBA zu vermuten.

3.4.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild

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. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,3\text{ °C}$ der Februar, die wärmsten der Juli und August mit $16,7\text{ °C}$, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0\text{ °C}$.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz; 1 mm entspricht 1 l/m^2). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat den August, 12 % und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Benachbarung zur L 29 ist die Luftgüte durch das saisonal bedingt starke Verkehrsaufkommen in den Sommermonaten beeinträchtigt.

Der benachbarte Schmachter See stellt eine Kaltluftsenke dar. Das Plangebiet selbst übernimmt keine klimatische Funktion im Gefüge der umgebenden Flächen.

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.

Auswirkungen: Der Anteil an versiegelter Fläche erhöht sich, so dass es lokal zu Wärmebelastungen kommen kann. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation des Umfeldes sind nicht abzusehen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung würde die bestehende klimatische Situation nicht verändern.

Bewertung: Das Plangebiet übernimmt weder in Hinblick auf das Lokalklima noch im Hinblick auf das überörtliche Klima eine tragende Funktion. Die geringfügigen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Situation durch zunehmende Versiegelung werden das allgemeine Ortsklima nicht verändern.

Boden

Bestand: Ursprünglich standen See- und Dünensande an, welche durch vorausgegangene Nutzungen, flächige Aufschüttungen sowie Ablagerungen von Müll und Erdstoffen komplett überformt wurden.

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

Auswirkungen: Große Teile des verunreinigten Bodenmaterials werden abgetragen und deponiert. Der Anteil an versiegelter sowie teilversiegelter Fläche erhöht sich. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht abzusehen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Im Falle einer Nichtdurchführung des Vorhabens würden die bestehenden Bodenverhältnisse einschließlich der Bodenverunreinigungen erhalten bleiben. Eine anderweitige Veränderung der Grundstücksfläche ist nicht geplant und somit auch nicht abzusehen.

Bewertung: Das Gelände ist durch vorausgegangene Nutzungen vollständig anthropogen überformt worden. Altablagerungen, welche in Teilbereichen vorliegen, werden beseitigt. Es ist von schwierigeren Baugrundeigenschaften auszugehen.

Durch die großflächige Versiegelung der Oberfläche werden die Bodenfunktion im Plangebiet nicht verbessert, jedoch ist diese Maßnahme hinsichtlich der Altlastensituation als Aufwertung zu betrachten.

Wasser

Bestand: Als Stillgewässer grenzt der Schmacher See in einer Entfernung von ca. 25 m westlich an das Plangebiet. Fließgewässer sind im Planumfeld nicht vorhanden. Grundwasser wurde zwischen 1 und 2 m Tiefe festgestellt. Bezogen auf absolute Höhen lag der Grundwasserspiegel zum Zeitpunkt der Bodenuntersuchung (05.07.2004) zwischen + 1,7 m HN und 1,0 m HN. Es existiert ein Grundwassergefälle in Richtung Schmacher See, welcher eine mittlere Wasserspiegellage von 1,1 m HN aufweist. Der Standort ist als grundwassernah anzusprechen.

Eine Grundwasserprobe wies einen sehr hohen PAK-Wert auf.

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: Die Nichtdurchführung des Vorhabens würde die Altlastensituation des Grundstücks nicht verändern. Die potentielle Gefahr, welche durch die Altablagerungen auf das Grundwasser ausgeht, würde nicht behoben werden.

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 nicht beeinträchtigen.

Bewertung: Der ermittelte sehr hohe PAK-Wert der Grundwasserprobe wird als Einzelfall betrachtet, da in Analysen benachbarter Grundstücke, welche vergleichbare Aufschüttungen aufweisen, keine die Grenzwerte überschreitenden Werte für PAK ermittelt wurden.

Im Plangebiet ist dem Schutz des Grundwassers besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Das Plangebiet ist geprägt durch Biotope des Siedlungsraumes sowie inhomogene Ablagerungen der Deponie am Schmachter See. Wichtige Erschließungsflächen (Hauptzufahrt) und Nebenflächen (Parkstellflächen, Anlieferung des Lidl-Marktes) sind versiegelt. Die zentralen Bereiche des Geländes sind derzeit ungenutzt und nach dem Verfüllen einer grundwassergefüllten Baugrube vegetationsfrei. In Richtung Schmachter See lagern Erdräumhalden, welche mit Hausmüll und Bauschutt durchsetzt und von einer ruderalen Vegetation bewachsen sind. Das Gelände ist in Richtung Schmachter See sowie der nördlich angrenzenden Tankstelle und der südlich angrenzenden Bebauung (Einkaufsmarkt und Wohnbebauung) eingezäunt.

Die Erdhalden mit ihrem ruderalen Bewuchs stellen in gewisser Weise eine Gefahr für freilaufende Tiere dar, da in den Aufschüttungen offene Behältnisse und ähnliche Materialien lagern, welche Tieren zu einer lebensbedrohlichen Falle werden könnten. Aufgrund der Einzäunung in Richtung der offenen Landschaft (Schmachter See) ist das Plangebiet für größere wildlebende Säugetiere nicht zugänglich.

Westlich grenzt die gestaltete Schmachter-See-Promenade an das Plangebiet. Eine Baumreihe aus Platanen (*Platanus x hybrida*) bzw. Rotblühenden Kastanien (*Aesculus x carnea „Briotii“*) verläuft zwischen dem Plangebiet und dem Promenadenweg. Diese wurde im Bereich des Grillplatzes an der Promenade mit einer Ziergehölzpflanzung unterpflanzt und bietet dem Plangebiet somit einen gewissen Sichtschutz. Die unmittelbar an den Promenadenweg grenzende Grundstücksfläche ist stark mit Sachalin-Knöterich (*Reynoutria sachalinensis*) durchsetzt. Einzelne Weiden wachsen strauchartig im Bereich der Ablagerungen. An jungen Bäumen sind einzelne Eschen-Ahorne (*Acer negundo*) vorhanden.

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: Sollte das Vorhaben nicht zur Realisierung kommen, so ist mit keiner erheblichen Verbesserung der derzeitigen Biotopfunktion zu rechnen. Der Gehölzbewuchs der Erdstoffhalden würde sich verstärken. Insgesamt würde der Sachalin-Knöterich (*Reynoutria sachalinensis*) den Bestand dominieren und sich weiter in die Schmacher-See-Niederung ausbreiten.

Zustand nach Durchführung: Nicht mehr benötigte Gebäude werden abgerissen, die Erdablagerungen entfernt und die Gesamtfläche baulich neu strukturiert. Dem Baumarkt bzw. Lidl-Markt zugeordnet entsteht eine große teilversiegelte Fläche, welche zu Geschäftszeiten PKW-Stellflächen bietet und in den Morgen- und Abendstunden der Anlieferung dient. Diese Funktionsdoppelung minimiert den erforderlichen Anteil an versiegelten Flächen.

Ein neuer Gehweg verbindet die Proraer Chaussee mit der Schmacher-See-Promenade. Das landschaftsgestalterische Konzept sieht eine wegbegleitende Baumreihe vor. Weitere Bäume werden einzeln bzw. in Gruppen randlich im Grundstück gepflanzt.

In Richtung Schmacher See-Promenade wird ein breites ‚Grünes Band‘ ausgeformt, welches der Versickerung des im Gelände anfallenden Oberflächenwassers dient.

Betriebsbedingte Störungen oder Beunruhigungen des Seeadlers sowie weiterer Vogelarten werden aufgrund der Art und des Umfangs des Vorhabens im bereits erheblich beeinträchtigten Umfeld, ausgeschlossen.

Im Bezug auf das benachbarte Important Bird-Area (IBA MV 026) kann festgestellt werden dass die verlorengehenden Biotope nicht zu den bevorzugten Aufenthalts- und Lebensbereichen des im Umfeld des Schmacher Sees vorkommenden Seeadlers (*Haliaeetus albicilla*), welcher in Mitteleuropa großflächige, waldreiche Seen- und Flusslandschaft besiedelt, gehören.

Bewertung: Trotz der Zunahme an überbauter bzw. versiegelter Fläche werden durch die Realisierung des Vorhabens auf einer ehemals intensivst genutzten und durch das Ablagern gefährdender Stoffe langjährig beeinträchtigten Fläche keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora / Fauna verursacht.

Landschaftsbild

Bestand: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Rügens“ liegt das Plangebiet im Übergang von der Niederung des Schmacher Sees zur Schmalen Heide. Der westlich angrenzende Landschaftsraum genießt hervorragende Bedeutung und steht seit 1966 als Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ unter Schutz. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft im Planbereich innerhalb der als Grünfläche festgesetzten Fläche.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines langjährig für gewerbliche Zwecke genutzten Bandes entlang der Proraer Chaussee, welches in den letzten Jahren einer Umnutzung und Umgestaltung unterzogen wurde. Das Plangebiet stellt eines der letzten im Zusammenhang mit der innerörtlichen Bebauung stehenden Grundstücke dar, welches durch provisorische Bebauung ohne einen unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang geprägt ist, und im Übergang zur Schmacher-See-Niederung ungeordnete Müll- und Erdablagerungen

aufweist.

Entwicklungsziel: 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.

Zustand nach Durchführung: Durch den Rückbau des wenig ansehnlichen Lidl-Marktes sowie die räumliche Ordnung der verschiedenen Funktionen in neuen Baukörpern werden ästhetische Missstände beseitigt. Es entsteht eine klare Zonierung in bebaute (intensiv genutzte) und unbebaute (in die Landschaft vermittelnde) Bereiche. Die Pflanzung einer Baumreihe sowie einzelner Baumgruppen strukturieren das Umfeld mit Großgrün und verbessern den derzeitigen Eindruck.

Insgesamt wird das Landschaftsbild aufgewertet, indem die benannten Missstände beseitigt werden und die neuen Gebäude in verbesserter architektonischer Qualität, eingebettet in eine gepflegte Umgebung, entstehen. Mit der städtebaulichen Neuordnung dieses devastierten Bereiches erhält das Landschaftsbild neue Impulse.

Bewertung: Während das Plangebiet selbst durch menschliche Nutzungen geprägt und vorbelastet ist, schließt unmittelbar westlich die neu gestaltete Schmachter-See-Promenade an, welche eine klare Trennung des wertvollen Naturraumes Schmachter See und der verdichteten innerörtlichen Struktur beschreibt. Die Flächen des Plangebietes sind sowohl von der Ortsdurchfahrtsstraße (provisorisch sanierte Halle mit ungeordneten Stellplätzen) als auch von der Schmachter-See-Promenade aus (ungeordnete Halden) landschaftsbildwirksam. Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildpotentials wird als hoch bis sehr hoch eingestuft. Der derzeitige Zustand beeinträchtigt Landschaftsbild und Landschaftsempfinden.

Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. 25. März 2002) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 9. August 2002) zu vermeiden zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Das städtebauliche Grundkonzept wurde unter dem Ansatz einer weitestgehenden Minimierung der für das Vorhaben erforderlichen versiegelten Grundstücksfläche erstellt. So werden die Parkplätze auch als Wendefläche für Lieferfahrzeuge verwendet.

Das Vorhaben wird auf einem durch Altablagerungen mit einem gewissen Gefährdungspotential für das Grundwasser ausgestatteten Grundstück realisiert. Die Ablagerungen sind zu großen Teilen vorhabenbedingt zu entsorgen, wodurch derzeit auftretende negative Auswirkungen in Zukunft vermindert werden.

Das anfallende Oberflächenwasser wird versickert und verbleibt im Gelände.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft: Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. 21. Sept. 1998) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V v. 21. Juli 1998) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Zur Strukturierung des Plangebietes sowie zur Sicherung des Charakters der Ortslage, insbesondere dem Übergang zur Promenade bzw. dem offenen Landschaftsraum wird die

Neupflanzung von Einzelbäumen als wegbegleitende Baumreihe entlang des neuen Gehweges zwischen Promenade und Proraer Chaussee und Baumgruppen im promenadenbegleitenden Grünstreifen sowie Gehölzstreifen an der ortsseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Erhebliche Teile der Altablagerungen sind vorhabenbedingt zu entsorgen.

Der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wurde wie folgt ermittelt:

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

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 der Verlust der vorhandenen Spontanvegetation im Bereich der Ablagerungen unumgänglich. Der Anteil überbauter Fläche (mit der damit verbundenen Totalversiegelung) erhöht sich.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 (Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen – umgebende Bebauung sowie Erschließungsweg - beträgt vom Schwerpunkt des Vorhabens $\leq 50\text{m}$) festgesetzt. Der Korrekturfaktor beträgt somit 0,75.

Als Eingriff mit Totalversiegelung wird in der Bilanzierung der Verlust an Sonstiger Deponiefläche sowie an Brache der Verkehrs- und Industrieflächen auf einer Grundfläche von 6.550 m^2 geltend gemacht.

Der Biotopwertverlust an Einzelbäumen (2 Stück Eschenahorn) wird unter Berücksichtigung der ermittelten Kronenfläche in der Wertkategorie eines Jungbaumes ermittelt.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Flächen-Schlüssel des Lan- des M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Sonstige Deponie (OSX)	14.10.4	2.750,00	-	$0,1 + 0,5 \times 0,75$	1237,50
Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV)	14.11.3	3.800,00	-	$0,1 + 0,5 \times 0,75$	1710,00
Eizelbäume (BBJ)	2.7.2	40,00	1	$1,5 \times 0,75$	45,00
Gesamt:					2992,50

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Flächen-Schlüssel des Lan- des M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wert- stufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Sonstige Deponie (OSX)	14.10.4	145,00	-	$0,1 + 0,2 \times 0,75$	32,63
Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV)	14.11.3	2970,00	-	$0,1 \times 0,75$	222,75
Gesamt:					255,38

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	255,38	Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Totalverlust	2.992,50	Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	3.247,88	Kompensationsflächenpunkte

Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Als interner Ausgleich werden die Pflanzungen von Einzelbäumen bilanziert. Die Anlage einer parkartigen Grünfläche mit Regenversickerungsmulden im Bereich der ehemaligen Deponie wird als Ausgleichs- bzw. zu Teilen als kompensationsmindernde Maßnahme betrachtet. Zur Sicherung der gewünschten gestalterischen Qualität werden die Einzelkomponenten Gehölzfläche, Einzelbäume sowie Rasenfläche mit Sickermulde als Einzelbestandteile festgesetzt und betrachtet.

Zum Leistungsfaktor der kompensationsmindernden Maßnahmen, welche auf den Flächen der Altablagerungen durchgeführt werden, wurde ein Zusatzfaktor von 0,5 addiert. Dieser wird damit begründet, dass durch die Entnahme der potentiell grundwassergefährdenden Altablagerungen eine weitere Gefährdung des Grundwassers unterbunden wird.

Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp		Fläche in m ²	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäqui- valent
Pflanzung Einzelbäume		17 x 25,00	2	2	0,8	680,00
(A 1,2,4) öffentlicher Raum						
Gehölzstreifen	zur	530,00	2	2	0,8 + 0,5	1.378,00
Landschaft						
Gehölzfläche	im	110,00	-	0,6	0,5	33,00
Siedlungsbereich						
als kompensationsmindernde Maßnahme						
Anlage	eines	2440,00	-	0,4	0,7+ 0,5	1.171,20
Rasenstreifens	mit					
Sickermulde						
als kompesationsmindernde Maßnahme						

Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):

3.262,20

Bilanzierung:

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von **3.247,88** Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von **3.262,20** Kompensationsflächenpunkten gegenüber.

Die rechnerische Gegenüberstellung ergibt einen Überschuss von **14,32** Kompensationsflächenpunkten. Mit der Erbringung der aufgeführten internen Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

3.4.4) Mensch und seine Gesundheit

Bestand: Die Ortslage des Ostseebades Binz wird stark von touristischen Nutzungen geprägt. Im Umfeld des im Plangebiet vorhandenen Lidl-Marktes entwickelte sich in den vergangenen Jahren eine stark frequentierte Ansammlung an Einzelhandelseinrichtungen, welche die Nahversorgung des Ostseebades Binz übernehmen. Die Fläche des Plangebietes weist einen sehr ungeordneten Charakter auf. Insbesondere der Übergang zur Landschaft bzw. der Schmachter See-Promenade wird durch Ablagerungen von Halden

mit Hausmüll- und Bauschuttverunreinigungen beeinträchtigt. Von den Ablagerungen gehen keine direkten Gefährdungen für die Gesundheit des Menschen aus, jedoch birgt die ungeordnete Struktur eine gewisse Gefahr für Verletzungen beispielsweise spielender Kinder.

Entwicklungsziel: Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie eines gesunden harmonischen Lebensumfeldes.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die allgemeinen Funktionen der heutigen Landschaft bleiben einschließlich der bestehenden funktionellen Defizite erhalten.

Bewertung: Das Plangebiet wird in seiner Funktion als Übergang zur offenen Landschaft in der Verknüpfung innerörtlicher Freiräume mit der Landschaft sowie dem übergeordneten Rad- und Wanderwegenetz gestärkt. Das hohe rekreative Potential der Landschaft - gute und schnelle Erreichbarkeit, Natur und Weite - wird durch das Angebot neuer Wegetrassen gestärkt.

Obwohl aufgrund der durch die Analyse der Altlasten ermittelten Werte keine Gefahr für den Menschen ausgeht, wird die Beseitigung der Altlagerungen vom Grundstück langfristig als positive Tendenz betrachtet.

Die ästhetische Aufwertung des Grundstücks wird das menschliche Wohlbefinden heben.

Für den Menschen vollzieht sich mit der geordneten Nutzung der devastierten Flächen eine positive Entwicklung.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit ergeben sich vor allem aus den Lärmemissionen der geplanten gewerblichen Nutzungen. Die von der Planung ausgehenden Schallemissionen ebenso wie die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurden im Rahmen der Umweltprüfung durch das Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement, in M-V zugelassene Messstelle nach §§ 26, 28 BimSchG, gutachterlich untersucht.

- Für das B - Plangebiet waren der DIN 4109 entsprechend die Lärmpegelbereiche zu ermitteln, nach denen für die Bebauungsflächen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (einschließlich der Fenster) schutzbedürftiger Räume zu bestimmen sind,
- es war für das Sondergebiet SO eine Lärmkontingentierung durchzuführen und
- es waren die Lärmimmissionen zu ermitteln und nach der TA Lärm zu bewerten, denen die im Einwirkungsbereich der Gewerbeanlagen „Neubau Lidl Markt plus Baumarkt“ liegende schutzbedürftige Nachbarschaft ausgesetzt sein wird.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde die Vorbelastung mit Gewerbelärm ermittelt, der die Bauflächen und die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgesetzt ist. Hauptlärmquellen sind die Tankstelle Total (tags und nachts) und der Plus-Markt (nur tags). Durch die Vorbelastung wird die nordöstliche der zwei im Mischgebiet MI 1 liegenden Bauflächen derart belastet, dass sie für eine Wohnbebauung nicht geeignet ist.

Für das B - Plangebiet wurden aus dem von der Proraer Chaussee verursachten Verkehrslärm der „maßgebliche Außenlärmpegel - Straßenverkehrslärm“ berechnet und in Verbindung mit dem Immissionsrichtwert für Gewerbelärm/Beurteilungszeit „tags“ die Lärmpegelbereiche ermittelt. Die einzelnen Bauflächen sind mit Lärmpegelbereichen V bis III belegt.

Ebenso wurden die Lärmemissionen prognostiziert, die von den gewerblichen Neubauten ‚Lidl - Markt‘ und ‚Baumarkt‘ verursacht werden. Es zeigt sich, dass bei Einhaltung der den Berechnungen zugrunde liegenden baulichen, technischen und technologischen Vorgaben sowohl die Immissionsrichtwerte tags und nachts wie auch die Vorgaben des B - Plans zur Lärmkontingentierung eingehalten werden. Es gilt zu beachten, dass eine Warenanlieferung

während der Beurteilungszeit „nachts“ aus Gründen des Lärmschutzes nicht möglich ist. Das gilt sowohl für den Lidl – Markt wie auch für den Baumarkt. Die geschätzte Genauigkeit der Prognosewerte liegt entsprechend der ISO 9613-2 /4/, Tabelle 5, bei +1 dB(A).

Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Folgenden leicht gekürzt wiedergegeben.

Lärmemissionen - Gewerbe

Gesetzliche und verwaltungsrechtliche Grundlagen

Der geplante Lidl – Markt ebenso wie der vorgesehene Baumarkt sind gewerbliche, nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz nicht genehmigungsbedürftige Anlagen.

Die Ermittlung der Geräuschemissionen durch Prognosen erfolgt entsprechend der Novelle TA Lärm. Es wird die detaillierte Prognose (DP) TA Lärm, Anhang A.2.3, angewandt, wobei die Emissionsdaten nur als A – bewertete Schallpegel vorliegen. Die Schallausbreitungsrechnung folgt der DIN ISO 9613-2, Entwurf, Ausgabe September 1997, Abschnitt 1.

Entsprechend Abschn. 7.4 der TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand bis zu 500m von den Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f (der TA Lärm) durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nach der RLS 90 zu berechnen. Die Schallabstrahlung von Industriebauten (Emissionen) folgt der VDI 2571. Für Verkehrsvorgänge auf dem Betriebsgrundstück können die DIN 18005 oder die RLS – 90 herangezogen werden. Der von einer Anlage an einem Immissionsort verursachte Immissionsbeitrag ist in der Regel als nicht relevant anzusehen, wenn dieser die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (TA Lärm, Abschn. 3.2.1).

Im Rahmen der schalltechnischen Bewertung von Bauleitplänen sind auf Anwendung der DIN 18005, Teil 1, gestützte Nachweise zur Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 zu erbringen. Da die Ermittlung der Schallimmissionen nach DIN 18005, Teil 1, nur sehr vereinfacht erfolgt, wird für die genaue Berechnung auf die einschlägigen Rechtsvorschriften und Regelwerke verwiesen. Demnach ist der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen nach der RLS 90 zu berechnen. Der Schallschutz gegen Außenlärm im Hochbau ist entsprechend der DIN 4109 zu planen.

Für die Prognose wurden ergänzend folgende Unterlagen herangezogen: vom Bauherren eingereichte Projektunterlagen (Planzeichnungen, Anlagenbeschreibung, Schallkennwerte der Anlage).

Berechnungsverfahren Beurteilungspegel

Der Langzeit - Beurteilungspegel L_r für Gewerbelärm für die Beurteilungszeit T_r am Immissionsort IP wird entsprechend der TA Lärm /2/ nach folgender Gleichung berechnet:

$$L_{r,i} = 10 \log \left[\frac{1}{T_r} \sum_{j=1}^N 10^{0.1(L_{Aeq,j} - C_{met} + K_{T,j} + K_{I,j} + K_{R,j})} \right] \quad \text{in dB(A);}$$

Mit T_r Beurteilungszeit, tags: 06.00 – 22.00 Uhr, nachts: 22.00 – 06.00 Uhr. Tags gilt eine Beurteilungszeit von 16 Stunden, maßgebend für die Nacht ist die volle Nachtstunde mit

dem höchsten Beurteilungspegel.

- L_{Aeq} äquivalenter Dauerschallpegel (Schalldruckpegel) nach DIN 45641 während der Beurteilungszeit T_r am Immissionsort IP,
 C_{met} Meteorologische Korrektur,
 K_T Zuschlag für Ton- und Impulshaltigkeit (0 dB, 3 dB oder 6 dB),
 K_I Impulzzuschlag (0 dB, 3 dB oder 6 dB),
 K_R Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit in der Teilzeit T_j für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in allgemeinen und reinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten, in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten an Werktagen 06.00 – 07.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 06.00 – 09.00 Uhr, 13.00 – 15.00 Uhr, 20.00 – 22.00 Uhr. Der Zuschlag beträgt 6 dB.

Die Schallemissionen (flächenbezogener Schalleistungspegel L_W) durch den Parkplatzverkehr berechnen sich nach der Parkplatzlärmstudie, Gl. 11, zu:

$$L_W'' = L_{W0} + K_{pA} + K_I + K_D + (10 \lg(N * n) - 10 \lg(S/1m^2)) \text{ dB(A)}, \text{ mit}$$

- L_{W0} 63 dB(A),
 K_{pA} Zuschlag für Parkplatzart,
 K_I Zuschlag für Taktmaximalpegelverfahren,
 K_D = $10 \lg(1+n_g/44)$ in dB(A). Für Fahranteile und $n_g < 150$,
 N Bewegungen/(Bezugsgröße und h),
 n Anzahl der Bezugsgrößen (z. B. Anzahl der Betten),
 n_g Anzahl der Stellflächen des Gesamtparkplatzes
 S Gesamt- bzw. Teilfläche des Parkplatzes.

Der von einem Außenhautelement abgestrahlte Schalleistungspegel L_{WA} berechnet sich aus dem Hallen – Innenpegel L_I in dB(A), dem bewerteten Schalldämm – Maß des Außenhautelementes $R'w$ in dB(A) sowie der Fläche des Elementes in m^2 :

$$L_{WA} = L_I - R'w - 4 + 10 \lg(S/S_0) \text{ in dB(A)} \quad (S_0 = 1m^2).$$

Die Lkw- Verkehrs- und die Ladegeräusche werden nach Heft 192 der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen. Wiesbaden 1995) berechnet.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (einschließlich der Fenster) schutzbedürftiger Räume können entsprechend der DIN 4109 aus dem ‚maßgeblichen Außenlärmpegel‘ abgeleitet werden. Dieser Pegel wird ermittelt aus dem berechneten und mit 3 dB Aufschlag belegten Beurteilungspegel für den Verkehrslärm der Beurteilungszeit „tags“, der (energetisch) mit dem ermittelten Gewerbelärm - Beurteilungspegel bzw. mit dem im Bebauungsplan angegebenen Immissionsrichtwert für Gewerbelärm der Beurteilungszeit „tags“ addiert wird.

Die Ergebnisse des Prognosemodells gelten für

$C_{met} = 0$ dB(A) wegen der geringen Entfernung zwischen Quelle und Immissionsort.

Temperatur 10° C, Luftfeuchte 70 %.

Bodenfaktor $G = 0$.

Für die Berechnungen wird die Ausbreitungssoftware IMMIWIN 5.3.1a vom 06.05.2005 der Fa. Wölfel genutzt, die den oben genannten Anforderungen nachkommt. Das dem Modell zu Grunde gelegte Koordinatensystem ist ein lokales (Flächeneckpunkt links unten $x = 0$, $y = 0$, $z = 0$).

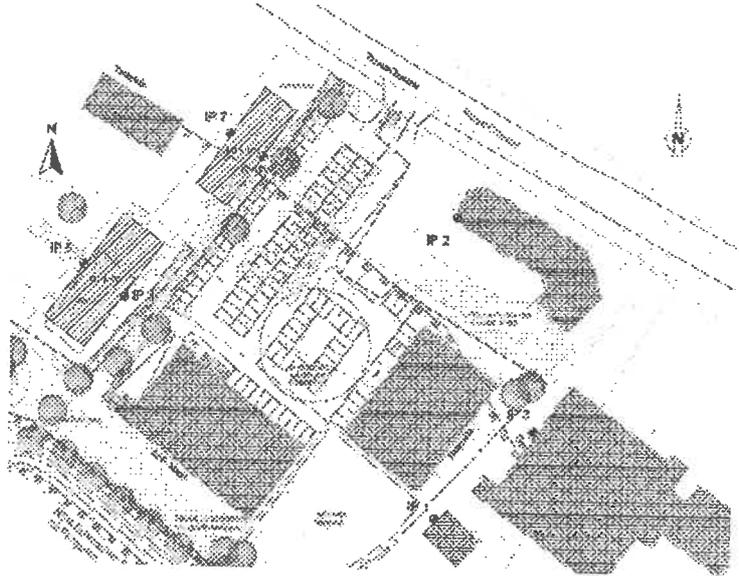
Immissionsorte und Immissionsrichtwerte

Zur Beurteilung der auf die schutzwürdige Nachbarschaft einwirkenden Schallimmissionen

wurden die Immissionspunkte IP 1 bis IP 7 ausgewählt.

Der Immissionsort IP 1 ist das hinter der Ladezone des Plusmarktes stehende Einfamilienhaus (einstöckig mit ausgebautem Dachgeschoß, siehe Bild 3). Als maßgeblicher Immissionspunkt wurde ein Giebelfenster des ausgebauten Dachgeschosses ausgewählt. Das Haus hat ebenso wie das Wohn- und Geschäftshaus mit dem Plus - Markt den Anspruch an den Lärmschutz wie das eines Mischgebietes (MI). Als maßgeblicher Immissionspunkt IP 2 wurde das 1. OG des innerhalb des B - Plangebietes in der MI 2 - Fläche (MI) liegende Wohn- Geschäftshauses ausgesucht. Der Immissionspunkt IP 3 liegt vor einem Fenster im 1. OG der Giebelseite des Wohn- und Geschäftshaus mit dem Plus - Markt. Alle drei Immissionsorte besitzen den Schutzanspruch des Mischgebietes (MI).

Die im B - Plan als Mischgebiet ausgewiesenen Bauflächen hinsichtlich ihrer Eignung als Standort für eine Wohnbebauung in Bezug auf deren Ansprüche an den Lärmschutz ermitteln zu können, wurden Immissionspunkte für jede Baufläche festgelegt. Das sind die Immissionspunkte IP 4 und IP 5 für die südwestlich gelegene und die Immissionspunkte IP 6 und IP 7 für die nordöstlich gelegene Baufläche. Für die Immissionspunkte IP 4 bis IP 7 wurde eine Höhe z. ü. GOK von 5,00 m gewählt (1. OG).



Der Lageplan zeigt die Positionen dieser Immissionsorte und deren auf einen lokalen Bezugspunkt bezogenen Koordinaten.

Nach der TA Lärm betragen die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

in Gewerbegebieten	tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A),
in Kerngebieten, Mischgebieten, Dorfgebieten	tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr (maßgebend für die Beurteilungszeit "Nacht" ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel in der Zeit zwischen 22.00 - 06.00 Uhr). Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gibt es nur für Immissionsorte in allgemeinen und reinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten, in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten.

Emissionen Gewerbelärm

Vorbelastung: Im Umfeld des B - Plangebietes sind folgende Gewerbebetriebe, deren Emissionen immissionsrelevant für die Immissionsorte IP 1 bis IP 3 sein können, angesiedelt.

Plus - Markt

Öffnungszeiten: Werktags 08.00 - 20.00 Uhr. Immissionsrelevante Quellen: Warenanlieferung (1 großer Lkw pro Tag und drei kleine Lkw in der Zeit zwischen 6 - 22 Uhr). Der Pkw - Parkplatz ist für die betrachteten Immissionsorte nicht immissionsrelevant, Angaben zu Lüfter und deren Emissionen und

Wirkzeiten konnten nicht ermittelt werden.

Anmerkung: Die Warenanlieferung erfolgt an der nordwestlichen Giebelseite des Gebäudes. Die Ladestation ist teilweise eingehaust. Die Lkw manövrieren rückwärts über eine schiefe Ebene an die tiefer gelegene Laderampe.

Lkw – Rangierfahrten (großer Lkw):

Die Berechnung der Emissionen erfolgt nach /10/, Abschn. 5.1.

Länge Fahrweg l: 158 m,

Anzahl der Lkw – Fahrten n: 1,

Beurteilungszeit T_r : 16 Std. (6 Uhr – 22 Uhr)

zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für 1 Lkw(=>105 kW)/(1 Stunde und 1m) $L_{WA,1h} = 65 \text{ dB(A)}$,

Es ist der auf die Beurteilungszeit T_r berechnete Schalleistungsbeurteilungspegel $L_{WA,Tr} = L_{WA,1h} + 10 \lg n + 10 \lg l/1m - 10 \lg(T_r/1h)$ und somit ist der Schalleistungsbeurteilungspegel für den Lkw - Fahrweg (=> 105 kW) $L_{WA,Tr=tags} = 75,0 \text{ dB(A)}$.

Lkw – Rangierfahrten (drei kleine Lkw):

Die Berechnung der Emissionen erfolgt nach /10/, Abschn. 5.1.

Länge Fahrweg l: 158 m,

Anzahl der Lkw – Fahrten n: 3,

Beurteilungszeit T_r : 16 Std. (6 Uhr – 22 Uhr)

zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für 1 Lkw(<105 kW)/(1 Stunde und 1m) $L_{WA,1h} = 63 \text{ dB(A)}$,

Es ist nach der auf die Beurteilungszeit T_r berechnete Schalleistungsbeurteilungspegel $L_{WA,Tr} = L_{WA,1h} + 10 \lg n + 10 \lg l/1m - 10 \lg(T_r/1h)$ und somit ist der Schalleistungsbeurteilungspegel für den Lkw – Fahrweg (< 105 kW) $L_{WA,Tr=tags} = 77,7 \text{ dB(A)}$.

Gesamt - Schalleistungsbeurteilungspegel für den Lkw – Fahrweg (vier Lkw): $W_{A,Tr=tags} = 79,6 \text{ dB(A)}$.

Ladevorgänge an der Rampe (vier Lkw):

Anzahl der Ladevorgänge n: 4,

Beurteilungszeit T_r : 16 Std. (6 Uhr – 22 Uhr)

zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für 1 Ereignis pro 1 h $L_{WAT,1h} = 85 \text{ dB(A)}$ (Palettenhubwagen über Überladebrücke),

Es ist der auf die Beurteilungszeit T_r berechnete Schalleistungsbeurteilungspegel $L_{WA,Tr} = L_{WAT,1h} + 10 \lg n - 10 \lg(T_r/1h)$ und somit ist der Schalleistungsbeurteilungspegel für die Ladevorgänge $W_{A,Tr=tags} = 79,0 \text{ dB(A)}$.

Tankstelle - Total

Standort: An der nordwestlichen Grenze des B - Plangebietes. Betriebszeiten: 00.00 – 24.00 Uhr.

Immissionsrelevante Quellen und deren Gesamt- Schalleistungspegel L_{WA} :

Tankstelle, 1 Benzinanlieferung/Tag, Portalwaschanlage, SB – Waschplätze,

Gesamtschalleistungspegel $L_{WA,tags} = 97,1 \text{ dB(A)}$, $L_{WA,nachts} = 92,5 \text{ dB(A)}$.

Fläche der emissionswirksamen Anlage: 3830 m²

Flächenbezogener Schalleistungspegel: $L''_{WA,tags} = 97,1 \text{ dB(A)/m}^2$, $L''_{WA,nachts} = 92,5 \text{ dB(A)/m}^2$.

Anmerkung: Der Gewerbelärm, der vom Betrieb des gegenwärtig noch im B - Plangebiet stehenden Lidl – Marktes ausgeht, ist zwar formal als „Vorbelastung“ zu werten. Da aber der B – Plan erstellt wird, um nach einem Abriss der jetzigen Lidl – Marktes das Areal neu zu gestalten, würde eine Berücksichtigung dieses Gewerbelärms den Zielvorgaben des B – Planes widersprechen.

Die von außerhalb des B –Plangebietes liegenden Gewerbebetrieben verursachten und auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden aus den Emissionsdaten für die Vorbelastung mit Gewerbelärm für die Immissionspunkte IP 2 sowie IP 4 bis IP 7 berechnet. Das Ergebnis zeigt die folgende Tabelle.

Immissionsberechnung

Beurteilung nach TA Lärm (1998)/DIN 18005

Immissionspunkte	x /m	y /m	z /m	Variante	Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
					ORW	Beurt.- Peg.	ORW	Beurt.- Peg.	ORW	Beurt.- Peg.
					/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)
IP 2-1.OG	212,36	211,01	5,00	Vorbelastung	60,0	45,5	60	45,3	45	41,5
IP 4	124,43	188,31	5,00	Vorbelastung	60,0	51,7	60	51,7	45	41,2
IP 5	112,96	196,68	5,00	Vorbelastung	60,0	54,1	60	54,1	45	41,7
IP 6	160,63	226,44	5,00	Vorbelastung	60,0	55,8	60	55,8	45	52,3
IP 7	151,61	232,50	5,00	Vorbelastung	60,0	59,7	60	59,7	45	56,5

Beurteilungspegel Gewerbelärm – Vorbelastung

Wertung: Die von der Tankstelle verursachten Lärmimmissionen führen zu einer erheblichen Belastung der nordöstlichen der im Mischgebiet MI 1 liegenden Baufläche. Am Tage liegen die Beurteilungspegel eben unter dem Orientierungswert von 60 dB(A), in der Nacht wird der Orientierungswert von 45 dB(A) z. B. am IP 7 um mehr als 11 dB(A) überschritten.

Dabei sind bei diesen Berechnungen die verhaltensbedingten Geräusche der Tankstellenkunden, die nachts an Tankstellen eine durchaus bedeutende Rolle spielen können, noch nicht einmal berücksichtigt. Diese Überschreitungen können auch durch bauliche Maßnahmen des Schallschutzes nicht so weit reduziert werden, dass eine wohnliche Nutzung auf dieser Baufläche empfehlenswert ist.

Für die geplante Nutzung werden folgende mögliche Emissionen veranschlagt:

Lidl - Markt

Öffnungszeiten: Werktags 08.00 – 20.00 Uhr.

Keine Tiefkühlware, normale Kühlung +4°C in Kühlbehältern, damit auch keine Anlieferung mit Tiefkühlfahrzeugen.

Immissionsrelevante Quellen:

Parkplatz mit 82 Pkw – Stellplätzen,

Warenanlieferung (1 großer Lkw pro Werktag und drei kleine Lkw in der Zeit zwischen 6 – 22 Uhr, eine Nacht – Anlieferung soll untersucht werden),

Ventilatoren an der Außenwand.

Lidl: Lkw – Rangierfahrten (1 großer Lkw):

Anmerkung: Die Warenanlieferung erfolgt an der nordwestlichen Giebelseite des Gebäudes. Die Lkw fahren von der Parkplatzzufahrt über den Parkplatz, manövrieren rückwärts über eine schiefe Ebene an die tiefer gelegene Laderampe und fahren nach der Ladeaktion auf dem kürzesten Wege vom Parkplatz.

Länge Fahrweg l: 257 m,

Anzahl der Lkw – Fahrten n: 1,

Beurteilungszeit T_r in h: tags = 16 Std. (6 Uhr – 22 Uhr), nachts = 1 h (lauteste Nachtstunde),

zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für 1 Lkw(=>105 kW)/(1 Stunde und 1m) $L_{WA,1h} = 65 \text{ dB(A)}$,

Es ist der auf die Beurteilungszeit T_r berechnete Schalleistungsbeurteilungspegel $L_{WA,Tr} = L_{WA,1h} + 10 \lg n + 10 \lg l/m - 10 \lg(T_r/1h)$. Es ist für die Beurteilungszeit „tags“ mit $T_r = 16h$ der

Schalleistungsbeurteilungspegel für den Lkw - Fahrweg (=> 105 kW) $L_{WA,Tr=tags} = 77,0 \text{ dB(A)}$, für die

Beurteilungszeit „nachts“ mit $T_r = 1 \text{ h}$ ist der

Schalleistungsbeurteilungspegel für den Lkw - Fahrweg (=> 105 kW) $L_{WA,Tr=nachts} = 89,0 \text{ dB(A)}$,

Lidl: Lkw – Rangierfahrten (drei kleine Lkw):

Länge Fahrweg l: 257 m,
Anzahl der Lkw – Fahrten n: 3,
Beurteilungszeit T_r : 16 Std. (6 Uhr – 22 Uhr)

zeitlich gemittelter Schallleistungspegel für 1 Lkw (<105 kW)/(1 Stunde und 1m) $L_{WA,1h} = 63 \text{ dB(A)}$,
Es ist der auf die Beurteilungszeit T_r (tags= 16 h) berechnete Schallleistungsbeurteilungspegel $L_{WA,Tr} = L_{WA,1h} + 10 \lg n + 10 \lg l/1m - 10 \lg(T_r/1h)$. Es ist für die Beurteilungszeit „tags“ mit $T_r = 16h$ der Schallleistungsbeurteilungspegel für den Lkw – Fahrweg (< 105 kW) $L_{WA,Tr=tags} = 79,8 \text{ dB(A)}$, für die Beurteilungszeit „nachts“ mit $T_r = 1 h$ ist der Schallleistungsbeurteilungspegel für den Lkw – Fahrweg (< 105 kW) $L_{WA,Tr=nachts} = 91,8 \text{ dB(A)}$, (für nur einen Lkw pro Nachtstunde $L_{WA,Tr=nachts} = 87,0 \text{ dB(A)}$).

Lidl: Ladevorgänge an der Rampe (vier Lkw):

Anzahl der Ladevorgänge n: 4,
Beurteilungszeit T_r : tags = 16 Std. (6 Uhr – 22 Uhr), nachts 1 h (lauteste Nachtstunde),
zeitlich gemittelter Schallleistungspegel für 1 Ereignis pro 1 h $L_{WAT,1h} = 85 \text{ dB(A)}$ (Palettenhubwagen über Überladebrücke),
Es ist nach /10/ der auf die Beurteilungszeit T_r (tags= 16 h) berechnete Schallleistungsbeurteilungspegel $L_{WA,Tr} = L_{WAT,1h} + 10 \lg n - 10 \lg(T_r/1h)$.
Es ist für die Beurteilungszeit „tags“ mit $T_r = 16h$ der Schallleistungsbeurteilungspegel für die Ladevorgänge $L_{WAT,Tr=tags} = 79,0 \text{ dB(A)}$, für die Beurteilungszeit „nachts“ mit $T_r = 1 h$ ist der Schallleistungsbeurteilungspegel für die Ladevorgänge $L_{WAT,Tr=nachts} = 91,0 \text{ dB(A)}$.

Lidl: Lüftung/Kühlung:

Zu den Abzügen/Lüftungsaus- bzw. Lüftungseinlässen wurden keine eindeutigen Planungsdaten zugeliefert. Aus einem von Lidl zur Verfügung gestellten Datenblatt zu den Verflüssiger/ Verdichtersatz wird folgendes angenommen:

3 Verflüssiger/Verdichter an der seeseitigen Außenwand des Marktes mit einem Schallleistungspegel $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$ je Verflüssiger, Gesamt - Schallleistungspegel $L_{WA,ges.} = 69,8 \text{ dB(A)}$ plus

2 Lüfter ebenfalls an der seeseitigen Außenwand des Marktes mit einem Schallleistungspegel $L_{WA} = 80 \text{ dB(A)}$ je Lüfter, Gesamt - Schallleistungspegel $L_{WA,ges.} = 83,0 \text{ dB(A)}$.

Lidl: Parkplatz:

Laut Parkplatzstudie ist bei Discounter - Märkten von folgenden Annahmen auszugehen:

-Parkplatzbewegungen je 10 m² Netto - Verkaufsfläche am Tage (6 – 22 Uhr) $N_{tags} = 1,64$,

-Netto – Verkaufsfläche: 700 qm,

-Zuschläge für die Parkplatzart $K_A = 5 \text{ dB(A)}$,

-Zuschläge für Taktmaximalverfahren $K_I = 5 \text{ dB(A)}$,

-Anzahl der Bezugsgröße n = 70,

Zahl der Stellplätze $n_g = 82$,

Parkplatzart:

Parkplatz an Einkaufszentren (Pflaster),

Oberflächenbelag (RLS – 90)

Ebenes Pflaster,

Mittlerer Spitzen – Schallleistungspegel $L_{w, S, Pkw} = 99,5 \text{ dB(A)}$ (Pkw – Heckklappe schließen).

Baumarkt

Öffnungszeiten: Werktags 08.00 – 20.00 Uhr. Kleiner Baumarkt ausschließlich für Einzelabnehmer.

Immissionsrelevante Quellen:

Parkplatz mit 34 Pkw – Stellplätzen,

Warenanlieferung (1 großer Lkw pro Woche) in der Zeit zwischen 6 – 22 Uhr,

Gabelstaplerbetrieb (ca. 20 min./Tag) auf der Freilagerfläche.

Baumarkt- Parkplatz:

Laut Parkplatzstudie ist bei Baumärkten von folgenden Annahmen auszugehen:

Parkplatzbewegungen je 10 m² Netto - Verkaufsfläche am Tage (6 – 22 Uhr) $N_{tags} = 0,40$,

Netto – Verkaufsfläche: 680 qm,

Zuschläge für die Parkplatzart $K_A = 5 \text{ dB(A)}$,

Zuschläge für Taktmaximalverfahren $K_I = 5 \text{ dB(A)}$,

Anzahl der Bezugsgröße n = 68,

Zahl der Stellplätze n_g = 34,
 Parkplatzart: Parkplatz an Einkaufszentren (Pflaster),
 Oberflächenbelag (RLS – 90) Ebenes Pflaster,
 Mittlerer Spitzen – Schalleistungspegel $L_{w, S, Pkw} = 99.5 \text{ dB(A)}$ (Pkw – Heckklappe schließen).

Baumarkt – Gabelstapler:

Kleiner Diesel-Gabelstapler, der nach Angaben des Betreibers des Baumarktes maximal 20 min. in der Öffnungszeit des Marktes auf der Fläche des Freilagers z. B. zum Transport von Blumenerde usw. genutzt wird.

Wirkzeit (zwischen 8 Uhr und 22 Uhr) = 0,3 h,
 Schalleistungspegel Fahrbetrieb L_{wA} = 93,9 dB(A)
 Impulszuschlag L_I = 3 dB(A).

Baumarkt: Lkw – Rangierfahrten (1 großer Lkw):

Anmerkung: Die Warenanlieferung erfolgt maximal 1 Mal pro Woche in der Zeit zwischen 6 Uhr- 22 Uhr durch einen Sattelzug an der Rückseite (südwestl.) des Gebäudes (siehe Anlage A 2). Der Lkw fährt von der Parkplatzzufahrt auf den Parkplatz, dreht dort und stößt dann rückwärts über die Freilagerfläche zur Ladestation. Nach dem Abladen fährt der Lastzug dann den gleichen Weg zur Parkplatzausfahrt zurück.

Länge Fahrweg l : 344 m,
 Anzahl der Lkw – Fahrten n : 1,
 Beurteilungszeit T_r in h: tags = 16 Std. (6 Uhr – 22 Uhr),

zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für 1 Lkw(=>105 kW)/(1 Stunde und 1m) $L_{wA, 1h} = 65 \text{ dB(A)}$,
 Es ist nach /10/ der auf die Beurteilungszeit T_r berechnete Schalleistungsbeurteilungspegel $L_{wA, Tr} = L_{wA, 1h} + 10 \lg n + 10 \lg l/1m - 10 \lg(T_r/1h)$. Es ist für die Beurteilungszeit „tags“ mit $T_r = 16h$ der Schalleistungsbeurteilungspegel für den Lkw - Fahrweg (=> 105 kW) $L_{wA, Tr=tags} = 78,3 \text{ dB(A)}$.

Baumarkt: Abladen Sattelzug:

Entladen mittels Diesel – Gabelstapler.
 Wirkzeit (zwischen 8 Uhr und 22 Uhr) = 0,3 h,
 Schalleistungspegel Fahrbetrieb L_{wA} = 93,9 dB(A)
 Impulszuschlag L_I = 3 dB(A).

Beurteilungspegel Gewerbelärm – Zusatzbelastung (Lidl – Markt und Baumarkt)

Die Zusatzbelastungen der schutzbedürftigen Nachbarschaft mit Gewerbelärm ergeben sich durch die Lärmimmissionen, die der Betrieb der geplanten Neubauten ‚Lidl – Markt‘ und ‚Baumarkt‘ verursachen.

Das Sondergebiet SO Nahversorgung/Fachmarkt liegt in einem relativ geringen Abstand zu den MI - Bauflächen im Planungsgebiet, aber auch der Abstand zu dem im Südosten angrenzenden Wohngebiet (MI) ist relativ gering. Nach der DIN 18001 können nicht ausreichenden Abstände zwischen neu auszuweisenden gewerblich genutzten Flächen und schutzbedürftigen Nutzungen durch planungsrechtliche Festsetzungen (Nutzungsbeschränkungen), z. B. durch eine Lärmkontingentierung, ausgeglichen werden. Für die Ermittlung der maximal zulässigen Emissionen, die vom Sondergebiet SO verursacht werden können, wird die Kennziffer „maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m²“ genutzt. Für das Sondergebiet wurde diese Kennziffer berechnet. Als maßgebende Immissionsorte wurden die Immissionspunkte IP 1 (Einfamilienhaus) und IP 4 (südwestliche Baufläche des MI 1 - Gebietes, östliche Begrenzung) ermittelt, da die Lärmbelastungen der anderen Immissionsorte (wobei die nordöstliche Baufläche des MI 1 – Gebietes nicht berücksichtigt wurde) niedriger als die dieser zwei Immissionsorte ist.

Die Berechnung der Kennziffer „maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m²“ für die Lärmkontingentierung geht von dem Folgenden aus:

Immissions- und damit Bezugspunkte sind der Immissionspunkt IP 1 (nordöstliche Giebelseite des an der Südostgrenze des B-Plangebiet gelegenen Einfamilienhauses, Höhe ü. GOK = 5,50 m) und der Immissionspunkt IP 4 (südwestliche Baufläche im MI 1 – Gebiet,

in der Mitte der südöstlichen Begrenzung gelegen, Höhe ü. GOK = 5,00 m).

Die Kennziffer „maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m²“ beschreibt bei schwankenden Emissionen die obere Grenze des Vertrauensbereiches nach VDI 3723, Blatt 1.

Der „maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)/m²“ bezieht sich auf eine relative Höhe z der Emissionsquelle (Flächenquelle SO - Gebiet) von 1 m und eine Fläche des SO - Gebietes von 8.852 m². Die Schallausbreitung beeinflussende Hindernisse zwischen der Flächenquelle und den Immissionsorten wurden nicht berücksichtigt.

Als Vorbelastung der Immissionsorte mit Gewerbelärm werden die ermittelten Werte angenommen. Das sind für den Immissionsort IP 1 für die Beurteilungszeit „tags“ 42,3 dB(A) und für die Beurteilungszeit „nachts“ 36,7 dB(A). Für den Immissionsort IP 4 beträgt die Vorbelastung für die Beurteilungszeit „tags“ 51,7 dB(A) und für die Beurteilungszeit „nachts“ 41,2 dB(A).

Bei Einhaltung der Lärmkontingentierung und unter Berücksichtigung der oben angeführten Vorbelastungen werden an den maßgebenden Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI) „tags“ von 60 dB(A) und „nachts“ von 45 dB(A) nicht überschritten.

Die prognostizierten Emissionen für den Betrieb der Neubauten Lidl – Markt und Baumarkt verursachten Lärmimmissionen zeigt für die Immissionspunkte IP 1 bis IP 5 die folgende Tabelle. Wie aus der Tabelle ersichtlich, ist die Lärmbelastung an den Immissionsorten IP 2 und IP 4 mit 57,4 dB(A) und 58,9 dB(A) recht hoch. Während der Beurteilungszeit „nachts“ ist die Lärmbelastung erwartungsgemäß gering. Unabhängig davon ist es aus Gründen des Lärmschutzes nicht möglich, die Belieferung des Lidl – Marktes nachts mittels Lkw zuzulassen, da die Lärmbelastung am Immissionsort IP 2 durch die Fahrgeräusche eines Lkw/Nachtstunde (<105kW) zu einer Lärmbelastung von mehr als 45 dB(A) führt, unabhängig davon, ob die Ladestation auf der Nordwest- oder der Südostseite des Marktes liegt. Die Lärmbelastung des IP 4 liegt, wenn die Laderampe an der NW – Seite ist, sogar bei mehr als 49 dB(A). Wird die Vorbelastung noch berücksichtigt, liegen die Beurteilungspegel bei 47 dB(A) bzw. 50 dB(A).

Immissionsberechnung					Beurteilung nach TA Lärm (1998)					
					Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
Immissionspunkt	x	y	z	Variante	IRW	Ges-Peg.	IRW	Ges-Peg.	IRW	Ges-Peg.
	/m	/m	/m		/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)
IP 1-DG	208,09	130,34	5,50	Zusatzbelastung	60,0	52,3	60,0	21,7	45,0	21,7
IP 2-1.OG	212,36	211,01	5,00	Zusatzbelastung	60,0	57,4	60,0	17,9	45,0	17,9
IP 3 - 2.OG	234,08	154,28	5,76	Zusatzbelastung	60,0	50,9	60,0	18,2	45,0	18,2
IP 4	124,43	188,31	5,00	Zusatzbelastung	60,0	58,9	60,0	27,1	45,0	27,1
IP 5	112,96	196,68	5,00	Zusatzbelastung	60,0	55,2	60,0	25,4	45,0	25,4

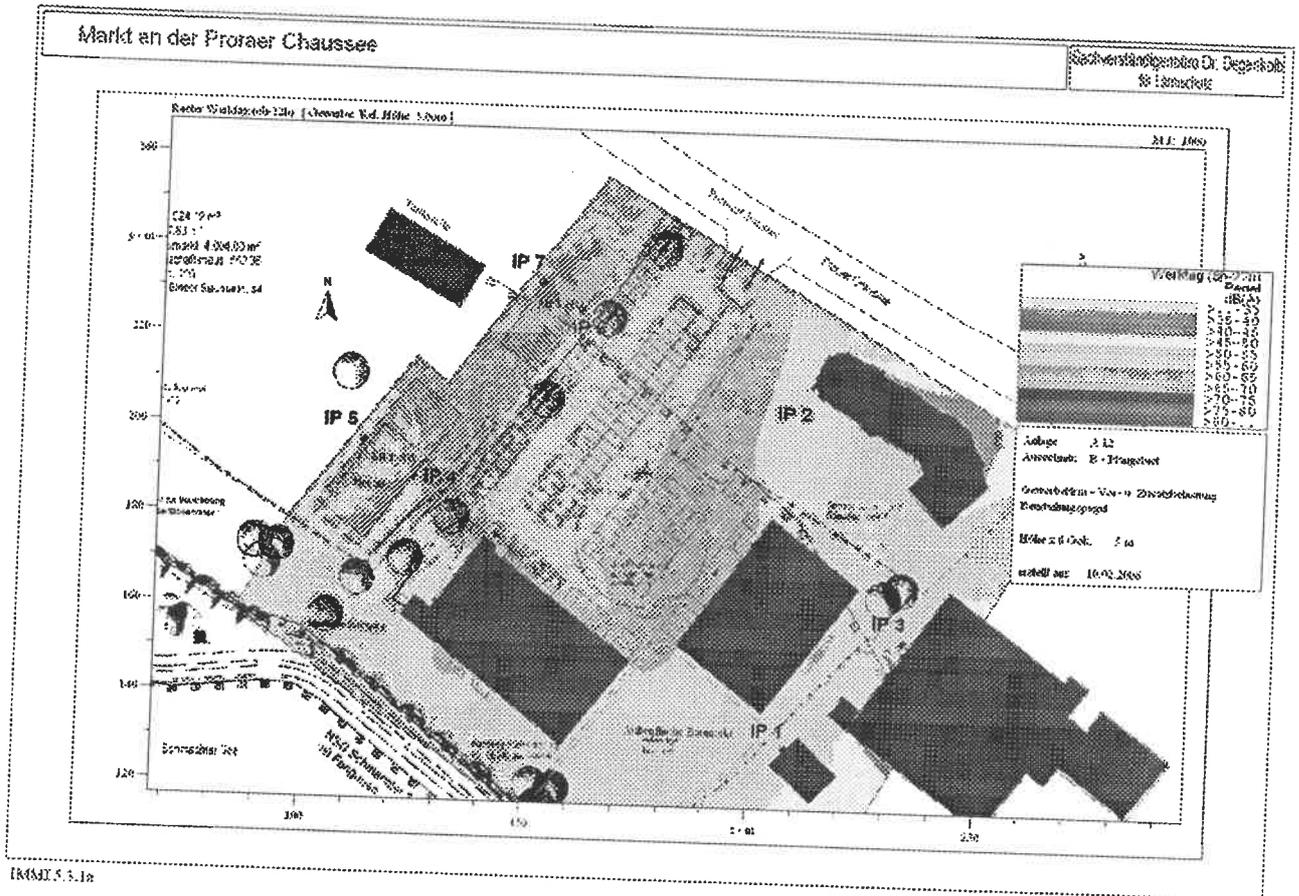
Beurteilungspegel Gewerbelärm - Zusatzbelastung (Lidl – Markt plus Baumarkt)

Wertung: Die Vorgaben des B – Planes zum Immissionsschutz werden unter der Voraussetzung, dass die prognostizierten Emissionen nicht überschritten werden,

eingehalten. Desgleichen werden an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte „tags“ wie auch „nachts“ zum Teil erheblich unterschritten. Während der Beurteilungszeit „nachts“ ist eine Warenanlieferung per Lkw auszuschließen (Begründung siehe oben).

Beurteilungspegel Gewerbelärm – Zusatzbelastung plus Vorbelastung

Für die Immissionsbelastung der schutzbedürftigen Nachbarschaft ist die Gesamtbelastung mit Gewerbelärm, die sich aus der Vorbelastung (Tankstelle, Plus – Markt) und der Zusatzbelastung (Lidl – Markt plus Baumarkt) ergibt, die entscheidende Kennziffer. In der folgenden Tabelle sind für die fünf betrachteten Immissionspunkte die Beurteilungspegel für den Gesamt – Gewerbelärm aufgeführt.



Immissionsberechnung

Beurteilung nach TA Lärm (1998)

Immissionspunkt	x /m	y /m	z /m	Variante	IRW /dB(A)	Beurteilung nach TA Lärm (1998)					
						Werktag (6h-22h)		Sonntag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
						Ges-Peg. /dB(A)	IRW /dB(A)	Ges-Peg. /dB(A)	IRW /dB(A)	Ges-Peg. /dB(A)	IRW /dB(A)
IP 1-DG	208,09	130,34	5,50	Gewerbe	60,0	(52,6)	60,0	(40,4)	45,0	(36,2)	
						53		40		36	
IP 2-1.OG	212,36	211,01	5,00	Gewerbe	60,0	(57,7)	60,0	(45,3)	45,0	(41,6)	
						58		45		42	
IP 3 - 2.OG	234,08	154,28	5,76	Gewerbe	60,0	(54,1)	60,0	(40,5)	45,0	(36,7)	
						54		41		37	

IP 4	124,43	188,31	5,00	Gewerbe	60,0	(59,6)	60,0	(51,7)	45,0	(41,4)
						60		52		41
IP 5	112,96	196,68	5,00	Gewerbe	60,0	(57,7)	60,0	(54,1)	45,0	(41,8)
						58		54		42

Beurteilungspegel Gewerbelärm - Gesamtbelastung (Lidl - Markt plus Baumarkt plus Vorbelastung)
Die gerundeten Werte sind die Beurteilungspegel

Wertung: Die Vorgaben des B - Planes zum Immissionsschutz können eingehalten werden. Insbesondere in der Beurteilungszeit „nachts“ liegen die Beurteilungspegel erfreulicherweise 3 dB(A) und mehr unter dem Immissionsrichtwert. Das Spitzenpegelkriterium wird unterschritten. Tieffrequente, den Immissionspegel bestimmende Geräusche sind nicht zu erwarten. Obwohl an den Immissionsorten die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden, ist aus der Lärmkarte ersichtlich, dass im nördlichen Abschnitt der südwestlichen Baufläche des MI 1 - Gebietes „tags“ eine an sich hinnehmbare leichte Richtwertüberschreitung von etwa 1 dB(A) zu erwarten ist.

Lärmemissionen - Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Nordosten direkt an die Proraer Chaussee. Für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche sind die Emissionen dieser Straße von Bedeutung.

Für den Schallimmissionsplan des Ostseebades Binz /12/ wurde, abgeleitet aus Verkehrszählungen, für diesen Abschnitt der Proraer Chaussee die Verkehrsmenge für das Prognosejahr 2010 ermittelt:

Maßgebende stündliche Verkehrsstärke M in Kfz/h:

$M_{tags} = 910,8$ Kfz/h, davon Schwerverkehranteil $p_{tags} = 4,1\%$,
 $M_{nachts} = 147,1$ Kfz/h, davon Schwerverkehranteil $p_{tags} = 2,1\%$,
 Straßenbelag: Betone oder geriffelter Gussasphalt,
 Straßenquerschnitt RQ: 9
 Höchstgeschwindigkeit: 50 km/h.
 Emissionspegel $L_{m,E,tags} = 65,1$ dB(A), $L_{m,E,tags} = 56,0$ dB(A).

Lärmbelastung und baulicher Schallschutz im B - Plangebiet

Im Beiblatt 1 zur DIN 18 005, Teil 1, sind für die „angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung“ Orientierungswerte aufgeführt. „Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.“ Nach DIN 18005, Beiblatt 1 /8/, sind folgende Orientierungswerte festgelegt:

bei Mischgebieten (MI) tags: 60 dB (A), nachts: 50 dB (A) bzw. 45 dB (A).

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere für Verkehrslärm.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Art von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe) sind jeweils für sich mit den Orientierungswerten zu vergleichen.

Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1, Abschn. 1.2 schreibt folgendes vor:

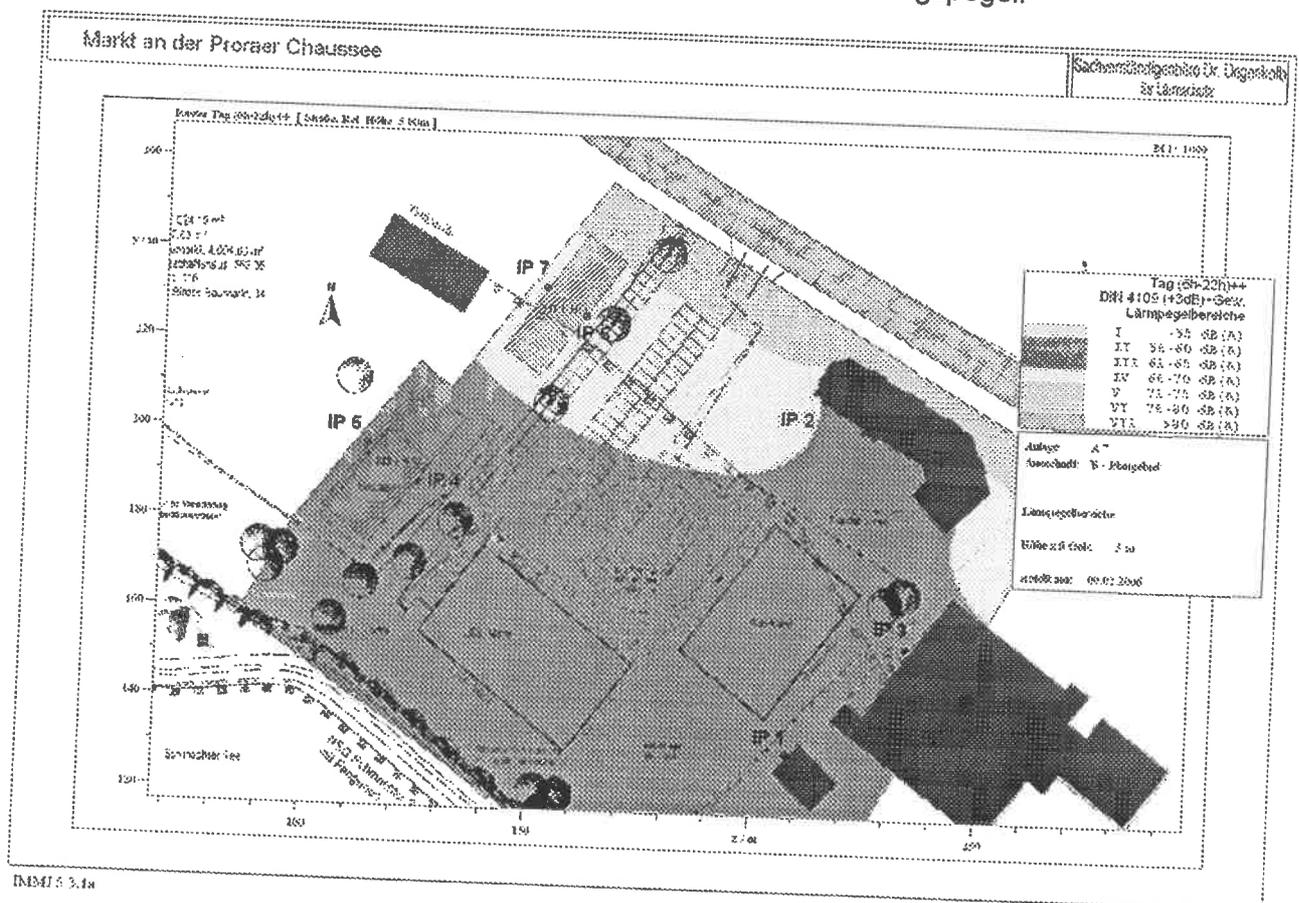
„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Überschreitungen der Orientierungswerte nach Abschnitt 1.1 und entsprechende geeignete Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes ... sollen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan oder in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.“

Eine wirksame Maßnahme des passiven Schallschutzes ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Einrichtungen (Wohnungen, andere Aufenthaltsräume). Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (einschließlich der Fenster) schutzbedürftiger Räume können entsprechend der DIN 4109 aus dem ‚maßgeblichen Außenlärmpegel‘ abgeleitet werden. Dieser Pegel wird ermittelt aus dem nach der DIN 18005 bzw. der RLS – 90 berechneten und mit 3 dB Aufschlag belegten Beurteilungspegel für den Verkehrslärm der Beurteilungszeit „tags“, der (energetisch) mit dem nach der DIN 18005 bzw. der TA Lärm ermittelten Gewerbelärm - Beurteilungspegel „tags“ bzw. mit dem im Bebauungsplan angegebenen Immissionsrichtwert für Gewerbelärm der Beurteilungszeit „tags“ addiert wird.

Beurteilungspegel – Straßenverkehrslärm und Lärmpegelbereiche

Der von der Proraer Chaussee emittierte Lärm, berechnet nach der RLS – 90, verursacht im B - Plangebiet die in der folgenden Tabelle angeführten Beurteilungspegel.



Immissionsberechnung				Beurteilung nach DIN 18005				
Immissionspunkt	x /m	y /m	z /m	Variante	Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
					ORW /dB(A)	Ges-Peg. /dB(A)	OEW /dB(A)	Ges-Peg. /dB(A)
IP 2-1.OG	212,36	211,01	5,00	Straße	60	59	50	50
IP 4	124,43	188,31	5,00	Straße	60	54	50	45
IP 5	112,96	196,68	5,00	Straße	60	54	50	45
IP 6	160,63	226,44	5,00	Straße	60	63	50	53
IP 7	151,61	232,50	5,00	Straße	60	63	50	54

Beurteilungspegel Straßenverkehrslärm

Der „maßgebliche resultierende Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 wurde aus dem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ des Straßenverkehrslärm, der (energetisch) mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel des Gewerbelärms (Tages – Immissionsrichtwert „Gewerbelärm“ von 60 dB(A)) addiert wurde, berechnet.

Ergebnisse: Die der Straße zugewandte Seite des im Mischgebiet MI 2 liegenden Wohn- und Geschäftshauses liegt im Lärmpegelbereich V, die nordwestliche und die südöstliche Giebelseite des Hauses im Lärmpegelbereich IV und die von der Straße abgewandte Hausseite im Lärmpegelbereich III. Ebenfalls im Lärmpegelbereich IV liegt die nordöstliche Baufläche des Mischgebietes MI 1, die südwestliche liegt im Lärmpegelbereich III.

Bodenverunreinigungen

In den Aufschüttungen im Planbereich befinden sich hausmüllartige Verunreinigungen, die gemäß dem vorliegenden Gutachten (Ingenieurbüro Weiße 2004) mit PAK, MKW, Blei, Kupfer und Zink belastet sind. Dabei sind die Verunreinigungen in den Erdhalden geringer als im Untergrund.

Entsprechend einer PAK-Konzentration von 5,6 mg/kg Erdstoff lassen sich die Halden nach LAGA in Z1.2 einstufen. Die aufgeschütteten Schichten mit hausmüllähnlichen Verunreinigungen im Untergrund besitzen bedeutend höhere Werte und müssen wegen PAK = 30 mg/kg über Z2 eingestuft werden. Sehr hoch bei den Eluatwerten liegen die Sulfate, die sämtlich mit hausmüllähnlichen Verunreinigungen durchsetzen Ausschüttungen, auch die Halden, als über Z2 deklarieren. Die Wasserprobe ist vor allem durch sehr hohe PAK-Werte gekennzeichnet.

Eine unmittelbare Gefährdung von Schutzgütern ist durch die vorgefundene Kontamination nicht zu erkennen:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, so dass die vorhandenen Wasserschadstoffe kein nutzbares Trinkwasser beeinträchtigen.

Die höchsten Schadstoffkonzentrationen in den Erdstoffen liegen im Untergrund und sind dadurch in gewisser Weise versiegelt, so dass ein Kontakt durch den Menschen weitgehend ausgeschlossen und das Schutzgut Mensch deshalb nicht direkt gefährdet ist.

In den Erdstoffhalden, die frei zugänglich sind, liegt Schadstoffkonzentration für den karzogenen Schadstoff Benzo(a)pyren unter dem nach §4 Anhang 2 der BBodSchV vom 12.07.1999 festgelegten Prüfwert für Kinderspielplätze.

3.4.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmäler, Bodendenkmäler und sonstige Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Plangebiets bzw. im näheren Umfeld nicht vorhanden.

3.4.6) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen

Im Plangebiet handelt es sich um eine anthropogen vorgeprägte Freifläche in einem stark frequentierten Bereich des Ostseebades Binz, welche an den hochwertigen Naturraum des Schmachter Sees anschließt. Das Vorhaben umfasst die Ausweisung von Bauplätzen für den Neubau eines Lidl-Marktes sowie eines Baumarktes. Die Anordnung der Gebäude an der dem Schmachter See zugewandten Grundstücksseite schirmt die Park- und Anlieferzone vom Ufer des Sees ab und bewirkt somit eine Beruhigung der Promenade und des angrenzenden Schmachter-See-Ufers.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine ökosystemaren Zusammenhänge mit hoher Wertigkeit beeinträchtigt. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind eher einfacher Art und beschränken sich auf die Überbauung bzw. Versiegelung von Grundstücksflächen, welche bisher als Brache der Verkehrs- und Industrieflächen vorlagen bzw. von teilweise belasteten Erdstoffhalden bedeckt wurden.

Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt weitestgehend im Landschaftsraum. Durch die gezielte Neupflanzung von Bäumen wird ein harmonisches, in eine gesunde Großgrünstruktur eingebettetes Ortsbild für dieses Vorhabensgebiet geschaffen.

Wechselwirkungen zwischen ökonomischen, sozialen und ökologischen Belangen

Im Vorhaben werden durch die intensive Ausnutzung des ökologisch stark beeinträchtigten Geländes als gemeinsames Vorhaben mehrerer Investoren positive Impulse auf das Orts- und Landschaftsbild, die allgemeine Altlastensituation des Ortes sowie durch die Schaffung wirtschaftlich funktionstüchtiger Einzelhandelsstrukturen des Erhalts der derzeitigen Arbeitsplätze ausgeübt.

Das Image des Tourismusstandortes Ostseebad Binz wird durch die Beseitigung baulicher und ökologischer Missstände gestärkt.

3.4.7) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan 10 A „Markt an der Proraer Chaussee“ ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Mensch und seiner Gesundheit als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die ergänzende Bebauung des seit Generationen in Nutzung befindlichen Geländes nicht verursacht.

Bezüglich der Schutzgüter *Flora / Fauna* ist das Vorhaben auf regionaler Ebene als umweltverträglich einzustufen. Vorhaben- und lagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auftreten. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben. Lokal wurde durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung das Maß des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs festgelegt.

Landschaft / Landschaftsbild: Die Art des Vorhabens sowie dessen geplante Lage innerhalb

der Ortslage lässt zunächst eine Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes vermuten. Das grünordnerische Grundkonzept sieht die Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen im öffentlichen Raum zur Strukturierung des Plangebietes mit Großgrün vor. Der visuelle Eindruck des Ortes wird nicht beeinträchtigt.

Vorhaben- und anlagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Klima/Luft* auftreten. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben.

Mensch und seine Gesundheit: Die Beräumung der potentiell gefährlichen Altablagerungen sowie die Schaffung eines ästhetisch ansprechenderen Umfeldes verbessert die allgemeine Situation für Mensch und Gesundheit. Hinsichtlich der Lärmbelastung sind zum Teil erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte festzustellen, die jedoch nicht durch die Nutzungen im Plangebiet verursacht werden, sondern auf die Vorbelastung insbesondere durch Verkehrslärm zurück gehen. Ein Ausschluss besonders schutzbedürftiger Nutzungen ist jedoch angesichts des bestehenden, vergleichsweise neuen Wohn- und Geschäftshauses nicht verhältnismäßig.

Die Planung bereichert mit dem Angebot einer neuen Wegeverbindung zum Schmachter See die allgemeine Vernetzung der erholungsrelevanten Freiflächen im Ostseebad.

In Summe betrachtet verursacht das Vorhaben durch zusätzliche Versiegelungen geringfügige Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Boden und Wasser*. Andererseits begünstigt das Vorhaben die Altlastensituation im Gebiet. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers werden vorhabensbedingt nicht auftreten. Das Oberflächenwasser verbleibt im wesentlichen im Gebiet.

3.4.8) Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwacherfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Gemeinde Ostseebad Binz
Februar/April 2006