

Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bda

Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig  
Freier Architekt und Stadtplaner dwb

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel/Fax: 0721 378564  
Tel: 0172 9683511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel: 03831 203496  
Fax: 03831 203498

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[info@stadt-landschaft-region.de](mailto:info@stadt-landschaft-region.de)

# **Bebauungsplan Nr. 12 „Landseitiges Gewerbegebiet Prora“**

## **Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen**

**Satzungsexemplar**





# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1) ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1) Lage des Plangebiets.....	3
1.2) Grundlagen der Planung.....	3
1.2.1) Planungsziele.....	3
1.2.2) Notwendigkeit der Planung.....	4
1.2.3) Plangrundlage.....	4
1.2.4) Aussagen im Landschaftsplan.....	4
1.3) Bestandsaufnahme.....	5
1.3.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
1.3.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
1.3.3) Altlasten.....	6
<b>2) STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....</b>	<b>6</b>
2.1) Nutzungskonzept.....	6
2.2) Flächenbilanz.....	7
2.3) Entwicklung von Natur und Landschaft.....	7
2.4) Erschließung.....	7
2.4.1) Verkehrliche Erschließung.....	7
2.4.2) Ver- und Entsorgung.....	7
2.5) Begründung zentraler Festsetzungen.....	8
2.5.1) Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8
2.5.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche.....	9
2.5.3) Festsetzungen zur Grünordnung.....	9
<b>3) AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>9</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	9
3.2) Umweltprüfung / Umweltbericht.....	10
3.2.1) Allgemeines.....	10
3.2.2) Natura 2000 Gebiete.....	10
3.2.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	16
3.2.4) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	24
3.2.5) Mensch und seine Gesundheit.....	28
3.2.6) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	28
3.2.7) Wechselwirkungen.....	28
3.2.8) Zusammenfassung.....	28
3.2.9) Monitoring.....	29



# 1) Ziele und Grundlagen der Planung

## 1.1) Lage des Plangebiets

Das Plangebiet besteht aus dem ehemaligen Militärforstamt Prora sowie den nördlich angrenzenden, früher militärisch, heute gewerblich genutzten Flächen (Gewerbepark 1).

Das Plangebiet umfasst mit den Flurstücken 6/10, 6/21, 6/22, 6/7, 6/15, 6/16, 6/17, 9/1 und den Wegegrundstücken 6/8, 6/14 der Flur 4 (Gemarkung Prora) eine Fläche von 4,05 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Südwesten und Nordosten durch Waldflächen
- im Nordwesten durch umfangreiche befestigte Lagerplätze (verschiedene Erd-/Bauschutt- und Recyclingplätze),
- im Osten und Süden durch die Landesstraße L 29 (Proraer Chaussee) bzw. L 296 von Mukran nach Binz bzw. Karow (mit Anbindung an B 196 von Bergen nach Göhren).

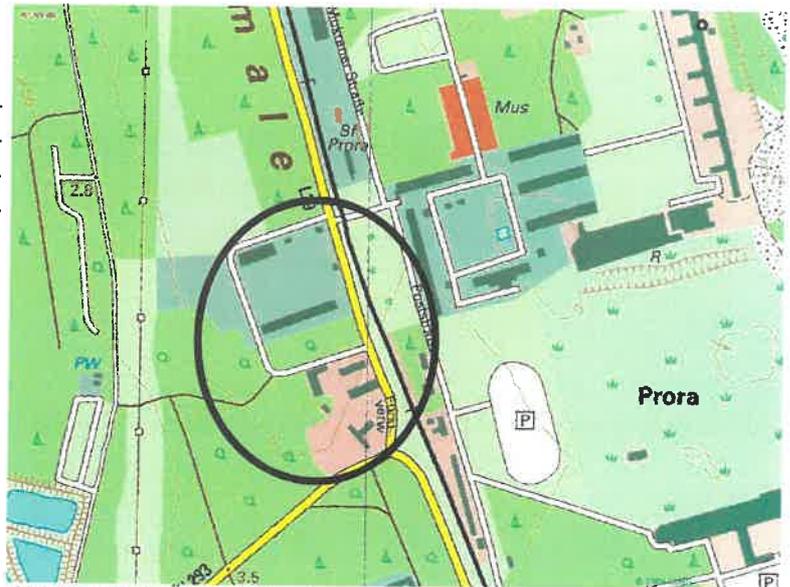


Abbildung 1: Übersichtsplan

## 1.2) Grundlagen der Planung

### 1.2.1) Planungsziele

Mit der Planung werden folgende Ziele verfolgt:

- *Ausbau und Sicherung gewerblicher Flächen für ortsansässiges Gewerbe:* Das Gebiet wurde in den letzten Jahren durch den Voreigentümer (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für Bundesrepublik Deutschland) erschlossen und an Gewerbetreibende veräußert (insb. Bauhandwerk, Strandkorb-herstellung/-reparatur, Einzelhandel). Die bestehenden Nutzungen sollen gesichert, Brachflächen sowie brachgefallene Gebäude einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

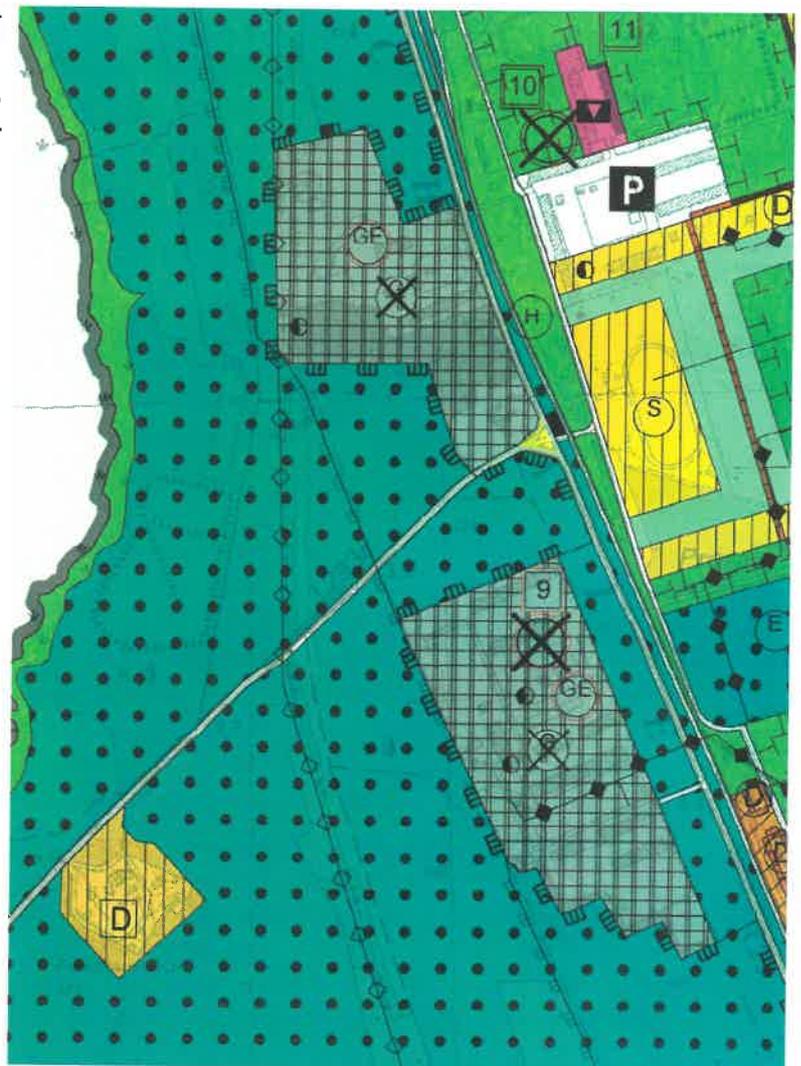


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

- Die Nutzungsintensivierung ist zudem ein Beitrag zum *Flächensparen (Ressourcenschutz)*, da so Flächenbedarfe ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Landschaft erfüllt werden können.

Die Planungsziele stehen im Einklang mit der Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

### 1.2.2) Notwendigkeit der Planung

Angesichts der planungsrechtlichen Einstufung des Plangebiets als Splittersiedlung im Außenbereich nach § 35 BauGB können die geplanten Ansiedlungen nicht nach § 34 BauGB zugelassen werden. Auch handelt es sich nicht um privilegierte Nutzungen im Sinne des § 35 BauGB. Zudem wurden bisher trotz langjähriger Duldung nur für Teilbereiche Genehmigungen für die Nutzungsartenänderung von militärischer zu zivil-gewerblicher Nutzung erteilt.

### 1.2.3) Plangrundlage

Die Planzeichnung wurde erstellt auf dem aktuellen Katasterauszug (Stand 05/2009) und ergänzt um die Bestands-/Ausführungspläne, die im Zuge des Ausbaus der inneren Erschließung im Jahr 2000 durch das Büro IGS Ingenieurgesellschaft Stralsund mbH erstellt wurden.

### 1.2.4) Aussagen im Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Ostseebad Binz bisher nicht vor.



Abbildung 3: Luftbild ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de))

## 1.3) Bestandsaufnahme

### 1.3.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Der Standort Prora ist entstanden im Zusammenhang mit dem Bau des Seebads Prora in den 40er Jahren des letzten Jahrhunderts und wurde bis nach der Wende militärisch genutzt (Militärforstamt, MTS).

Nach der Wende wurden die ursprünglichen Nutzungen aufgegeben und die vorhandenen Gebäude zivil umgenutzt.

In den vorhandenen Hallen etablierten sich in den letzten Jahren u.a. Betriebe der Baubranche (Bauhandwerk, Gerüstbau), verschiedene Strandkorbverleih- und -reparaturbetriebe sowie ein Einzelhandelsbetrieb (Fundgrube). Zudem befindet sich auf Flst. 6/15) eine Hundestaffel des Zoll. Das Gebäude des ehem. Forstamts steht leer; es wurde jedoch eine Umnutzungsgenehmigung für einen Cateringbetrieb erteilt (AZ: 01697-06-16, befristet bis 09/2009, verlängert bis 09/2010). Große Flächen westlich und nordwestlich des Plangebiets werden als Erd- / Bauschuttlager derzeit ebenfalls gewerblich genutzt (Flst. 6/19).

Das Plangebiet wird über eine eigene ausgebaute Zufahrt (mit Linksabbiegespur) von der Landestraße aus erschlossen. Die innere Erschließung (Gewerbepark) wurde in den letzten Jahren neu aufgebaut. Es besteht ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser kann angesichts günstiger Bodenverhältnisse versickert werden.

Ein Streifen (5334 qm) zwischen der Zufahrt und der großen Gewerbehalle ist Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Nördlich und westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich weitere Waldflächen (Flst. 6/24).

Wohnbebauung findet sich in südöstlicher Richtung in rund 550 m Entfernung bzw. in nordöstlicher Richtung in rund 460 m Entfernung (Nordstraße).

### 1.3.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

#### Natura 2000 Gebiete

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m

- zum FFH-Gebiet „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalen Heide“ FFH DE 1547-303 sowie
- zum Europ. Vogelschutzgebiet (Neumeldung 2008) „Binnenboden von Rügen“ SPA DE 1446-401 (ehem. SPA 29).

#### Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt – trotz der Ausweisung als Gewerbegebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan - innerhalb des Landschaftsschutzgebietes *Ostrügen*. 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 heimatlichen Natur (Naturschutzgesetz der DDR) vom 04.08.1954 zum Landschaftsschutzgebiet erklärt. Es erstreckt sich über eine Fläche von ca. 47.500ha und 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 Herausnahme des Plangebiets aus dem LSG wird im Rahmen der Planung beantragt.

#### Biotope nach § 20 LNatG M-V

Biotope bzw. Geotope sind innerhalb bzw. direkt angrenzend an das Plangebiet nicht gemeldet.



### Wald gem. LWaldG M-V

Innerhalb des Plangebiets befindet sich nördlich der Zufahrt ein kleinerer Waldstreifen von ca. 0,5ha, der zur Sicherung der angrenzenden gewerblichen Nutzung umgenutzt werden muss. Der Waldverlust ist auszugleichen.

Die das Plangebiet umgebenden Flächen sind Wald nach § 2 LWaldG M-V und unterliegen damit einem besonderen Schutz. Nach § 20 Landeswaldgesetz M-V i.V.m. Waldabstandsverordnung M-V ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30m zum Wald einzuhalten. Bei Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sollen nach § 3 WAbstVO M-V keine Unterschreitungen des Waldabstands genehmigt werden. Die örtlichen Verhältnisse sind zu berücksichtigen (örtlich geprägter Waldabstand).

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

Das Plangebiet liegt außerhalb der Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

### Wasserschutzgebiet / Hochwasserschutz

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich kein Wasserschutzgebiet.

Angesichts einer Höhenlage von durchschnittlich 4m HN besteht keine Überflutungsgefahr.

### Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Es besteht die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Bodenarbeiten. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### **1.3.3) Altlasten**

Im nördlichen Planbereich zwischen den gegenwärtig dort befindlichen Hallen wurde im Jahr 1994 der Bereich eine ehemals militärisch genutzten Tankstelle durch Bodenaustausch saniert. Obwohl schädliche Bodenveränderungen in diesem Bereich nicht erwartet werden, sind folgende Hinweise zu berücksichtigen: Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter -Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. eine Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

## **2) Städtebauliche Planung**

### **2.1) Nutzungskonzept**

Die im Plangebiet bestehende gewerbliche Nutzung soll erhalten und entwickelt werden. Hierzu kann die vorhandene Bebauung weitergenutzt und punktuell durch zusätzliche Anlagen / Nutzungen ergänzt werden.

Auch der Bereich der ehemaligen Forstverwaltung steht für eine gewerbliche Ansiedlung zu Verfü-



gung, nachdem der Bund die Fläche veräußert hat. Der Standort eignet sich angesichts der hohen visuellen Präsenz an der Landesstraße für kundenorientierte Dienstleistungen.

Angesichts der Entfernung zum Ortszentrum Binz (keine integrierte Lage) werden zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Bedarf ausgeschlossen. Ebenso sollen an dem durch Lärm belasteten Standort keine zusätzlichen Übernachtungskapazitäten entstehen; für diese stehen im Ostseebad Binz sowie in Prora ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung.

## 2.2) Flächenbilanz

Art	Flächengröße Plan	Flächengröße Bestand	GRZ	Zulässige Hauptanlage	Zulässige Versiegelung	Bestehende Gebäude	Bestehende Versiegelung
GE-Gebiete	31.303 qm	25.969 qm		14.880 qm	22.318 qm*	4.332 qm	15.600 qm
6/10	5.020 qm		0,5	2510 qm	3765 qm	858 qm	ca. 3.700 qm
6/21	2.213 qm		0,5	1107 qm	1660 qm	--	ca. 1.100 qm
6/22	13.595 qm		0,5	6798 qm	10197 qm	1.721 qm	ca. 6.100 qm
6/7	2.745 qm		0,5	1373 qm	2059 qm	1.038 qm	ca. 2.450 qm
6/16	708 qm		0,4	283 qm	424 qm	--	ca. 350 qm
6/17 + 9/1	7.022 qm		0,4	2809 qm	4213 qm	715 qm	ca. 1.900 qm
Gemeinbedarf (Zoll)	2.694 qm	2.694 qm					
Versorgungsflächen	21 qm	21 qm					
Verkehrsflächen	6.414 qm	6.414 qm					
Grünflächen (öffentlich)	68 qm	68 qm					
Wald (6/22 teilw.)	--	5.334 qm					
<b>Gesamt</b>	<b>40.500 qm</b>	<b>40.500 qm</b>					

## 2.3) Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird bereits als Lager- und Gewerbefläche genutzt. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden angesichts der intensiven baulichen Vornutzung nicht entstehen.

## 2.4) Erschließung

### 2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die bestehende ausgebaute Abfahrt von der Landesstraße (Linksabbiegespur) angebunden.

Die innere Erschließung wurde in den letzten Jahren erneuert. Die inneren Straßenverkehrsflächen müssen den Anforderungen an Feuerwehzufahrten nach der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" -Fassung August 2006- entsprechen. Verkehrszeichen, die auf das Gewerbegebiet hinweisen sollen, sind bei der Straßenverkehrsbehörde des LK Rügen zur Genehmigung einzureichen.

### 2.4.2) Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit Trinkwasser, Abwasser, Strom und Gas kann über die anliegenden Netze gesichert werden. Die notwendige Abstimmung mit den Leitungsträgern ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR mit Einspeisung der Wasserwerke Prora und Karow gesichert werden. Die innere Erschließung ist bereits aufgebaut. Sie ist en-

sprechend der beabsichtigten Baufelder zu ergänzen und zu erweitern. Die technischen Abstimmungen sind mit dem ZWAR frühzeitig vorzunehmen.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung (Grundschutz) für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) für mindestens 2 Stunden erforderlich. Eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das Versorgungsnetz im Bereich des Versorgungsringes in Höhe von 48 qm/h gesichert werden.

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwassersystem für das Gewerbegebiet ist errichtet. Entsprechend der beabsichtigten Baufelder sind Ergänzungen bzw. Erweiterungen vorzunehmen. Für das ehemalige Forstamt und die vorhandenen Hallen (Frundgrube) existieren zur Zeit private SW-Anlagen (incl. Pumpwerk). In diesem Bereich bestehen keine öffentliche Anlagen. Die vorhandenen öffentlichen Leitungen (SW-DR; TW) auf den Grundstücken dürfen nicht überbaut oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser (NW) ist Abwasser gemäß § 39 LWaG. Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden NW unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht dem ZWAR.

Der ZWAR verfügt in diesem Bereich über keine RW-Anlagen. Soweit technisch möglich sollte das Regenwasser des Plangebietes auf den Grundstücken versickert bzw. verwertet werden. Sollte dies aufgrund der konkreten Verhältnisse nicht möglich sein (Nachweis mittels Baugrundgutachten), muß das Regenwasser über neu zu errichtende Regenwasseranlagen abgeleitet werden. Das beabsichtigte Konzept ist frühzeitig mit dem ZWAR abzustimmen.

Das anfallende NW von Dachflächen in Gewerbegebieten ist als *gering verschmutzt* und von Verkehrsflächen und nicht ständig frequentierten Parkplätzen als *normal (mäßig) verschmutzt* einzustufen. Eine Behandlung von gering verschmutztem NW ist in der Regel nicht erforderlich, wenn nachgewiesen wird, dass die Untergrundbeschaffenheit und die zur Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen dies zulassen. NW von z.B.

- stark frequentierten Straßen (mehr als 15.000 DTV), stark frequentierten Parkplätzen,
- Straßen, Plätzen und Höfen mit starker Verschmutzung,
- nicht überdachten Lager- und Umschlagsplätzen für stark verschmutzte Güter,
- Verkehrsflächen in Abwasserbehandlungs- und Abfallentsorgungsanlagen

gilt als stark verschmutzt und muss einer Behandlung zugeführt werden. Daher sollten die Flächen, bei welchen mit dem Anfall von stark verschmutztem NW zu rechnen ist, so klein wie möglich gehalten werden.

Für die einzelnen Erschließungen (TW/ SW/ RW) gelten die Satzungen des ZWAR. Die Kosten für die evtl. notwendige Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen sind durch dem Erschließungsträger zu übernehmen. Die Leitungen sind grundsätzlich in öffentlichen Strassen und Wegen zu verlegen. In Privatwegen sind die Leitungsrechte der öffentlichen Anlagen der Ver- und Entsorgung mittels Grundbucheintragungen zu sichern.

Die technischen Planungen sind von einem fachkompetenten Ingenieurbüro zu erstellen und frühzeitig mit dem ZWAR abzustimmen. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWAR ist bei Netzerweiterung notwendig.

Die Abfallentsorgung ist von den inneren Verkehrsflächen aus möglich; es besteht im Plangebiet eine LKW taugliche Wendeschleife.

## **2.5) Begründung zentraler Festsetzungen**

### **2.5.1) Art und Maß der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8(4) BauNVO.

Einzelhandel wird auf wenige, nicht zentrenrelevante Branchen eingeschränkt, um den in den letzten Jahren von der Gemeinde ausgebauten Einzelhandelsstandort im Ort Binz nicht zu schwächen.



Einschränkungen hinsichtlich zulässiger Emissionen sind angesichts der Entfernung zu Wohnbebauung nicht notwendig.

### 2.5.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufeldern (Baugrenzen) festgesetzt. Um für die zukünftige Aufteilung der großen Grundstücke Flexibilität zu behalten, werden möglichst zusammenhängende Baufelder ausgewiesen. Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche war zu berücksichtigen

- Abstand zur Landesstraße: 20 m Anbauverbot an Landesstraßen, bestehende Gebäude und bauliche Anlagen werden durch Baugrenzen gesichert; ansonsten wird der betreffende Bereich entlang der Landesstraße als von baulichen Anlagen freizuhalten gekennzeichnet.
- Waldabstand: 30 m Waldabstand für bauliche Anlagen in Bereichen, die nicht durch bestehende Bebauung geprägt sind. Nach § 2 Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) können im Waldabstand u.a. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Masten, Antennen zugelassen werden. Das Bauverbot gilt nicht für unbedeutende bauliche Anlagen wie Fahrradunterstände und Pergolen bis 10 m<sup>3</sup> Rauminhalt sowie Einfriedungen und Werbeanlagen bis 2 m Höhe. Bestehende Gebäude werden durch Baugrenzen gesichert; der Waldabstand wird nachrichtlich übernommen.

In Entsprechung zur möglichen Grundstücksgröße wird eine offene bzw. eine abweichende Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen bis 80 / bis 110 m festgesetzt.

### 2.5.3) Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Gliederung des Geländes sowie zur Einbindung in die umgebende Landschaft werden der Erhalt und vor allem die Anpflanzung von Einzelbäumen (Baumreihe zur Landesstraße sowie zur inneren Erschließungsstraße) festgesetzt.

## 3) Auswirkungen der Planung

### 3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (siehe 1.2.1) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen. Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen.

- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Landesraumentwicklungsprogramm MV (LEP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Diese Maßgabe ist auch bei der Bauleitplanung der Gemeinden gemäß der landesplanerischen Zielsetzung vorrangig zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8c BauGB). Vorhandene Arbeitsplätze werden gesichert und ausgebaut.
- Mit den wirtschaftlichen Effekten kausal verbunden sind die Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und damit auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung. Die Stärkung der lokalen Wirtschaft ist geeignet, die Abwanderung aus der Region insgesamt zu verringern (Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderung). Erst mit stabilen Einwohnerzahlen wird ein ausgewogener Altersaufbau der Bevölkerung erreicht werden können, der den Erhalt der sozialen Infrastruktur ermöglicht.
- Im Plangebiet befindet sich Wald, der umgenutzt werden muss. Die betroffene Fläche ist von

den zusammenhängenden Waldflächen im Umfeld des Plangebiets durch die bestehende Erschließungsstraße abgetrennt und durch angrenzende gewerbliche Nutzung geprägt. Zudem liegen Teile des Plangebiets innerhalb des 30 m Waldabstandsbereichs. Angesichts der Betroffenheit von Waldflächen ist den Belangen der Forstwirtschaft Rechnung zu tragen. Dabei sind bestehende Gebäude / Nutzungen im Waldabstand entsprechend zu berücksichtigen (vgl. § 3(2)Nr. 1 WAbstVO M-V). Der Waldverlust ist in der Bilanz durch Ersatzaufforstung entsprechend auszugleichen.

- Die Lage des Standorts im Wald reduziert die Präsenz der Bauten für das Orts- und Landschaftsbild. Dennoch ist das Gebiet von der Landesstraße aus wegen der dort fehlenden Eingrünung einsehbar. Angesichts der bestehenden baulichen Anlagen sowie deren unansehnlichem Erscheinungsbild (teilweise Brache) kommt dem Belang des Landschaftsbild jedoch nur insofern Bedeutung zu, als mit der Planung eine Verbesserung erreicht werden kann.

Die privaten Belange, insbesondere der Bestandsschutz für die bestehenden (zulässigen) Nutzungen im Plangebiet, sind entsprechend zu berücksichtigen.

### **3.2) Umweltprüfung / Umweltbericht**

#### **3.2.1) Allgemeines**

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden: Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

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

Alternativen: Alternativen zur Wieder-/ Weiternutzung des bereits intensiv baulich vorgeprägten Gebiets existieren nicht. Die massiven vorhandenen Gebäude sowie die erneuerten Erschließungsanlagen stellen einen großen ökonomischen Wert dar. Bei Verfall würde ein gravierender städtebaulicher Missstand entstehen (Belastung für Orts- und Landschaftsbild, Gefahrenquelle bei unbefugtem Betreten sowie Anziehungspunkt für wilde Müllablagerungen).

Durch die Sicherung bestehender Nutzungen sowie durch die Wiedernutzung brachgefallener, aber bereits baulich vorge nutzter Bereiche und durch Nutzungsintensivierung auf vorgeprägten gebäude-nahen Freiflächen kann eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang nicht genutzten Landschaftsräumen für gewerbliche Ansiedlungen vermieden werden.

#### **3.2.2) Natura 2000 Gebiete**

##### **FFH-Gebiet DE 1547-303 „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalen Heide“**

Allgemeines: Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von mindestens 150 m zum FFH-Gebiet DE 1547-303 *Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalen Heide*, welches auf einer Fläche von 4.054 ha das innere Boddengewässer mit naturnahen Röhrichten im Ufersaum und den sich östlich anschließenden Überflutungsmooren sowie die an die mit Feuersteinen bedeckte Seesandebene der Schmalen Heide strandseits grenzenden Weiß- und Graudünen umfasst.

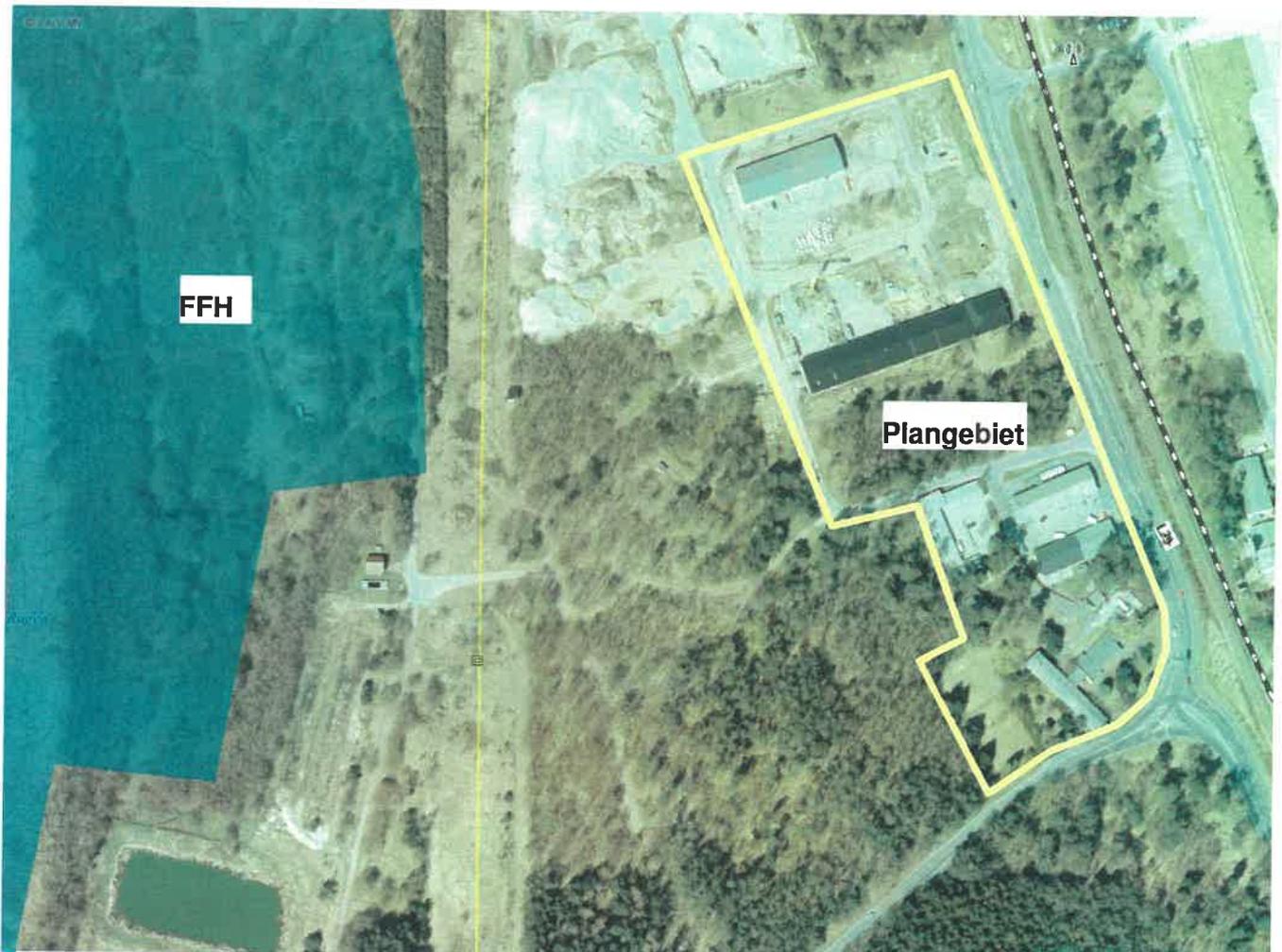


Abbildung 4: FFH DE 1547-303 Kleiner 'Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalen Heide' (Quelle: Umweltkarten.MV, LUNG 2009)

Das FFH-Gebiet DE 1547-303 umfasst die nationalen Schutzgebiete LSG „Ostrügen“, NSG „Steinfeld in der Schmalen Heide“, „Insel Pulitz“ sowie „Schmale Heide mit Steinfeldern - Erweiterung“

Der §28 LNatG M-V regelt Aufbau und Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, welche als Bestandteile des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ insbesondere dem Schutz der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und dem Schutz der Europäischen Vogelschutzgebiete dienen.

Die Güte und Bedeutung des FFH-Gebietes resultiert aus der Ausprägung und Häufung der folgenden FFH-Lebensraumtypen:

Natura 2000 -Code	Lebensraumtyp	Vorkommen im Plangebiet
1150*	Lagunen des Küstenraumes	nein
1210	Einjährige Spülsäume	nein
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten	nein
2120	Weißdünen mit Strandhafer ( <i>Ammophila arenaria</i> )	nein
2130*	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)	nein
2180	Bewaldete Dünen der atlantischen, kontinentalen und borealen Region	nein
2190	Feuchte Dünentäler	nein
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharition	nein
4010	Feuchte Heiden des Nordatlantischen Raumes mit <i>Erica tetralix</i>	nein
4030	Trockene Europäische Heiden	nein



5130	Formationen von <i>Juniperus communis</i> auf Kalkheiden	nein
6410	Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig schluffigen Böden ( <i>Molinion careruleae</i> )	nein
7140	Übergangs- und Schwinggrasmoore	nein
7210*	Kalkreiche Sümpfe mit <i>Cladium mariscus</i> und Arten des <i>Caricion davallianae</i>	nein
7230	Kalkreiche Niedermoore	nein
9110	Hainsimsen-Buchenwald ( <i>Luzulo Fagetum</i> )	nein
9130	Waldmeister-Buchenwald ( <i>Asperulo-Fagetum</i> )	nein
9160	Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald ( <i>Carpinion betuli</i> )	nein
9180*	Schlucht- und Hangmischwälder ( <i>Tilio Acerion</i> )	nein
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit <i>Quercus robur</i>	nein
91D0*	Moorwälder	nein
91E0*	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> )	nein

**Tabelle 1:** FFH-Lebensraumtypen nach Standard-Datenbogen von 1999; Quelle Bundesamt für Naturschutz 2000-2003

Die Verletzlichkeit des FFH-Gebietes liegt in Störungen des hydrologischen Systems, der Verbuschung nährstoffarmer Offenlandbereiche, Nähr- und Schadstoffeinträgen in den Bodden und in nährstoffarme Lebensraumtypen.

Entwicklungsziel ist der Erhalt und die teilweise Entwicklung einer Küstenlandschaft mit marinen und Küstenlebensraumtypen, Heide-, Trockenrasen- und Wald-Lebensraumtypen sowie mit charakteristischen FFH-Arten.

Gleichzeitig bildet das Gebiet einen wichtigen Teil einer Verbundachse innerhalb des kohärenten Netzes. Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele bestehen im Erhalt der benannten Lebensraumtypen, in der Sicherung der Lebensräume von *Lutra lutra* (*Fischotter*), *Vertigo angustior* (*Schmale Windelschnecke*), *Vertigo moulinsiana* (*Bauchige Windelschnecke*), *Triturus tristatus* (*Kammolch*) und *Liparis loeselii* (*Sumpf-Glanzkraut*) sowie dem Erhalt bzw. der Verbesserung der Verbundwirkung innerhalb des Gebietes und zu anderen FFH-Gebieten (kohärentes Netz).

Die FFH-Richtlinie bestimmt, dass jeder Mitgliedsstaat der EU den Erhaltungszustand der Arten des Anhangs II der Richtlinie überwachen muss. Für M-V koordiniert das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) diese Aufgabe im Rahmen des Arten-Monitorings. Das botanische Arten-Monitoring überprüft seit 2001 regelmäßig die Standorte der Blütenpflanzen der FFH-Richtlinie, wobei - ausgenommen Frauenschuh und Sand-Silberscharte - die Möglichkeit einzelner weiterer Vorkommen besteht. Moose werden gegenwärtig im Arten-Monitoring noch nicht berücksichtigt, die Angaben der gegenwärtigen Verbreitung sind Veröffentlichungen entnommen.

Im Bereich des FFH-Gebietes ist das Vorkommen der benannten Arten in den relevanten Lebensräumen zu vermuten. Für die Aussagen zum Fischotter-Vorkommen wurden Informationen des *Kartenportal Umwelt M-V* (LUNG M-V) verwendet.

### Bestandssituation

**Fischotter:** Der in der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommern in der Kategorie 2 (stark gefährdet) eingestufte Fischotter wurden 2003 in einer Entfernung von ca. 0,5 km zum Plangebiet durch Totfunde an der L 293 (Verkehrstod) sowie im Dünenbereich in Prora nachgewiesen (LUNG M-V, *Umweltkarten M-V*). Weitere Totfunde gab es am Kleinen Jasmunder Bodden an verschiedenen Standorten, verstärkt in Lietzow. Für die weiteren benannten FFH-Arten wurde im Plangebiet bzw. dessen Umgebung kein Nachweis geführt.

Während eine in den Jahren 1993/94 durchgeführte stichprobenartige Untersuchung der Insel Rügen auf Fischottervorkommen [Quelle: Aktion Fischotterschutz e.V. im Auftrag des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Die Verbreitung des Fischotters (*Lutra lutra* L.) in Mecklenburg-Vorpommern 1993/94 (Hankensbüttel August 1994)] nur an zwei Orten am Großen Jasmunder Bodden positiv war, belegen die erwähnten Totfunde am Kleinen Jasmunder Bodden bzw. dessen Umgebung sowie am Strand von Prora (Einzelfund) eine allgemeine Verbreitung auch in diesem Gebiet.



Zusammenfassend wird festgestellt, dass die natürlichen Strukturen im Umfeld des Plangebietes (Kleiner Jasmunder Bodden sowie gewässergeprägte Umgebung) die Ansprüche eines Fischotterhabitats optimal erfüllen. Im Plangebiet selbst steht für den Fischotter kein Lebensraum zur Verfügung, da kein Gewässersystem, welches mit dem Kleinen Jasmunder Bodden in Verbindung steht an das Plangebiet angebunden ist. Auch als Wanderkorridor bietet das Plangebiet keine geeigneten Strukturen. Der Lebensraum des Fischotters wird vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

#### *Auswirkungen der Maßnahme*

Gefährdungen und Verletzlichkeit des Gebietes und seiner Erhaltungsziele ergeben sich aus der Nutzung bzw. Wiedernutzung des Areals sowie zunehmenden Freizeitaktivitäten im Umfeld. Aufgrund der Lage des Vorhabengebietes am Rand des FFH-Gebietes ist eine unmittelbare Beeinträchtigung der FFH-Schutzobjekte durch die mit dem Vorhaben verbundenen Baumaßnahmen (Beeinträchtigung der Lebensraumtypen / Beeinträchtigung der Lebensräume) zu vermuten.

Der benachbarten Kiefernwald ist über einen vorhandenen Wirtschaftsweg erreichbar. Funktionszusammenhänge zwischen Plangebiet und Wald bestehen nicht.

Vorhabenbedingt gehen siedlungsgeprägte Gehölzstrukturen verloren. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Biotopen durch Schadstoffeinträge sind aufgrund von Art und Dimension des Vorhabens auszuschließen.

#### **SPA DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“**

Das Plangebiet liegt innerhalb des unter dem Nationalen Code MV026 "Großer Jasmunder Bodden mit Schmachter See und Nonnensee" geführten IBA (Important Bird Area). Das relevante Gebiet wurde in der Liste der vorgeschlagenen Nachmeldung von Europäischen Vogelschutzgebieten (SPA) des Landes Mecklenburg-Vorpommern im April 2007 (Nennung als SPA 29) bzw. Januar 2008 (Benennung als SPA DE 1446-401) berücksichtigt, jedoch wurden in der Präzisierung der Schutzgebietsgrenze die im Zusammenhang bebauten Gebiete (Ortschaften) sowie der Bereich des Plangebietes ausgespart. Die Entfernung zwischen Plangebiet und SPA beträgt nunmehr mindestens 150m, wobei benachbarte gewerbliche Nutzungen zwischen dem Plangebiet und dem SPA liegen. Das relevante SPA stellt einen Zusammenschluss des bisherigen benannten SPA 29 „Kleiner Jasmunder Bodden“ mit weiteren Boddengebieten dar. Für die Vorprüfung wird auf den Standarddatenbogen des SPA 29 (Stand April 2007) zurückgegriffen und folgend auch nur das Gebiet des SPA 29 als relevanter Bestandteil des SPA DE 1446-401 angesprochen.



Abbildung 5: SPA 1446-401 'Binnenbodden von Rügen' (Quelle: Umweltkarten.MV, LUNG 2009)

**Gebietsmerkmale:** Das SPA 29 umfasst als Teilgebiet des SPA 1446-401 einen charakteristischen Ausschnitt der innerrügenschenschen Boddenlandschaft, Stauch-Endmoränen mit subfossilen Kliffbildungen, marinen Schwemmsandebenen, Sand- und Steinstrandwällen und holozänen Moorbildungen mit einer Vielzahl von Biotopen und Biotopkomplexen, welche neben Bodden und Binnenseen den Charakter einer weithin unverbauten Ruhelandschaft prägen.

Folgende Vogelarten mit besonderem Schutz wurden für das Gebiet benannt:

Art	Brut	Rast A1/1%	A1	SPEC	RL M-V	Art	Brut	Rast A1/ 1%	A1	SPEC	RL M-V
Eisvogel	X		X	3	3	Seeadler	X		X	1	
Flusssee- schwalbe	X		X		2	Sperbergras- mücke	X		X		
Heidelerche	X		X	2		Tafelente		1%		2	2
Kranich	X		X	2		Tüpfelsump- huhn	X		X		
Neuntöter	X		X	3		Wachtelkönig	X		X		
Rohrdommel	X		X	3	1	Weißstorch	X		X	2	3
Rohrweihe	X		X			Wespenbussard	X		X		
Rotmilan	X		X	2		Zwergsäger		1%	X	3	
Schnatterente		1%		3		Zwergschnäpper	X		X		
Schwarzspecht	X		X								

Tabelle 3: Vogelarten mit besonderem Schutz im Gebiet SPA 29 (LUNG 2007)

Die folgende Tabelle stellt die im Datenbogen (Arbeitsstand April 2007) formulierten Schutzerfordernisse den voraussichtlichen Beeinträchtigungen / negativen Auswirkungen gegenüber.



Schutzerfordernis	voraussichtliche Beeinträchtigungen durch Vorhaben
Erhalt von Land- und Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind	Keine
Erhalt störungsarmer Salzgrünlandflächen durch extensive Nutzung und funktionsfähige Küstenüberflutung	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung eines ausschließlich autochtonen Raubsäugerbestandes, der einer Dichte entspricht, die insbesondere Bodenbrütern ausreichende Bruterfolgchancen lassen	Keine
Erhalt der Kleingewässersysteme in den Salzgrünlandflächen	Keine
Erhalt aller Brackwasserröhrichte	Keine
Erhalt möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes	Keine
Erhalt großer unzerschnittener und störungsarmer Land- und Wasserflächen	Keine
Erhalt offener bis halboffener Landschaftsteile	Keine
Wiederherstellung in Sukzession befindlicher Offenlandflächen (Schmale Heide)	Keine
Erhalt von störungsarmen Gänserastplätzen im unmittelbaren Umfeld von Gänserastplätzen	Keine
Erhalt bzw. Entwicklung vertikal reich strukturierter Wälder	Keine
Sicherung und Entwicklung von unterholz- und baumartenreichen, störungsarmen Altholzbeständen	Keine
Erhalt und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit angemessenen Altholzanteilen (Pulitz, Thiessow, Buhlitz, Ralswieker Forst, Trupper Tannen, Jarnitzer Holz – bestehende oder potenzielle Seeadlerbrutplätze)	Keine
Erhalt von störungsarmen Inseln mit flacher Küste und Salz-Vegetation	Keine
Erhalt von störungsarmen Sand- oder Kiesstränden	Keine
Erhalt der Grünlandflächen, insbesondere durch extensive Nutzung (Mähwiesen und/oder Beweidung); bei Grünlandflächen auf Niedermoor Sicherung eines hohen Grundwasserstandes zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Feuchtlebensräumen	Keine
Erhalt des Struktureichtums in Feuchtlebensräumen (z.B. Gebüschgruppen, Staudenfluren, Erlenbruchwälder in Niedermoorbereichen)	Keine
Erhalt von Flachwasserzonen mit ausgeprägter Submersvegetation und Erhalt der dazu erforderlichen Wasserqualität	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung eines Gewässerzustandes, der nachhaltig eine für fischfressende Vogelarten optimale Fischreproduktion ermöglicht und die Verfügbarkeit der Nahrungstiere sichert	Keine
Erhalt gut durchlichteter Wasserkörper mit ungestörter Sedimentbildung und Ausbildung einer reichhaltigen Nahrungsgrundlage	Keine
Erhalt störungsarmer Sümpfe und Moore (Optimierung der Wasserstände)	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung von intakten Waldmooren und -sümpfen	Keine
Erhalt von insektenreichen Offenlandbereichen auf Sandböden und Geröllböden	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung ausgedehnter Seggen-Riede und Schlif-Röhrichte durch Sicherung dauerhaft hoher Grundwasserstände	Keine
Erhalt der Ackerlandschaften als Nahrungsgrundlage für Gänse, Enten und Limikolen – Reduzierung der anthropogen bedingten Störungen des Rastgeschehens,	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung der natürlichen Überflutungsdynamik	Keine
Erhalt bzw. Wiederherstellung von ausgedehnten Überflutungsräumen	Keine

**Tabelle 4:** Schutzerfordernisse Quelle LUNG 2006

Die Schutzziele und Gefährdungsursachen des IBA sind hinsichtlich der Avifauna identisch mit denen der benannten FFH- bzw. SPA-Gebiete (s. obenstehende FFH-Gebietsbetrachtung).

*Auswirkungen auf das geplante Vogelschutzgebiet, Teil Kleiner Jasmunder Bodden:* Das Vorhaben beansprucht eine Fläche am östlichen Rand außerhalb des Schutzgebietes, die bereits langjährig intensiv durch den Menschen genutzt wird und für die Avifauna von untergeordneter Bedeutung war. Eine bedeutende Rastplatzfunktion ist nicht vorhanden. Durch Wegfall der waldgeprägten Gehölzvegetation geht ein, am Gesamtareal des Waldes gemessen, untergeordneter Flächenanteil mit seinen Lebensraumfunktionen verloren.

Außerhalb des Plangebietes sind Erdstofflagerstätten vorhanden, die im nördlichen Bereich des Plangebietes einen wirksamen Schutz des SPA vor nutzungsbedingten Beeinträchtigungen wie Lichteinwirkung und Störungen durch Bewegung im Gelände (Plangebiet) darstellen. Es ist davon auszuge-

hen, dass das Vorhaben keine die einzelnen Populationen erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen ausüben wird.

Maßnahmen zur Minimierung der möglichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet bestehen im Grundkonzept, welches neben dem Erhalt und der weiteren Nutzung bestehender gewerblicher Gebäude auf den bereits beeinträchtigten Flächen, ein Mindestmaß an Großgrün für das Plangebiet festsetzt.

*Bewertung:* Die Gemeinde Binz ist bemüht die Potenziale der ehemaligen militärisch genutzten Liegenschaften wirtschaftlich zu nutzen und auf vorhandenen gewerblich geprägten Standorten den Grundbedarf der Gemeinde an Gewerbebetrieben zu entwickeln und zu nutzen. Durch die Gemeinde wird für den Planbereich die geordnete Entwicklung mit dem Ziel, eine zukunftsfähige gewerbliche Nutzung zu etablieren, angestrebt.

Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des benachbarten FFH-Gebietes sowie des geplanten EU-Vogelschutzgebietes durch das Vorhaben ist im derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Die im Standard-Datenbogen zum FFH-Gebiet aufgeführten Lebensraumtypen liegen nicht im bzw. nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet und werden nicht durch vorhabenbedingte Wirkungen beeinträchtigt.

Zu den im Standard-Datenbogen erfassten FFH-Arten liegen im Untersuchungsraum keine Nachweise vor. Vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigungen werden folglich ausgeschlossen.

*Gesamteinschätzung zur FFH-Verträglichkeit:* Vorhabenbedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der FFH-Lebensraumtypen bzw. der FFH-Arten verursacht. Die intensivere Nutzung des Geländes durch eine begrenzte Anzahl an Besuchern wird sich innerhalb des Plangebietes konzentrieren. Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH-Gebietes sowie des SPA 1446-401 zu beeinträchtigen.

Das Vorhaben wird als mit den Schutzziele der Gebiete von europäischer Bedeutung verträglich eingestuft. Folglich wird auf eine vertiefende Einbeziehung des FFH-Gebietes DE 1547-303 „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalen Heide“ sowie des SPA DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“ in der weiteren Analyse verzichtet.

### 3.2.3) 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  $-0,3$  °C der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit  $16,7$  °C, was einer mittleren Jahresschwankung von  $17$  °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt  $8,0$  °C.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt  $601$  mm (Messstelle Sassnitz). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat, den August,  $12$  % und auf den trockensten Monat, den Februar,  $5$  % der mittleren Jahressumme. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Das Lokalklima des Plangebietes wird vom umgebenden Wald beeinflusst. Dieser sowie die gute Windzirkulation vermeiden Beeinträchtigungen im Umfeld der Bebauung mit starker Versiegelung der Flächen.

Bewertung: Aus klimatischer Sicht sind für die gewerbliche Nutzung keine Einschränkungen zu erwarten.

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 Wir-

kung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Plangebiet kann als klimatisch unbelastet angesprochen werden. Der Verlust des waldgeprägten Baumbestandes wird zu Teilen durch die Anpflanzung von Einzelbäumen im Gebiet kompensiert. Durch Nachnutzung vorhandener Gebäude wird die zusätzliche Überbauung von Grundfläche minimiert.

Zustand nach Durchführung: Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht absehbar.

## **Boden**

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich holozäner Bildungen aus dem Postglazial. Diese prägen die Niederung sowie den Übergang zur Ostsee. Im Plangebiet dominieren sickerwasserbestimmte Sande. In der Bewertung der Bodenfunktionsbereiche wird der Bereich in die Kategorie „sehr hoch“ eingestuft.

Das Untersuchungsgebiet wurde weitestgehend anthropogen überformt und weist durch Teil- bzw. Vollversiegelungen sowie Überbauung eine veränderte Bodenstruktur auf.

Bewertung: Die Bodenbedingungen sind nach Aussagen vorliegender Karten für die geplante Nutzung gut geeignet. Hinsichtlich einer etwaigen Versickerung von Oberflächenwasser im Gelände sind gesonderte Gutachten zu erstellen. Große Bereiche des Untersuchungsgebietes weisen bereits anthropogene Veränderungen auf. Altlasten bzw. -verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Die allgemeine Situation der Belange des Schutzgutes Boden verändert sich nicht wesentlich. Bestehende Gebäude sowie Versiegelungen bleiben dauerhaft erhalten.

Minimierung und Vermeidung: Die Nutzung eines bereits stark veränderten Geländes trägt dem Gebot der Minimierung Rechnung.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil an versiegelter sowie teilversiegelter Fläche erhöht sich. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht abzusehen.

## **Wasser**

Bestand/ Bewertung: Dem Grundwasserneubildungspotenzial wird mit einem Durchschnitt von 20 - 25 % eine sehr hohe Bedeutung beigemessen. Das Grundwasser ist im Bereich des Plangebietes gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Das nutzbare Grundwasserpotenzial besitzt im Gebiet bzw. dessen Umfeld eine hohe Bedeutung ( $> 1.000 < 10.000 \text{ m}^3/\text{d}$ ).

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

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu

vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des geplanten Vorhabens würde keine Veränderungen der bestehenden Situation herbeiführen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben erstreckt sich zu großem Teil über bereits bebaute und stark versiegelte Flächen. Darüber hinaus sind keine das Schutzgut Wasser potenziell beeinträchtigenden Nutzungen geplant.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern. Der Anteil versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen wird erhöht. Das auf Dach- sowie versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser verbleibt, soweit möglich, im Gelände. Die Sickerseigenschaften des Untergrundes sind nach Aussage der geologischen Karte gut geeignet. Standortsspezifische Abweichungen können nicht ausgeschlossen werden.

Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen.

## Pflanzen und Tiere

Bestand/ Bewertung: *Potenziell natürliche Vegetation:* TÜXEN hat mit der „heutigen potentiellen natürlichen Vegetation“ (HpnV) eine theoretisch-methodische Grundlage geschaffen, mit der es möglich wird, das heutige Wuchspotential der Landschaft darzustellen, ohne dass nutzungsbedingte Veränderungen mit einfließen. Auf den Mineralböden des Plangebietes würden sich subkontinentale Kiefern-Eichen- und Kiefernwälder einstellen, die im Bereich des Plangebietes die Ausprägung als Weißmoos-Krähenbeer-Kiefern-Küstendünenwald erlangen würde. Diese Wälder könnten sich auch in verschiedenen Untergesellschaften ausprägen.

*Pflanzen:* Das Plangebiet liegt eingebettet in ein Band aus hochwertigen Naturräumen, welches sich von den Feuersteinfeldern im Norden bis zum Schmacher See im Süden erstreckt. Es kann von einem hohen Biotoppotential der umgebenden Landschaft ausgegangen werden. Betrachtet man das nähere Umfeld, so ist die unmittelbare Umgebung von intensiven Nutzungen geprägt. Zum Einen wird das Plangebiet von den stark befahrenen Landesstraßen L 29 (östlich) bzw. L 293 (südlich) begrenzt. Die Trennwirkung der Straße nach Osten wird durch die parallel geführte Trasse der Deutschen Bahn verstärkt. Südlich schließt jenseits der Straße ein weiteres Gewerbegebiet an, welches zur Straße durch einen Waldstreifen abgeschirmt ist. Westlich der Gewerbeanlagen liegen im nördlichen Plangebiet weitere gewerblich genutzte Flächen (Erdstofflager und Holzverarbeitender Betrieb). An- und Abtransport der Erdstoffe werden als Beeinträchtigungen der Umgebung betrachtet.

Die vorgefundenen Biotoptypen dokumentieren eine gewerbliche Nutzung mit ausgedehnten befestigten Flächen sowie eine kürzlich aufgegebene Nutzung der Gebäude des Forstamtes einschließlich der gärtnerisch geprägten Nebenanlagen des Forstamtes. Die Flächen des Zollamtes werden als Bestand ohne geplante Veränderungen betrachtet.

Ein kleiner waldgeprägter Gehölzbestand liegt von benachbarten Waldflächen durch die kürzlich ausgebauten Erschließungsstraße isoliert im Plangebiet. Dieser weist überwiegend Kiefer (*Pinus sylvestris*), Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Birke (*Betula pendula*) in der Baumschicht auf. Die Strauchschicht ist von Brombeere (*Rubus fruticosus*) dominiert.

Die weiteren Flächen wurden entsprechend ihrer heutigen Nutzung und Ausprägung in die Kategorie Gewerbegebiet (OIG) eingeordnet.

Einen zu Teilen wertvollen Gehölzbestand weist der Freiraum des alten Forstamtes im Übergang zum Wald auf. Die Flächen des Forstamtes sowie eines benachbarten zur L 29 orientierten Grundstücks werden als Ziergarten kartiert, da sie wesentliche Merkmale von Ziergärten (hoher Anteil an fremdländischen Gehölzen, Heckenstrukturen, befestigte Flächen für Sitzbereiche) aufweisen.

Im gebäudenah südwestlich des Forstamtes gelegenen Bereich ist ein Teich als Betonkonstruktion



vorhanden. Dieser ist mit Seerosen bepflanzt und zum größten Teil verlandet. Er wird als Bestandteil des Ziergartens betrachtet und bewertet.



6  
19

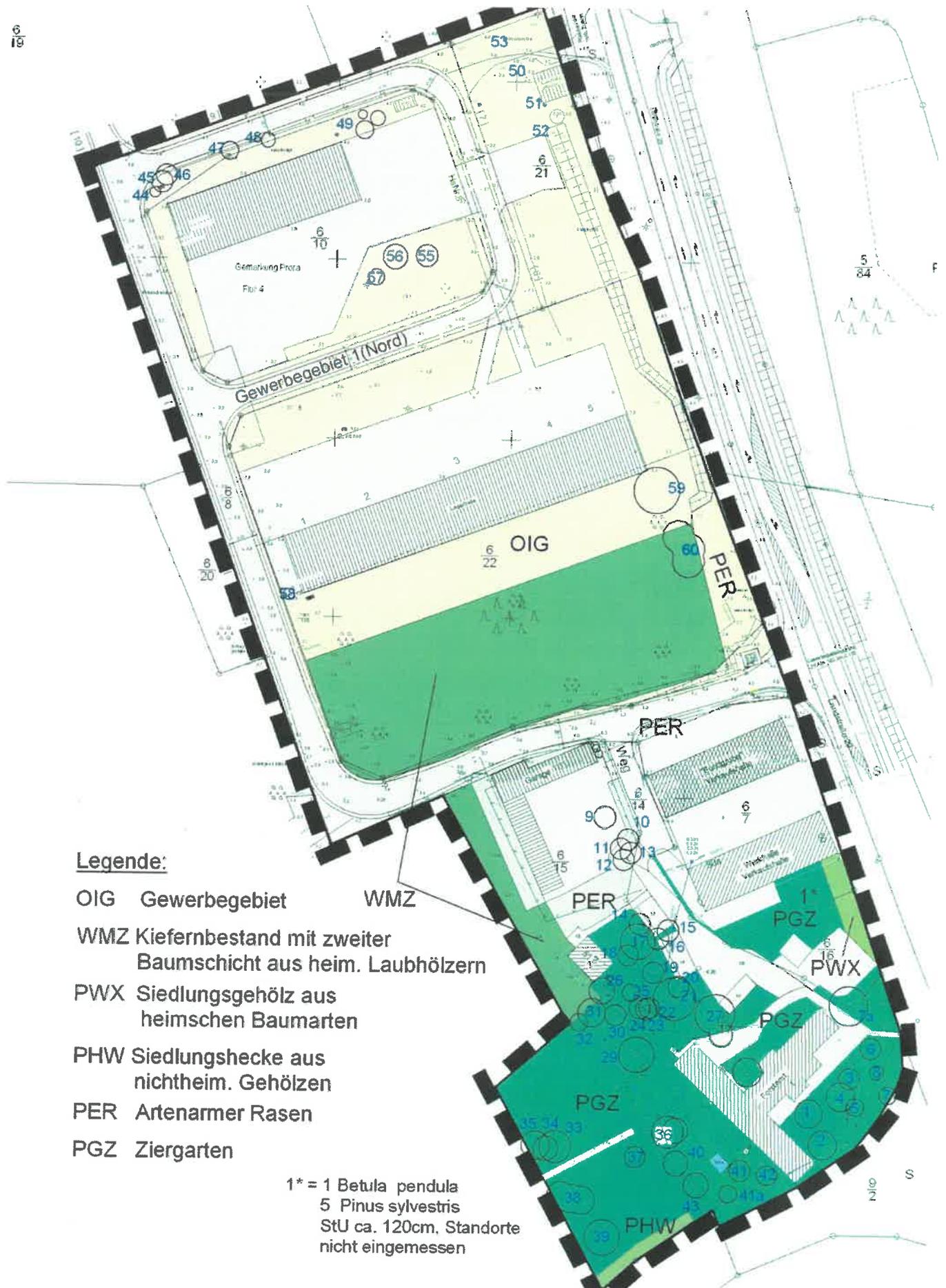


Abbildung 6: Biotoptypenkartierung vom 22.09.2009 unmaßstäblich



Im Plangebiet wurden folgende Einzelbäume kartiert:

Nr.	Baumart	StU	Kr. Ø	Bemerkung	Gepl. Umgang
1	Abies concolor	160	8		B
2	Betula pendula	164	8		B
3	Pinus nigra	157	6		B
4	Pinus nigra	169	8		B
5	Picea pungens	118	5		B
6	Betula pendula	150	6		B
7	Pinus mugo	78	5		F
7a	Acer negundo	250	12		B
8	Thuja spec.	70	4		F
9	Betula pendula	65	5		F
10	Pinus sylvestris	ca.160	8	nicht zugänglich	E
11	Pinus sylvestris	ca.110	6	nicht zugänglich	E
12	Pinus sylvestris	ca.150	7	nicht zugänglich	E
13	Pinus sylvestris	ca.160	8	nicht zugänglich	E
14	Pinus sylvestris	70	5		E
15	Pinus sylvestris	126	6		E
16	Pinus sylvestris	ca.170	8	nicht zugänglich	E
17	Quercus robur	130	10		E
18	Pinus sylvestris	ca.120	6	nicht zugänglich	E
19	Betula pendula	114	5	sparrig	E
20	Pinus sylvestris	180	6		E
21	Quercus robur	200	12		E
22	Betula pendula	74	3		F
23	Betula pendula	96	3	sparrig	F
24	Betula pendula	76	3		F
25	Pinus sylvestris	126	5		E
26	Pinus sylvestris	125	7		E
27	Pinus sylvestris (Gruppe)			STU: 94, 113, 58, 64, 113, 106, 64, 54	F
28	Prunus avium	ca.120	8	fast tot, nicht zugänglich	F
29	Salix alba 'Tristis'	145,78	12		B
30	Betula pendula	117	6	sparrig	E
31	Pinus sylvestris	204	8		E
32	Betula pendula	ca.50	5	nicht zugänglich	E
33	Abies spec.	137	9		E
34	Abies alba	80	7		E
35	Abies alba	145	8		E
36	Prunus avium	150	10		F
37	Aesculus carnea	70	6		F
38	Abies alba - Gruppe	90, 70, 82, 63			E
39	Abies alba	140	10		E
40	Juglans regia	55	7	Rindenschaden an Basis	F



41	Abies concolor	135	6		B
41a	Picea pungens 'Glauca'	70	6		E
42	Pinus sylvestris	45 56	6		E
43	Catalpa bignonioides	77	8		E
44	Betula pendula	38	3		E
45	Betula pendula	34, 37, 28	6		E
46	Betula pendula	40, 62, 29	6		E
47	Betula pendula	80	5		E
48	Pinus sylvestris	30	4		E
49	Pinus sylvestris/Betula pendula	unter 40			E
50	Populus-Hybr.	ca.60	6	nicht zugänglich	F
51	Populus-Hybr.	ca.60	6	nicht zugänglich	F
52	Populus-Hybr.	ca.50	6	nicht zugänglich	F
53	Betula pendula	50	4		E
54	Betula pendula	42	5		E
55	Betula pendula	ca. 40	6	nicht zugänglich	F
56	Betula pendula-Gruppe	unter 50			F
57	?	ca. 35	5	nicht zugänglich	F
58	Betula pendula	33	3		F
59	Pinus sylvestris	200	12		E
60	Fagus-Betula-Gruppe (Waldbestand)				E

Geplanter Umgang      B = bedingter Erhalt  
                                  E = Erhalt  
                                  F = Fällung

Biotope, die einen besonderen Schutz gem. § 20LNatG M-V genießen, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Als nächstes §20-Biotop liegt das Biotop Nr. 5891 mit der Bezeichnung *Pionier-Sandflur südöstlich "Halbinsel" Thiessow*, welches dem Gesetzesbegriff *Trocken- und Magerrasen, Zwergstrauch- und Wacholderheiden* zugeordnet ist, in einer Entfernung von mindestens 130 m nordwestlich des Plangebietes im Umfeld der Elektro-Freileitungstrasse. Diese nimmt eine Fläche von 19.761 m<sup>2</sup> ein. Aufgrund der räumlichen und funktionalen Trennung sowie der Entfernung wird das Biotop vom Vorhaben nicht berührt.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotopen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine Gefährdung des Schutzgutes Pflanzen dar.

Tiere / Bestand: Die umgebenden alten struktur- sowie totholzreichen Wälder lassen vermuten, dass im Umfeld des Plangebietes streng geschützte Arten wie z.B. europäische Vogelarten bzw. Fledermäuse vorkommen. Die leerstehenden Gebäude wurden im Zuge der Kartierarbeiten auf das Vorhandensein von Brutstätten von Vögeln untersucht. Diese wurden in noch an den Gebäuden festgestellt. Fenster und Türen der Gebäude sind verschlossen.

Die in Nutzung befindlichen Gebäude wurden in den vergangenen Jahren saniert. Kurzfristig besteht kein Bedarf an Sanierungs- oder Umbauarbeiten. Auf eine artenschutzrechtliche Kontrolle wurde verzichtet, da Inhalt des Planes ist, diese in ihrem Bestand und ihrer Nutzung zu legitimieren.

Das kleine Wäldchen wurde auf eventuell vorhandene Nester bzw. Höhlen, die auch als Teillebensraum für Fledermausarten geeignet wären, untersucht. Ein besonderes Lebensraumpotenzial wurde nicht festgestellt. Für das Schwarz- und Reh- und Damwild der umgebenden Wälder steht das Gelände wegen der Einzäunung nicht als Lebensraum zur Verfügung.



Besonderer Artenschutz nach § 42 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 42 eintreten können.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH-Lebensraumtypen, ausgewiesene Flächen europäischer Vogelschutzgebiete oder besonders geschützten Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen. Das Vorhaben beschränkt sich auf den Bereich vorhandener Bebauungen bzw. deren intensiv genutztes Umfeld, liegt also innerhalb langjährig anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. §42 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Damit ist jedoch nicht vollständig ausgeschlossen, dass die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt und die Folgen der Bauleitplanung eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 42 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erfordert.

Insbesondere im Falle von Baumfällungen können zum Zeitpunkt der Realisierung bislang nicht vorhanden Brutstätten beeinträchtigt werden. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 42 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten zu prüfen. Im positiven Fall ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 Abs.8 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung ist beim Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV zu beantragen. Durch das LUNG sind Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Entwicklungsziel: *Pflanzen und Tiere.* Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen 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: Im Falle der Nichtdurchführung des Vorhabens bzw. Nicht-Nutzung des Geländes würde sich im Plangebiet sukzessiv ein Baumbestand einstellen, welcher im Endstadium der Artenzusammensetzung des benachbarten Kiefernwaldes entspräche. Gebäude würden aufgrund des baulichen Verfalls zunehmend eine Gefahr für Vögel und Säugetiere darstellen. Das Potenzial des Geländes für die gemeindliche Versorgung und Entwicklung würde nicht genutzt werden.

Minimierung und Vermeidung: Vorhandene, nicht mehr benötigte Gebäude wurden im nördlichen Bereich bereits zurückgebaut. Durch die Nachnutzung vorhandener gewerblich genutzter Flächen wird dem Minimierungsgebot Rechnung getragen. Eingriffe in bisher ungestörte Bereiche werden für das bedarfsorientierte Vorhaben vermieden.

Zustand nach Durchführung: Neben dem Beibehalten der Nutzungen in den vorhandenen Hallen wird das Plangebiet um Bauplätze für Ansiedlungen neuer Gewerbebetriebe erweitert. Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Betriebsbedingt werden durch Licht, Bewegung im Gelände sowie Lieferverkehr Geräusche durch Fahrzeuge und Menschen Störungen in gewissem Umfang verursacht. Diese verstärken die im Wirkungsbereich der L 29 bestehenden Beeinträchtigungen durch Geräusche, Licht und Bewegung geringfügig. Die Nutzungen werden innerhalb des Plangebietes stattfinden und keine erheblichen Beeinträchtigungen der umgebenden Natur verursachen. Das vorhandene Wäldchen wird zugunsten einer gewerblichen Flächennutzung umgewandelt, der Baumbestand entfernt und nach Landeswaldgesetz kompensiert.

Die vorhandenen Gebäude sind in einem baulich guten Zustand. Sanierungen der Gebäude sind in den kommenden Jahren nicht zwingend erforderlich. Konflikte mit besonders bzw. streng geschützte Arten somit nicht absehbar. Es werden vorhabenbedingt keine bedeutenden Habitatstrukturen zerstört. Vorhaben- und betriebsbedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora / Fauna verursacht.

## Landschaftsbild

Bestand/Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet im Nord- und Ostrügensch Hügelland und Boddenland. Der Landschaftsraum genießt hervorragende Bedeutung und steht seit 1966 als Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ unter Schutz. Das Vorhaben liegt auf der Grenze der Landschaftsbildräume *Kleiner Jasmunder Bodden* und *Schmale Heide mit Prora und Binz*.

Die benannten Landschaftsbildräume sind in der Landschaft als Nord-Süd orientierte Strukturen erlebbar, die sich im Osten als Dünenband der Ostseeküste mit dem westlich anschließenden Dünen-Kiefernwald auf flachwelligem Untergrund präsentieren. In Karte der landschaftlichen Freiräume wird das Gebiet im Wesentlichen als Bebauungsfläche dokumentiert.

Das Plangebiet ist von der L 29 aus einsehbar. Der westlich, jenseits des Gewerbestandorts angrenzende Wald verhindert die Einsicht in das Gelände aus dieser Himmelsrichtung. Der Wald wird in Richtung Kleiner Jasmunder Bodden jedoch noch durch technische Anlagen und die Trasse einer Hochspannungsleitung zerschnitten.

Südlich, an der Kreuzung Binz/Sassnitz/Karow dominiert das alte Forstgebäude mit seinem rahmenartigen Baumbestand. Entlang der L 29 erlebt man die unterschiedlichen, genutzten Hallengebäude mit ihren umgebenden Freiflächen. Der Standort kann nicht als landschaftlich ungestört angesprochen werden.

Im südlichen Plangebiet dominiert ausgewachsener Einzelbaumbestand im Freigelände des Forstamtes. Ein kleines Wäldchen liegt inmitten der Gewerbefläche. Weitere Einzelbäume strukturieren das Gebiet.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens bedeutet fortschreitende Sukzession in Richtung eines dichten Baumbestandes auf dem Grundstück des Forstamtes. Die gewerblich genutzten Flächen würden vermutlich weiter genutzt werden und in ihrer Erscheinung nicht wesentlich verändert. Eine Nichtnutzung würde den Verfall der Gebäude und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit sich führen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben nutzt eine bereits langjährig intensiv beanspruchte Fläche sowie vorhandene Gebäude mit einer funktionstüchtigen Erschließung.

Die Potenziale des Geländes, insbesondere die Abschirmung nach Süden sowie große Teile des Baumbestandes werden in die Grundkonzeption übernommen.

Zustand nach Durchführung: Das Orts- bzw. Landschaftsbild ändert sich durch die Entnahme des Rest-Waldes nicht wesentlich, da als Ersatz dichte Baumreihen entlang der L 29 sowie der Erschließungsstraße zum Plangebiet gepflanzt werden.

Die Nachnutzung wird das alte Forstgebäude mit seinen Freiflächen wieder in einen gepflegteren Zustand versetzen.

### 3.2.4) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. 25. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007) und Landesnaturschutzge-



setz (LNatG M-V i.d.F.v. 22. Oktober 2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 560) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Zur Minderung bzw. Vermeidung des Eingriffs wird der überwiegende Teil des Baum- bzw. Gehölzbestandes im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt. Zur Sicherung des Landschaftswasserhaushaltes verbleibt das Oberflächenwasser, soweit möglich, im Gelände.

Eingriffe (Verlust bzw. Beeinträchtigung) in gem. §20 LNatG M-V besonders geschützte Biotope werden vermieden. Vorhandene Gebäude/Strukturen werden weitergenutzt. Eingriffe finden in geringem Umfang im Umfeld des Forstgebäudes sowie im Bereich des kleinen Wäldchens statt. Der Waldverlust beträgt gemäß Waldkartierung des B-Plans rund 0,5ha.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. (5. März 2002 zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002, GVOBl. M-V 2003 S. 1, zuletzt geändert am 14. Juli 2006, GVOBl. M-V S. 560) zu vermeiden zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Der Einzelbaumbestand des Plangebietes bleibt im Wesentlichen erhalten und bildet auch künftig eine Kulisse an Großgrün. Der Verlust des Waldes wird extern durch eine Ersatzaufforstung kompensiert.

In Richtung der L29 sowie der Erschließungsstraße sind Baumreihen aus heimischen Gehölzen zu pflanzen.

*Unvermeidbare Beeinträchtigungen:* Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Mit der Realisierung des Vorhabens sind der Verlust eines Rest-Waldbestandes sowie Biotoptypen des Siedlungsraumes zur Aufnahme gewerblicher Nutzungen auf derzeit ungenutzten Flächen des Gewerbegebietes unumgänglich. Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

Die Nutzung der nicht überbaubaren Gartenfläche am ehem. Forsthaus wird nicht als Eingriff mit Funktionsverlust dargestellt.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt  $\leq 50m$ . Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75.

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich) für Flurstück 6/17 (ehem. Forstamt)

*Biotopbeseitigung mit Totalverlust*

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ziergarten (PGZ)	13.08.04	2.250,00	-	[0,6 + 0,5] x 0,75	1.856,00
<b>Gesamt:</b>					<b>1.856,00</b>

*Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust*

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ziergarten (PGZ)	13.08.04	960,00	-	0,6 x 0,75	432,00
Ziergarten (PGZ) 1.920m <sup>2</sup> :2	13.08.04	720,00	-	[0,6 + 0,2] x 0,75	432,00
<b>Gesamt:</b>					<b>864,00</b>

**Zusammenstellung Biotopbeseitigung Flurstück 6/17**



Biotopbeseitigung mit Totalverlust:	1.856,00 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust:	864,00 Kompensationsflächenpunkte
<b>Eingriff Flurstück 6/17 gesamt</b>	<b>2.720,00 Kompensationsflächenpunkte</b>

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich) für Flurstück 6/11

*Biotopbeseitigung mit Totalverlust*

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Gewerbegebiet (OIG)	14.08.02	1.525,00	-	[0,2 + 0,5] x 0,75	800,63
<b>Gesamt:</b>					<b>800,63</b>

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich) für Flurstück 6/22

*Biotopbeseitigung mit Totalverlust*

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Gewerbegebiet (OIG)	14.08.02	3.350,00	-	[0,2 + 0,5] x 0,75	1.758,75
<b>Gesamt:</b>					<b>1.758,75</b>

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biototypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf besonders wertvolle Schutzobjekte werden konzeptionell weitestgehend ausgeschlossen. Mittelbare Eingriffswirkungen werden in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	4.415,38 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	864,00 Kompensationsflächenpunkte
<b>Gesamteingriff</b>	<b>5.279,38 Kompensationsflächenpunkte</b>

Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

*Ermittlung des Flächenäquivalents für die internen Kompensationsmaßnahmen*

Biototyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A 1 Pflanzung von Einzelbäumen, straßenbegleitend: 26St á 25m <sup>2</sup>	650,00	2	2,5	0,8	1.300,00
A 2 Pflanzung von Einzel-	375,00	2	2,5	0,8	750,00



bäumen, straßenbegleitend: 15St á 25m <sup>2</sup>					
<b>Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent Kompensation):</b>					
<b>2.050,0</b>					

Die Kompensationsmaßnahmen A1 und A2 im Wert von 2.050 Kompensationsflächenpunkten werden den Vorhaben auf den Flurstücken 6/11 und 6/22 zugeordnet.

Der Ausgleich für das Flurstück 6/17 erfolgt extern durch eine Ausgleichszahlung für **3.230** Kompensationsflächenpunkte auf das Ökokonto „Fahrenberg“. Die Sammelkompensationsmaßnahme „Fahrenberg“ umfasst das Flst. 13 in der Gemarkung Schmachter See und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die betroffene Fläche ist über einen Zeitraum von 25 Jahren als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche gesichert. Das Entwicklungsziel ist eine gelenkte Sukzession mit dem Ziel der Schaffung vorteilhafter Habitatbedingungen für den Wachtelkönig (Unterbindung von Gehölz- und Baumaufwuchs durch wiederkehrende Mahd, Pflanzung von Gehölz- und Baumgruppen, Sicherung gegen Befahren).

Die genauen Konditionen bezüglich der Kompensationszahlung sind mit der Gemeinde Ostseebad Binz zu klären.

Der für die einzelnen Flurstücke rechnerisch ermittelte naturschutzfachliche Einriff gilt mit Erbringung der jeweils festgesetzten Maßnahmen als ausgeglichen.

Kompensation gem. §26a LNatG M-V

Die 7 zum bedingten Erhalt festgesetzten Bäume sind im Falle einer Entnahme im Verhältnis 1:1 auf dem jeweiligen Grundstück zu kompensieren.

Als Ersatz für die 3 gem. §26a LNatG M-V kompensationspflichtigen Bäume sind auf dem Grundstück 3 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Maßnahme A 3). Das Kompensationsverhältnis entspricht den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses vom 15.10.2007.

Eingriffsermittlung gemäß Landeswaldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Der Verlust von 0,5 ha Waldfläche (gem. aktueller Kartierung) zur Erweiterung des Gewerbegebietes auf dem Flurstück 6/22 ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Der gesetzlich geregelte Waldabstand von 30 m ist bei der Ausweisung neuer Baufenster berücksichtigt worden.

Der forstliche Ausgleich ermittelt sich wie folgt:

Waldtyp	Ausgleichsfaktor	Betroffene Fläche	Erforderlicher Ausgleich
Allgemeiner Wald	1:2	0,5 ha	1,0 ha

Für die Umwandlung von 0,5 ha Wald ist als rechnerisch ermittelter Wert ein Ausgleich in der Höhe von 1,0 ha als Ersatzaufforstung durch den Flächeneigentümer zu erbringen.

Ausgleichsmaßnahmen (forstlich)

Der Waldausgleich von 1,0 ha ist vor Beginn der Bauarbeiten zu erbringen.

Die Fläche für die erforderliche Ersatzaufforstung ist bis Satzungsbeschluss unter Angabe der genauen Katasterbezeichnung vor Erteilung der Umnutzungsgenehmigung nach § 15 Landeswaldgesetz zu benennen, auf die Möglichkeit der Aufforstung zu prüfen und zu realisieren bzw. finanziell abzuschern. Die Festsetzung des Ausgleichsverhältnisses erfolgt endgültig durch die Forstbehörde. Das trifft auch für die Ersatzaufforstungsfläche zu. Es ist unter Angabe des Flurstücks und ggf. Zustimmung des Eigentümers bzw. Eigentumsnachweis ein Antrag auf Aufforstung zu stellen. Diesem ist ein Lageplan beizufügen.

Derzeit wird noch nach einer geeigneten Ersatzaufforstungsfläche gesucht.



### 3.2.5) Mensch und seine Gesundheit

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

Auswirkungen auf die Erholungseignung: Das Vorhaben liegt in einer alt etablierten gewerblich (früher militärisch) genutzten Fläche, welche über die L 29 gut erschlossen ist. Für die Erholungsnutzung spielt die Gewerbefläche derzeit nur eine untergeordnete Rolle.

Das Gelände des Forstamtes ist derzeit eingezäunt und nicht zugänglich. In dieser Flächen liegt aufgrund seiner naturnahen Ausprägung im Übergang zum Wald auch ein hohes touristisches Potenzial. Die vorhandenen Tourismuseinrichtungen im Ostseebad Binz würden durch einen möglichen Ausbau in touristischer Richtung von zusätzlichen Angeboten zur Bereicherung des touristischen Spektrums profitieren.

Allgemeine Lebensqualität: Die Nachnutzung des ehemaligen Militärgeländes in Prora eröffnet dem Ostseebad Binz Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung bzw. Entwicklung, auf die die Gemeinde Ostseebad Binz nicht verzichten kann. Eine gewerbliche Nutzung und Entwicklung der ehemaligen Militärliegenschaften wird das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit nicht beeinträchtigen.

### 3.2.6) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter bzw. sonstige Sachgüter werden nicht betroffen. Denkmäler oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung derzeit nicht vorhanden.

### 3.2.7) Wechselwirkungen

Die Nutzungsintensität der unmittelbar umgebenden Waldlandschaft, welche über vorhandene Wirtschaftswege begehbar ist, wird sich aufgrund der geplanten Nutzungsarten nicht verändern. Umweltrelevante Wechselwirkungen wurden nicht festgestellt. Das Vorhaben sichert das Gewerbegebiet und mit dem für die Gemeinde Ostseebad Binz wichtige gewerbliche Ansiedlungen.

### 3.2.8) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan Nr. 12 „Landseitiges Gewerbegebiet Prora“ ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die ergänzende Bebauung des seit Jahrzehnten in Nutzung befindlichen Geländes nicht verursacht.

Unvermeidbare Konflikte zwischen den angestrebten Nutzungen sowie dem Erhalt des Zustandes von Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen auf die Umgebung durch Lärm, Licht oder Bewegungen im Gelände werden das bisherige Maß der Störungen nicht verändern.

Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, FFH-Gebiet DE 1347-303 „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalen Heide“ sowie das SPA 1446-401 „Binnenbodden von Rügen“, werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit



---

Kultur- und Sachgüter

vermutlich nicht betroffen

---

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

### **3.2.9) Monitoring**

Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind auf ihren Anwuchserfolg hin zu kontrollieren, abgängige Bäume zu ersetzen.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Der Verlust des waldartigen Baumbestandes wird im Verhältnis zum umgebenden vorhandenen Wald als nicht erheblich erachtet. Die verloren gehenden Biotop- und Lebensraumfunktionen werden durch die rahmenden Waldbestände weiterhin gewährt, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Gemeinde Binz, September 2010