

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

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

ab 01.04.2007  
Neuer Markt 5  
18439 Stralsund

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

# **Bebauungsplan Nr. 20** **„Parkplatz Granitzblick“**

**Gemeinde Ostseebad Binz**

**Satzung**



04.07.2007

**BEARBEITUNG STÄDTEBAU:**

**Uhlig, Raith und Partner**  
Freie Architekten und Stadtplaner

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

Waldhornstraße 25, 76131 Karlsruhe  
Tel: 0 721 37 85 64  
Tel: 0 172 96 83 511  
E-mail: [uhlig-partner@arcor.de](mailto:uhlig-partner@arcor.de)  
[www.uhligundpartner.de](http://www.uhligundpartner.de)

BEARBEITER: Dr. Frank-Bertolt Raith / Architekt und Stadtplaner

**BEARBEITUNG GRÜNORDNUNG**

**nordprojekt thomas nießen**

FB: Landschafts- und Freiraumarchitektur  
Margaretenstraße 3, 18609 Ostseebad Binz  
Tel.:0(49) 38393 – 376-0  
Fax.:0(49) 38393 – 32430  
E-mail: [info@nordprojekt.com](mailto:info@nordprojekt.com)  
[www.nordprojekt.com](http://www.nordprojekt.com)

BEARBEITER: Kirsten Fuß / Landschaftsarchitektin

## Begründung

### 1. Ziele und Grundlagen der Planung

#### 1.1) Allgemeines

##### 1.1.1) Plangebiet, Lage innerhalb der Gemeinde

Das Plangebiet liegt im Südosten des Gemeindegebiets und umfasst die Flurstücke 47/8, 48/37 der Flur 1, Gemarkung Granitz.

Im Süden, Osten und Norden wird das Plangebiet begrenzt durch Wohnbebauung, im Westen durch die Zuwegung „Granitzblick“ bzw. ein Einkaufszentrum auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Aldi).

##### 1.1.2) Planungsziele

Gegenstand der Planung ist die Errichtung eines der öffentlichen Nutzung dienenden Parkplatzes mit 105 Pkw-Stellplätzen und 4 Bus-Stellplätzen für Tagesgäste sowohl des Jagdschlusses Granitz als auch der Gemeinde Ostseebad Binz. Zum Jagdschloss besteht ein Shuttle (Kleinbahn).

Der Parkplatz „Granitzblick“ dient als öffentlicher Parkplatz der Umsetzung des Verkehrskonzepts der Gemeinde (vgl. Punkt 1.2.2).

Darüber hinaus soll eine kleine Fläche für die zum Betrieb des Parkplatzes sowie für den Jagdschlussexpress notwendigen Versorgungseinrichtungen (Aufsicht, Kasse, Sozial-/Pausenraum) bauplanungsrechtlich gesichert werden.

##### 1.1.3) Notwendigkeit der Planung

Im Plangebiet besteht bereits ein Parkplatz mit 65 Pkw-Stellplätzen und 2 Bus-Stellplätzen als zeitlich befristet genehmigtes Provisorium. Angesichts der Charakterisierung der Umgebungsbebauung als allgemeines Wohngebiet konnte jedoch keine unbefristete Genehmigung erteilt werden; zudem wurde für Teilbereiche eine Nutzung als Parkplatz ausgeschlossen. Angesichts der zeitlich befristeten Genehmigung konnte der angestrebte Endausbau (mit Befestigung der Flächen, Bepflanzung, etc.) nicht realisiert werden, so dass letztlich unnötige Belastungen für die Umgebung entstehen (insbesondere Staubentwicklung).

Durch den B-Plan soll Planungsrecht für den Parkplatz in der ursprünglich beabsichtigten Form geschaffen werden, so dass die noch ausstehenden Investitionen (Deckschicht, Kassengebäude, Bepflanzung) rechtlich abgesichert werden.

##### 1.1.4) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die Jagdschlussexpress und Ausflugsfahrten GmbH mit Sitz in Binz. Der Vorhabenträger verfügt im Rahmen langfristiger Pachtverträge über die Grundstücke im Plangebiet.

##### 1.1.5) Plangrundlage

Plangrundlage ist ein durch das Vermessungsbüro Holst und Sommer gefertigter Bestandsplan des Gebiets vom Mai 2003, aktualisiert 2006 aufgrund der Hinweise des Katasteramts des Landkreises Rügen.

## **1.2) Zusammenhang mit bisherigen Planungen**

### **1.2.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Darstellung entspricht der vorhandenen Nutzung im Gebiet (Wohngebäude, Einzelhandel). Eine Ableitung des B-Plan mit Darstellung eines größeren öffentlichen Parkplatzes ist damit nach § 8 BauGB nicht gegeben.

Da der B-Plan nicht aus dem FNP abgeleitet werden kann, wird der FNP im Parallelverfahren geändert. Im Zuge der 13. Änderung wird für das Plangebiet ein Symbol Parkplatz eingefügt.

Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes Kiosk nach § 11 BauNVO entspricht ebenfalls nicht den derzeitigen Ausweisungen; der Kiosk wäre jedoch im allgemeinen Wohngebiet zulässig, so dass die Ableitungsmöglichkeit gegeben ist. Die zeichnerische Berücksichtigung des SO Kiosk in einer Größenordnung von 0,02 ha ist darstellungstechnisch im Maßstab des FNP (1:10.000) nicht möglich.

### **1.2.2) Sonstige / Informelle Planungen der Gemeinde**

#### **Verkehrskonzept**

Für die Gemeinde Ostseebad Binz wurde im März 2004 im Auftrag der Gemeinde durch die Firma Inros Lackner AG ein Verkehrskonzept auf der Grundlage ganzheitlicher Betrachtungsweise erstellt. Vorgeschlagen werden Mittel und Methoden zur Verkehrsberuhigung und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im innerörtlichen Bereich des Ostseebades Binz. In dem Maßnahmenkatalog stellen die Erweiterung der Parkieranlagen und die innerörtliche Mobilität ohne PKW zwei zentrale Abschnitte dar.

Bestandteil dieses Maßnahmenkatalogs ist ein Parkplatz am südöstlichen Ortsrand als Saisonparkplatz in einfacher Form mit einer Kapazität von rund 200 Stellplätzen. Im Sinne der Verkehrsminderung ist der Standort für einen P+R-Platz als Umsteigemöglichkeit in die Bäderbahn und den Jagdschlossexpress sowie die nahegelegene Kleinbahn günstig gelegen. Vom Parkplatz aus sind sowohl die Granitz als auch das Ortszentrum fußläufig zu erreichen.

Angesichts der verfügbaren Grundstücke können im Rahmen der Planung die im Verkehrskonzept vorgesehenen Kapazitäten nicht ganz erreicht werden. Die Umsteigemöglichkeit vom Pkw in die Bäderbahn und den Jagdschlossexpress werden berücksichtigt (Schaffung einer Wendemöglichkeit).

## **1.3) Bestandsaufnahme**

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

Im Plangebiet besteht bereits ein öffentlich genutzter Parkplatz mit 65 Pkw-Stellplätzen und 2 Bus-Stellplätzen als zeitlich befristet genehmigtes Provisorium. Angrenzend an den „Granitzblick“ befindet sich im Plangebiet eine Wendeschleife für den Jagdschlossexpress.

Über die als Parkplatz genutzten Flächen hinaus stellt sich nahezu das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der gepflasterten Einfahrt als einheitliche Schotterfläche dar. Südlich der Einfahrt wurde ein Kassen- und Sanitärgebäude als Containerlösung realisiert. In den Randbereichen der Grundstücke wurden zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung in Abstimmung mit den Anwohnern Erdwälle angelegt und bepflanzt.

Im Süden, Osten und Norden wird das Plangebiet begrenzt durch die als Schleife geführte innere Erschließungsstraße des Wohngebiets „Granitzblick“. Nur im Nordosten besteht zwischen der Erschließungsstraße und dem Plangebiet ein Wohngebäude, das damit unmittelbar an das Plangebiet angrenzt bzw. in dieses hineinragt. Das Wohngebiet „Granitzblick“ besteht aus verschiedenen mehrgeschossigen Wohngebäuden, die Ende der 90er Jahre auf der Grundlage eines VEP reali-

siert wurden. Ursprünglich war auch für den Bereich des Plangebiets eine Wohnbebauung geplant, für die jedoch angesichts der Bevölkerungsentwicklung kein Bedarf bestand / besteht.

Westlich des Plangebiets schließt der „Granitzblick“ sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Einkaufszentrum (Aldi) an. Der vom Einzelhandel ausgehende Gewerbelärm ist als Vorbelastung zu berücksichtigen. Angesichts der prägenden Umgebungsbebauung wäre das Plangebiet nach § 34 BauGB im Rahmen des Nutzungskatalogs eines allgemeinen Wohngebiets bebaubar.

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

#### Biosphärenreservat / Landschaftsschutzgebiet

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.

Naturschutzgebiete und ein Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung wurden mit Verordnung vom 12.09.1990 unter der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südostrügen zusammengefasst.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost Rügen (Landschaftsschutzgebiet). Angesichts des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB ist die Anlage von den Verboten der Schutzverordnung nicht betroffen.

Im Planungsgebiet gibt es keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich folgende Schutzgebiete:

#### NSG Granitz

Die Granitz stellt eines der ausgeprägtesten und ältesten Buchenwaldgebiete Rügens dar. Im Norden und Osten wird sie durch ein bis zu 70 m hohes aktives Riff begrenzt. Das stark gegliederte Relief bedingt eine hohe standörtliche Vielfalt der Waldgesellschaften. Im Zentrum der Granitz liegt ein klassizistisches Jagdschloss. Geologisch stellt die Granitz einen im Zuge der Weichsel-Kaltzeit entstandenen bzw. überformten Moränenkern der Rügenschanzen dar. Das Gebiet war bis 1945 Wildgatter.

Zweck der Unterschutzstellung vom 12.09.1990 ist die Sicherung der natürlichen Entwicklung eines küstennahen Altwald-Standortes mit Buchenwäldern, nährstoffarmen Mooren und Moränenkliffs.

#### Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung

Nördlich in geringer Entfernung befindet sich 150m nördlich und 200m östlich das FFH-Gebiet Nr. DE 1647-303 „Granitz“.

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Binz. Baumaßnahmen an Straßen und Parkplätzen in Trinkwasserschutzzonen sind grundsätzlich nach den Richtlinien für Trinkwasserschutzzonen (DVGW-Arbeitsblatt W 101) sowie der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) zu planen.

## **2. Städtebauliche Planung**

### **2.1) Städtebauliches Konzept**

#### **2.1.1) Nutzungskonzept**

Die Planung sieht eine Nutzung als Parkplatz mit 105 Pkw-Stellplätzen und einer kleinen, für den Betrieb des Parkplatzes notwendigen Versorgungseinheit nebst Kiosk / Kassenhäuschen vor. Darüber hinaus sind für den touristischen Verkehr vier Stellplätze für Busunternehmen vorgesehen, sowie eine Umsteigemöglichkeit in die Binzer Bäderbahn / den Jagdschlossexpress (Wendemöglichkeit, Wartebereich).

Der Parkplatz stellt eine zur öffentlichen Nutzung vorgehaltene Verkehrsfläche dar, auch wenn die Anlage privat finanziert und gewerblich bewirtschaftet wird. Eine Nutzungseinschränkung (etwa im Rahmen einer Zweckbindung der Stellplätze an ein konkretes Bauvorhaben) ist nicht geplant. Die Betriebszeit erstreckt sich nur auf den Zeitraum tags (vorraussichtlich zwischen 08.00 und 20.00 Uhr).

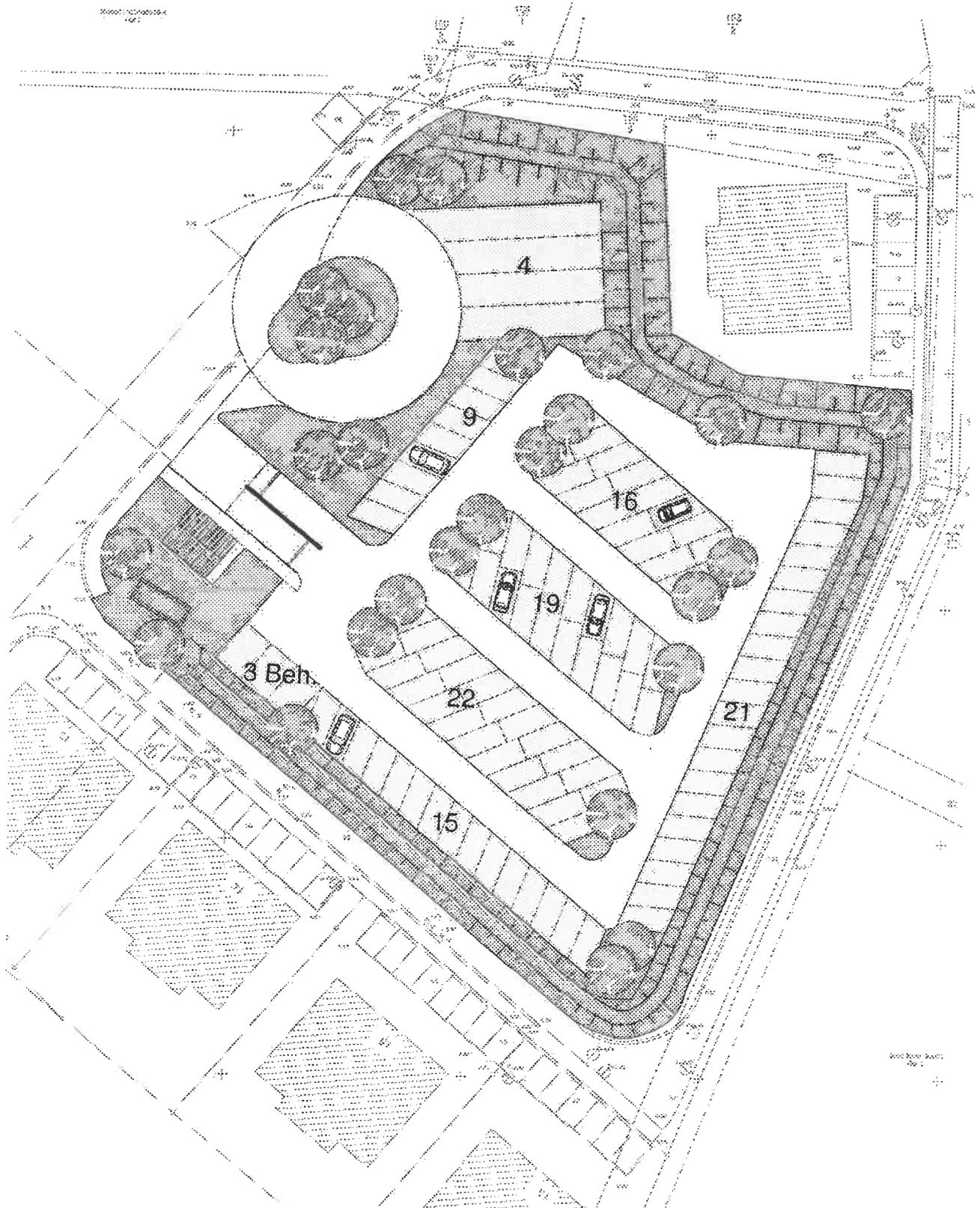
Der gesamte Parkplatz wird zur angrenzenden Bebauung hin (d.h. nach Süden, Osten und Norden) durch eine umlaufende Grünfläche abgeschirmt, in die der bereits aufgeschüttete Erdwall integriert wird. Großkronige Bäume gliedern optisch die Parkplatzfläche und verbessern das Kleinklima.

#### **2.1.2) Varianten**

Im Rahmen der Planung wurden verschiedene Varianten untersucht. Angesichts der festen Randbedingungen (Lage der Wendemöglichkeit der Bäderbahn / des Jagdschlossexpress, vorhandene Einfahrt mit Schranke) wurden dabei vor allem unterschiedliche Anordnungsmöglichkeiten für die Stellplätze durchgespielt (90-Grad-Aufstellung, Schrägaufstellung). Unterschiede ergaben sich hinsichtlich der möglichen Stellplatzanzahl sowie der Bequemlichkeit der Benutzung.

Die gewählte Variante mit Schrägaufstellung (70 bzw. 80 Gon) ermöglicht eine optimale Nutzung der Fläche, erfordert jedoch einen Einbahnverkehr in den Parkgassen und damit eine höhere Regelungsintensität beim Betrieb, was jedoch angesichts der vergleichsweise geringen Umschlaghäufigkeit vertretbar erscheint. Hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen ergaben sich keine wesentlichen Unterschiede, die versiegelte / befestigte Fläche war in beiden Fällen nahezu identisch. Beide Varianten gehen zudem einheitlich von einer umlaufenden Grünfläche aus, in die der zum Schutz der angrenzenden Bebauung bereits aufgeschüttete Wall integriert werden kann.

Bereits früher war vom Vorhabenträger ein erstes Konzept für den Parkplatz erarbeitet worden (Stand 20.01.2005), das jedoch angesichts der offensichtlichen Nachteile nicht weiterverfolgt wurde. Obwohl in dieser ersten Version die Gesamtfläche für Stellplätze beansprucht wurde, lag die Anzahl der Stellplätze nur geringfügig höher (107 statt 105 Pkw-Stellplätze). Da kein Puffer zu den angrenzenden Nutzungen vorgesehen war, stand jedoch die geringfügig höhere Anzahl an Stellplätzen in keinem Verhältnis zu den höheren Belastungen für die Umgebung.



**Lageplan „Parkplatz Granitzblick“ , Uhlig, Raith und Partner**

### 2.1.3) Flächenbilanz

Mit der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>Anteil</i>	<i>GR Gebäude</i>	<i>Versiegelte Fläche</i>
Verkehrsflächen	3.251 qm	67,10%	---	3.199 qm
davon Parkplatz	2.889 qm			
davon Fußgängerbereich	54 qm			
davon Straße	308 qm			
Sondergebiet Kiosk	191 qm	3,94%	100 qm	150 qm
Grünflächen	1.403 qm	28,96%	---	---
Plangebiet insgesamt	4.845 qm			

## **2.2) Erschließung**

### 2.2.1) Verkehrliche Erschließung

Der Parkplatz ist über eine kurze Stichstraße (Granitzblick) direkt an die überörtliche Landesstraße L 29 (Bahnhofstraße) angebunden. Der Knoten wurde bereits für das Wohngebiet / die Nahversorger (Aldi) mit einer Linksabbiegespur aus Richtung Ortszentrum Binz ausgestattet.

Im Rahmen der Planung wurde der Anschluss gutachterlich untersucht (Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan 2005) und der Verkehrsfluss unter Berücksichtigung des mit dem Parkplatz zusammenhängenden zusätzlichen Verkehrs nachgewiesen.

Das Gutachten geht von einer Parkplatzanzahl von 112 Pkw-Stellplätzen aus; insgesamt wird ein Verkehrsvolumen von 0,6 Pkw/h und Parkstand angenommen.

Für die bestehende Verkehrsbelastung am Knoten wurden im Rahmen einer Kurzzeitzählung folgende Werte ermittelt:

Bahnhofstraße:

aus Binz

ca. 280 Kfz/Spitzenstunde, davon 42 als Abbieger zum Granitzblick

nach Binz

ca. 278 Kfz/Spitzenstunde, davon 36 als Abbieger zum Granitzblick

Ausfahrt Granitzblick: ca. 65 Kfz/Spitzenstunde, die sich etwa gleichmäßig in Richtung Ortszentrum bzw. stadtauswärts verteilen

Für das maßgebliche Jahr 2020 wurden zusätzlich folgende Prognosefaktoren berücksichtigt:

Bahnhofstraße:

1,1309 für Kfz (landesweiter Durchschnitt für M-V)

1,0847 für Lkw

Aldi-Parkplatz:

0,3 Pkw/h und Parkstand

Als Fazit wird festgestellt: „Mit der berechneten Gesamtknotenbelastung in der Spitzenstunde von 1.081 Kfz/h, umgerechnet 1.190 PkwE/h (Prognosefall 2020), ist der Vorfahrtsknoten als leistungsfähig einzustufen. Die rechnerische Rückstaulänge beträgt 0 m für beide Richtungen der Bahnhofstraße. Vom Granitzblick kommend beträgt die Rückstaulänge 6 m für den Links- und den Rechtsabbieger. Es ergibt sich richtungsbezogen eine mittlere Wartezeit von 0 bis 19,0 s/Fz. Die Verkehrsqualität wird mit Stufe QSV B bewertet.“

Der Knoten ist damit als leistungsfähig einzustufen. Im Prognosejahr 2020 besteht eine Leistungsreserve von immerhin 26%. Der bestehende Ausbau als Vorfahrtsknoten ist unter Zugrundelegung der hochgerechneten maßgeblichen Belastung völlig ausreichend.

Im Zuge der Verkehrsberechnung wurden vorsorglich auch die Knoten innerhalb des Wohngebiets (Zufahrt Wohngebiet, Knoten Aldi (mit Anschluss des neuen Parkplatzes als vierte Richtung) untersucht. Auch für das Prognosejahr 2020 wurde die Qualitätsstufe QSV A erreicht.

## **2.2.2) Ver- und Entsorgung**

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung (Sanitärgebäude) ist über die anliegenden Leitungen des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen gesichert.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung (Sanitärgebäude) ist über die angrenzenden Leitungen des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen gesichert.

### Niederschlagswasserentsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Binz. Das TWSG Binz wurde mit dem Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13.03.74 festgelegt und hat gemäß § 136 Abs. 1 LWaG weiterhin Bestand, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanforderungen (Verbote und Beschränkungen von Nutzungen).

Niederschlagswasser kann bei günstigen Untergrundverhältnissen auch in der Trinkwasserschutzzone III über die belebte und bewachsene Bodenzone erfolgen. Die Sondierungsprofile weisen bis zu 2,0 m Tiefe sickerfähige Sande aus. Die Geschüttheit des Grundwasserleiters am Standort ist sehr gut. Geschiebelehm und -mergel sind in Mächtigkeiten von 3,3 m bis 16,0 m ausgebildet (Geschüttheitsklasse 1). Der Verschmutzungsgrad des Niederschlagswassers wird als gering bis mäßig eingestuft.

Der zur Zeit bestehende Parkplatz mit 65 PKW-Stellplätzen und 2 Busstellplätzen entwässert großflächig über die belebte Bodenzone in den Untergrund. Am 30.03.2006 erteilte die untere Wasserbehörde des Landkreises Rügen dem Betreiber des Parkplatzes die wasserrechtliche Erlaubnis WE 05/RW/13/2006 zum Einleiten des Oberflächenwassers der Stellplatzflächen (2500 m<sup>2</sup>) in das Grundwasser. Diese Erlaubnis ist bis zum 30.07.2007 befristet. Für die künftige Flächenversickerung des Parkplatzes ist eine neue wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen

Bedingt durch die Lage des Plangebietes in der TWSZ III der Wasserfassung Binz ist die Planung und Bauausführung des Parkplatzes, insbesondere die Entwässerungsmaßnahmen, an die RiStWag, Ausgabe 2002 anzulehnen.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung - Beleuchtung des Parkplatzes und des Sanitärgebäudes - ist über die angrenzenden Leitungen gesichert.

## **2.3) Begründung zentraler Festsetzungen**

### **2.3.1) Art der baulichen Nutzung**

Der geplante Parkplatz stellt eine zur öffentlichen Nutzung vorgehaltene Verkehrsfläche dar, er wird deshalb als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbindung Parkplatz festgesetzt.

Der Bereich des Kiosk-, Kassen- und Sanitärgebäudes wird als sonstiges Sondergebiet Kiosk nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Die vorgesehenen Nutzungen beschränken sich auf einen kleinen Kiosk sowie auf die für den Unterhalt des Parkplatzes notwendigen Einrichtungen (WC, Sanitär- und Sozialraum für die Angestellten der Verkehrsbetriebe und die Parkplatzaufsicht). Als sonstige Sondergebiete sind solche Flächen darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Da es sich bei der vorgesehenen Nutzung weder um eine Wohnnutzung, die eine Ausweisung als Wohngebiet rechtfertigen würde, noch um eine gemischt genutzte Fläche - es fehlt die Mischung entsprechender Nutzungen - han-

delt, wird die Fläche als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Bei den festgesetzten Nutzungen handelt es sich um auch im allgemeinen Wohngebiet (ausnahmsweise) zulässige Nutzungen, so dass es mit der umliegenden Wohnbebauung zu keinen Nutzungskonflikten kommen wird.

### **2.3.2) Festsetzungen zur Grünordnung**

Festgesetzt werden die Anlage einer umlaufenden Grünfläche sowie die Pflanzung von Einzelbäumen zur Einbindung der großen befestigten Verkehrsfläche in das Orts- und Landschaftsbild.

( Einfriffsmindernd wirkt sich die Teilversiegelung der Stellplätze aus (Rasengittersteine, Ökopflaster, Schotterrasen). Für die Fahrgassen ist zur Lärminderung eine Schwarzdecke zuzulassen.

Als Einzelmaßnahmen werden festgesetzt:

#### **A 1 Anpflanzung Gehölzfläche**

Die gekennzeichnete Fläche ist zu einem geschlossenen Gehölzstreifen aus heimischen Baum- und Straucharten zu entwickeln sowie gegen Betreten und Wildverbiss zu schützen. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

#### **A 2 Pflanzung von Einzelbäumen (Parkplatz)**

Pflanzung von 24 verschiedenen Einzelbäumen der Art Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm.

Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 12 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie sind gegen Überfahren zu schützen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

## **3. Auswirkungen der Planung / Umweltbericht**

### **3.1) Abwägungsrelevante Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind als abwägungsrelevante Belange zu berücksichtigen:

vorrangig die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die umgebende Wohnbebauung (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB), wobei die einschlägigen Grenz- bzw. Orientierungswerte zugrunde zu legen sind (z.B. DIN 18005),

die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB),

der Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (6) Nr. 8c); gemäß LEP MV ist der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungen im Rahmen der gesetzlichen Ermessensspielräume Priorität einzuräumen,

die Belange des Umweltschutzes (insbesondere hinsichtlich TWZ III) sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Vereinbarkeit mit den Erhaltungszielen von Schutzgebieten ist als fachgesetzliche Vorgabe nachzuweisen.

In den Bereich der umweltrelevanten Belange gehört auch die allgemeine Verpflichtung auf eine flächensparende Entwicklung, Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2) BauGB). Die Nutzung innerörtlicher Brachflächen ist gegenüber einer Siedlungsflächenenerweiterung vorzuziehen.

Außerdem sind die Ergebnisse der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen (Verkehrskonzept, vgl. Kap. 1.2.3). Prinzipiell sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzu-

wägen.

### **3.2) Auswirkungen auf private Belange**

#### **Bestehende Baurechte / Bestandsschutz**

Angesichts der prägenden Umgebungsbebauung wäre das Plangebiet nach § 34 BauGB im Rahmen des Nutzungskatalogs eines allgemeinen Wohngebiets bebaubar.

#### **Kosten**

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine Kosten. Die anfallenden Kosten werden durch den Planungsträger beglichen, die Planung durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

### **3.3) Umweltbericht**

#### **3.3.1) Allgemeines**

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

#### **Alternativen**

Unter Zugrundelegung des räumlichen Geltungsbereichs sowie der Planungsziele waren keine sich grundlegend unterscheidenden Planungsalternativen zu erkennen.

Alternative Lösungen wurden vor allem für die Anordnung der Stellplätze untersucht; zur Vermeidung unnötiger Rangierfahrten (Verkehrslärm) wurde dabei eine Lösung mit einem möglichst geringen Anteil an Sackgassen gewählt. Hinsichtlich der umweltrelevanten Parameter sind jedoch keine erheblich sich unterscheidenden Auswirkungen feststellbar (vgl. Kap. 2.1.2).

#### **Methoden**

Aktuell wurde eine Erfassung der Biotoptypen durchgeführt. Auf eine kartografische Darstellung wurde aufgrund des homogenen Bestandes verzichtet. Ebenso wurden keine vertiefenden Untersuchungen faunistischer Artengruppen unternommen. Fachgutachten wurden zur Immissionsbelastung angefertigt.

Die Eingiffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte auf Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsermittlung" (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, 1999 / Heft 3).

#### **3.3.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Das Vorhaben umfasst eine Fläche von 0,48 ha. Geplant ist der Ausbau eines vorhandenen Sammelparkplatzes in Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung sowie vorhandenen Einkaufsmärkten. In relativ geringer Entfernung zum Vorhabengebiet befindet sich 150m nördlich und 200m östlich die Grenze des FFH-Gebietes Nr. DE 1647-303 "Granitz".

#### **Abschätzung der Eingriffswirkungen**

Eine bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigung des FFH – Gebietes kann bei Berücksichtigung der entsprechenden technischen Bauvorschriften und Regelwerke ausgeschlossen werden, da das Vorhaben Flächen außerhalb des FFH – Gebietes beansprucht und das Vorhabengebiet durch andere Nutzungen (Wohnbebauung und Parkplatz der benachbarten Märkte) vom FFH-Gebiet getrennt ist. So wird (betriebsbedingt) die höhere Frequentierung durch PKW im Plangebiet vermutlich keine unmittelbaren Eingriffswirkungen auf das FFH-Gebiet ausüben.



FFH – Lebensraumtypen und FFH – Arten: Das FFH – Gebiet weist einzigartige FFH – Lebensraumtypen in hervorragender Ausprägung und Häufung auf sowie Vorkommen wichtiger FFH – Arten nach Anhang II der FFH – Richtlinie:

Natura 2000 Code	Lebensraumtyp	Definition
1170	Riffe	<p>Vom Meeresboden aufragende mineralische oder biogene Hartsubstrate des E- und Sublitorals, häufig von Großalgen und Muscheln bewachsen, v.a. in der Ostsee auch mit höheren Pflanzen. Eingeschlossen sind sowohl Felswatten, Riffe entlang der Felsküsten (litoral reefs) als auch im offenen Meer aufragende Riffe (offshore reefs).</p> <p>Hierzu zählen dauerhaft überflutete oder bei Niedrigwasser herausragende Erhebungen aus Hartsubstraten, wie Felsen, Felswatt, Geschiebe und biogene Bildungen (z.B. Miesmuschelbänke und Sandkorallen- (<i>Sabellaria</i>)-Riffe), aber auch Steine und Blöcke auf submarinen Moränenrücken. Auf Grund der spezifischen glazialen und postglazialen Entwicklung von Nord- und Ostsee treten hier vielfach enge Verzahnungen mit dem Lebensraumtyp 1110 (Sandbank) auf. Geschiebereiche Erhebungen mit Mischsubstraten (z.B. Geschiebe, Mergel, Sande, Schlick) werden zu diesem Typ gestellt, wenn das Hartsubstrat dominiert.</p>
1210	Einjährige Spülsaume	<p>Von einjährigen Pflanzen besiedelte junge Spülsaume mit Meeresf-Gesellschaften (<i>Cakiletea maritima</i>) auf angeschwemmtem organischem Material der Hochfluten und auf mit organischem Material angereicherter Kies. An Sandstränden häufig sandüberschüttet, ferner an Geröllstränden. Meist handelt es sich um schmale lineare Lebensräume, seltener auf Sandplaten auch um flächige Ausbildungen.</p> <p>Das Auftreten einer entsprechenden Vegetation (vgl. angegebene Syntaxa) ist eine wesentliche Voraussetzung für die Zuordnung eines Strandabschnittes zu diesem Lebensraumtyp.</p> <p>Die Vegetation aus überwiegend einjährigen Arten ist oft lückig (je nach Nutzungsintensität des Strandes) und kann sich nach jeder Hochflutsituation räumlich mehr oder weniger stark verändern. Daher sind auch vegetationsfreie Bereiche des Spülsaums in die Abgrenzung mit einzubeziehen, wenn in dem betrachteten Abschnitt wenigstens ab und zu entsprechende Pflanzenarten vorkommen. Die Spülsaume sind meist linear ausgebildet, im Bereich der Sandplaten seltener auch flächig. Auf Grund der jahrweise unterschiedlichen Lage der Spülsaume über der Wasserlinie wird der gesamte Strand, bzw. Sandplate zwischen der Linie des Mittelwassers in der Ostsee bzw. mittleren Tide-Hochwassers in der Nordsee und landseits den Dünen 2110, 2120, 2130) bzw. dem Auftreten von ausdauernder Vegetation in die Abgrenzung mit einbezogen. Primärdünen können Spülsaumarten enthalten, sie werden als eigener Lebensraumtyp 2110 abgetrennt, wenn Dominanz von <i>Elymus farctus</i> vorliegt und eine deutliche Erhöhung von i.d.R. mindestens 30 cm über den umliegenden Strand vorliegt.</p>
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Schwimm- oder Magnopotamions oder Hydrocharitons	<p>Natürliche eutrophe Seen und Teiche einschließlich ihrer Ufervegetation mit Schwimm- und Wasserpflanzenvegetation [z.B. mit Wasserlinsendecken (<i>Lemna-Magnopotamions</i> oder <i>tea</i>), Laichkrautgesellschaften (<i>Potamogetonetea pectinati</i>), Krebschere (<i>Stratiotes aloides</i>) oder Wasserschlauch (<i>Utricularia ssp.</i>)].</p> <p>Die EU-Kommission hat klargestellt, dass - entsprechend der Definition von natürlich - dieser Lebensraumtyp sowohl primäre als auch sekundäre Vorkommen (z.B. Teiche) umfasst, wenn diese einer (halb)natürlichen Entwicklung unterliegen.</p> <p>Kriterium zur Abgrenzung dieses Lebensraumtyps ist das Vorkommen von Vegetation der aufgeführten Syntaxa in eutrophen Stillgewässern. Die Abgrenzung umfasst das gesamte Gewässer, in dem Vegetation der aufgeführten Syntaxa nachgewiesen werden kann. Neben dem eigentlichen Wasserkörper ist auch der amphibische Bereich mit seinen Röhrichten, Hochstaudenfluren und Seggenriedern in die Abgrenzung mit einzubeziehen. Vorkommen der Vegetationstypen in langsam fließenden Gewässern sind ausgeschlossen.</p>

Natura 2000 Code	Lebensraumtyp	Definition
3160	Dystrophe Seen	<p>Durch Huminsäuren braungefärbte Stillgewässer (Seen, Moorkolke, Randlagg etc.) meist direkt auf Torfsubstraten oder im Kontakt zu Torfsubstraten in Mooren, Heidevermoorungen etc. mit niedrigen pH-Werten.</p> <p>Die EU-Kommission hat klargestellt, dass - entsprechend der Definition von natürlich - dieser Lebensraumtyp sowohl primäre als auch sekundäre Vorkommen (z.B. Teiche) umfasst, wenn diese einer (halb)natürlichen Entwicklung unterliegen.</p> <p>Abgrenzungskriterium ist der dystrophe Charakter des Stillgewässers. Erkennbar ist dieser an der durch den hohen Anteil an Huminsäuren verursachten Braunfärbung des Wassers. Submerse Vegetation kann vorkommen oder fehlen.</p> <p>Künstliche naturferne Gewässer wie junge Torfstiche und Entwässerungsgräben in Mooren sind ausgeschlossen. Sekundäre Gewässer mit einer naturnahen Entwicklung, wie z. B. aufgelassenen Torfstiche, sind in den LRT eingeschlossen. Der Lebensraumtyp ist durch eine dauerhafte Wasserführung und eine Wassertiefe von i.d.R. über 20 (40) cm gekennzeichnet und dadurch von Schlenken in Hochmooren (7110, 7120) oder Übergangsmooren (7140) zu unterscheiden. Bei dominantem Auftreten von <i>Rhynchospora</i>-Arten und kaum ausgebildetem offenem Wasserkörper ist eine Zuordnung zum Lebensraumtyp Moorschlenke mit <i>Rhynchosporion</i>-Vegetation (7150) möglich.</p>
7140	Übergangs- und Schwinggrasmoore	<p>Übergangsmoore und Schwinggrasmoore auf Torfsubstraten mit oberflächennahem oder anstehendem dystrophen, oligo- bis mesotrophen Wasser (nicht mehr rein ombrotroph). (<i>Caricion lasiocarpae</i> und <i>Rhynchosporion albae</i> p.p.). Es handelt sich um einen Biotopkomplex, der durch das Randlagg begrenzt wird. Eingeschlossen sind auch die Verlandungsgürtel oligo- bis mesotropher Gewässer mit <i>Carex rostrata</i>. Kleinflächige Bestände dieses Typs kommen auch in Hochmoorkomplexen und Flachmooren vor.</p> <p>Charakteristisch für die Übergangs- und Schwinggrasmoore ist ein Moorkern, der neben Vorkommen der typischen Hochmoorvegetation auch minerotrophente Vegetation aufweist. Die Abgrenzung soll möglichst den gesamten Torfkörper umfassen und beinhaltet damit im Sinne eines Biotopkomplexes ggf. alle für Übergangs- und Schwinggrasmoore typischen Biotope bis zum Randlagg, sofern ein solches ausgebildet ist. Eingeschlossen sind damit auch Kleinstgewässer, Bulte, Schlenken. Kontaktzonen mit Moorwäldern (91D0) oder Kolke, Mooraugen und Mooreseen (größere dystrophe Gewässer) (3160) und Bestände von <i>Rhynchosporion</i>-Vegetation (7150) werden als eigene Lebensraumtypen separat erfasst, sollten aber unter funktionalen Gesichtspunkten in die Natura 2000-Gebietsabgrenzung eingeschlossen sein.</p>
9110	Hainsimsen-Buchenwald ( <i>Luzulo Fagetum</i> )	<p>Bodensaure, meist krautarme Buchenwälder von der planaren / kollinen Stufe (hier oft mit Eiche <i>Quercus petraea</i>, <i>Quercus robur</i> in der Baumschicht) bis in die montane Stufe (mit Hochstauden in der Krautschicht). Eingeschlossen sind auch bodensaure naturnahe Flachland-Buchenwälder, die z.T. als eigene Assoziationen beschrieben sind. Dies schließt auch buchenreiche Ausbildungen des <i>Fago-Quercetum</i> mit ein. In der Höhenzonierung eingeschlossen sind auch Buchen-Tannen- und Buchen-Tannen-Fichtenwälder der montanen Stufe ("Bergmischwälder" basenarmer Standorte), ohne das <i>Aceri-Fagetum</i> der hochmontanen bis subalpinen Stufe (eigener Lebensraumtyp 9140).</p> <p>Die Abgrenzung gegenüber anderen Wäldern der tieferen Lagen (planar bis submontan) ist durch das dominante Vorkommen von Buche (<i>Fagus sylvatica</i>) gegeben.</p> <p>Der Lebensraumtyp umfasst die ganzen bodensauren Buchenwälder (z.T. als Unterverband <i>Luzulo-Fagenion</i> gefasst). Die epiphytenreichen Buchenwälder des Lebensraumtyps 9120 mit Stechpalme und Eibe stellen ausgesprochen atlantisch verbreitete Vegetationseinheiten dar, die in Deutschland allenfalls fragmentarisch in der atlantischen Region vorkommen.</p>
9130	Waldmeister-Buchenwald ( <i>Asperulo-Fagetum</i> )	<p>Mitteuropäische Buchen- und Buchen-Eichenwälder auf kalkhaltigen und neutralen aber basenreichen Böden der planaren bis montanen Stufe. Krautschicht meist gut ausgebildet, oft geophytenreich. In höheren Lagen z.T. mit Beimischung von <i>Picea abies</i> und <i>Abies alba</i> (Bergmischwälder basenreicher Böden).</p>

Natura 2000 Code	Lebensraumtyp	Definition
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit <i>Quercus robur</i>	Naturnahe Birken-Stieleichenwälder ( <i>Betulo-Quercetum roboris</i> ) und Buchen-Eichenmischwälder auf Sand (z.B. Altmoränen, Binnendünen, altpleistozäne Sande) im norddeutschen Flachland. Baumschicht i.d.R. fast buchenfrei, auf trockenen, sehr armen Sandböden, aber auch feuchte Standorte mit <i>Molinia caerulea</i> .  Wälder mit Eichendominanz. Die Abgrenzung gegenüber den zum Lebensraumtyp Buchenwald auf sauren Böden (9110) zu stellenden Beständen des <i>Fago-Quercetum</i> erfolgt über die nur geringe oder fehlende Beteiligung der Buche am Aufbau der Kronenschicht. Die im nordostdeutschen Tiefland auftretenden Mischbestände von <i>Quercus robur</i> mit <i>Quercus petraea</i> zählen zu diesem Typ.
91D0*	Moorwälder	Laub- und Nadelwälder auf feucht-nassem Torfsubstrat, in der Regel mit <i>Sphagnum</i> -Arten und Zwergsträuchern, oligotrophen Nährstoffverhältnissen und hohem Grundwasserspiegel.  Birken-Moorwald ggf. mit Übergängen zum Birken-Bruchwald, Fichten-Spirken-Moorwald, Waldkiefern-Moorwald und Latschen-Moorwald.  Voraussetzung der Zuordnung sind oligotrophe Nährstoffverhältnisse und ein hoher Grundwasserspiegel. Die Zuordnung zur Formation Wald muss gegeben sein. Gebüsche oder lockere Baumgruppen etc., z.B. Moorflächen mit Einzelbäumen sind unter Lebensraumtyp 7120 bzw. 7140 fassen. Erlen-Bruchwälder sind ausgeschlossen. Vorkommen auf Mineralböden oder auf abgetorfem, degeneriertem Hochmoor sind ausgeschlossen.

\* Prioritäre Lebensraumtypen

**Tab. 1: FFH-Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-RL innerhalb des FFH – Gebietes 1647-303 Granitz (LUNG, 2006; Bundesamt für Naturschutz, 2006)**

EU Code	FFH – Art	Lebensraum und Lebensweise
1014	Schmale Windelschnecke ( <i>Vertigo angustior</i> )	nicht kalkliebende, feuchtigkeitsliebende, stenöke Art "basenreicher Nassbiotopie, die auch vorübergehend nicht austrocknen", wie Sumpfwiesen der Talauen, "durchgehend nasse Wiesen, zwischen Moos", Quellhorizonte an Berghängen (TURNER et al. 1998), ferner in den "Spülsäumen von Fließgewässern" (Schalenfunde) und auch in nassen Dünenmulden (KERNEY et al. 1983) anzutreffen. In Schweden, aber auch in Mitteleuropa, auch in Sumpfwäldern auf kalkreichem Substrat und in der Streu von Weiden- und Erlengebüschen (FECHTER & FALKNER 1990, TURNER et al. 1998, HELSDINGEN et al. 1996).  Häufig zusammen mit <i>V. geyeri</i> im selben Gebiet. Nachweise im Genist von Flüssen können auch allochthon sein und begründen für sich allein noch nicht ein Vorkommen an dieser Stelle (TURNER et al. 1998).  Gefährdungsursachen: "Grundwasserabsenkungen, Aufschüttungen, Bauten, Überdüngung" (TURNER et al. 1998). Entwässerung von Feuchtgebieten (HELSDINGEN et al. 1996).  Nach längerer Trockenheit oft schwierig nachweisbar.

EU Code	FFH – Art	Lebensraum und Lebensweise
1166	Kammolch ( <i>Triturus cristatus</i> )	<p>Das Verbreitungsgebiet des Kammolches (<i>Triturus cristatus</i>, LAURENTI 1768), unserer größten Wassermolchart, erstreckt sich von Nordwestfrankreich bis Westsibirien.</p> <p>Die Art besiedelt sehr verschiedene Gewässertypen: Teiche, Altwasser, Restgewässer in Ton-, Kies- und Sandgruben sowie Steinbrüchen, insbesondere größere, tiefere und besonnte Gewässer mit reich strukturiertem Gewässerboden und mäßig bis gut entwickelter submerser Vegetation. Seltener werden auch temporäre Kleingewässer aufgesucht.</p> <p>Obwohl auch größere Wanderbewegungen über 1000 Meter möglich sind, wird die Wanderbereitschaft des Kammolches als gering eingeschätzt. Die Landlebensräume liegen daher meist in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohngewässern.</p> <p>Als Winterquartiere dienen frostfreie meist unterirdische Hohlräume wie Keller, Stollen, Steinhäufen, Wurzelhohlräume, unter Holz, Baumstubben und ähnlichem.</p> <p>Gefährdungsursachen: Auffüllung und "Rekultivierung" der Laichgewässer; Eutrophierung; abrupte Entkrautung; intensive fischereiliche Nutzung; Entwässerung von Feuchtgebieten und Grundwasserabsenkung; Straßenverkehr (Laichwanderung) (KUHN 2001).</p>
1364	Kegelrobbe ( <i>Halichoerus grypus</i> )	<p>Diese Tiere kommen an den subarktischen bis kaltemperierten Küsten beiderseits des Nordatlantiks vor. Sie leben in Küstengewässern und an felsigen Küstenabschnitten, aber auch in der Ausschließlichen Wirtschaftszone (AWZ) findet man sie. Man findet sie häufig in britischen, isländischen und neufundländischen Gewässern. Sie leben auch im nordwestlichen und nordöstlichen Atlantik und sind die häufigste Art der Ostsee mit von Ost nach West deutlich abnehmender Besiedlungsdichte.</p> <p>Die männliche Kegelrobbe kann bis zu 320kg schwer und 2,50m lang werden. Sie wiegt damit fast zweimal so viel wie das Weibchen, welches auch nur bis 1,80m lang wird. Die Bullen haben massive Schultern, über welche die dicke Haut in Falten hängt, eine kegelförmig verlängerte Schnauze und eine breite dicke Nase. Das Profil des Weibchens ist ein wenig abgeflacht, die Schnauze ist schlanker und weniger plump.</p> <p>Diese Tiere können bis zu 30 Jahre alt werden.</p> <p>In der Ostsee ist die Population u.a. infolge der hohen Belastung mit Chlorkohlenwasserstoffen bereits unter 1% der Ursprungszahl gesunken und vom Aussterben bedroht. Die Kegelrobbe lebte bis etwa 1900 auch an den Küsten Mecklenburg-Vorpommerns, wurde aber dann bis 1920 infolge ihrer Bejagung ausgerottet. Wiederansiedlungsbemühungen des BfN im Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft sind u.a. am Widerstand der Fischer gescheitert. Das BfN hatte das Ziel, in einem exemplarischen Zusammenwirken von Naturschutz und Fischerei die Ostseekegelrobben wieder anzusiedeln.</p>

Tab. 2: FFH – Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie innerhalb des FFH – Gebietes 1647-303 Granitz (LUNG 2006)

**Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele:** Die Güte und Bedeutung des FFH – Gebietes resultiert aus der hervorragenden Ausprägung und Häufung folgender FFH – Lebensraumtypen:

- 1230 Atlantik-Felsenküsten und Ostsee-Fels und Steilküsten mit Vegetation,
- 3160 Dystrophe Seen und Teiche,
- 7140 Übergangs- und Schwingrasenmoore,
- 9110 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) und
- 9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum).

Das Ziel besteht im Erhalt der hügeligen, nahezu geschlossen mit Stieleichenwald oder Eichenhainbuchenwald, Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald, Hainsimsen-Buchenwald, Waldmeister-Buchenwald oder Kalk-Buchenwald bewaldeten Endmoränenlandschaft mit der ca. 6 km langen Steilküste zur Ostsee und vorgelagerten Riffen sowie im Erhalt von Spülsäumen mit einjähriger Vegetation und Geröll- und Kiesstränden. Das Relief der Granitz ist stark bewegt mit Kuppen, Höhenzügen, Senken mit dystrophen Seen, Übergangs- und Schwingrasenmooren und Moorwäldern sowie mit Talhängen und partiell Standorten von Schlucht- und Hangmischwäldern. Die Bedingungen für die natürlichen Abläufe der Wald- und Moorentwicklung sowie der natürlichen Küstendynamik sollen erhalten und verbessert werden.

Schutzerfordernisse und Erhaltungsziele bestehen weiterhin im Erhalt und der Sicherung der Lebensräume der Schmalen Windelschnecke (*Vertigo angustior*), des Kammmolches (*Triturus cristatus*) und der Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*).

Gleichzeitig bildet das Gebiet einen wichtigen Teil der Verbundachse innerhalb des kohärenten Netzes.

Gefährdungen und Verletzlichkeit des Gebietes und seiner Erhaltungsziele ergeben sich aus der erheblichen Beeinträchtigung der Altersstruktur der Buchenwälder durch die in der Vergangenheit erfolgte forstliche Nutzung. Störungen durch Freizeitaktivitäten konzentrieren sich im Kliffbereich im Umfeld der beiden Ostseebäder Binz und Sellin sowie am Schwarzen See.

#### Auswirkungen des Vorhabens auf die FFH – Lebensraumtypen, die FFH – Arten sowie die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH – Gebietes

**FFH – Lebensraumtypen:** Eine unmittelbare Beeinträchtigung der FFH – Lebensraumtypen durch die mit dem Vorhaben verbundenen Baumaßnahmen (Verlust oder Funktionsbeeinträchtigung der Lebensraumtypen) ist nicht erkennbar, da das Vorhaben außerhalb des FFH-Gebietes realisiert wird und diese Flächen mit der geplanten Nutzung in keiner funktionsräumlichen Beziehung zum FFH-Gebiet stehen.

Eine indirekte bzw. sekundäre Einwirkung des Vorhabens auf das FFH – Gebiet kann sich durch erhöhte Besucherzahlen im Umfeld des Vorhabens ergeben. Da eine Berührung / Begehung des FFH – Gebietes aber auch ohne das Vorhaben bereits zu verzeichnen ist und das Gebiet von ausgewiesenen Wanderwegen umgeben ist, ist kein erheblicher Anstieg möglicher Belastungen des FFH-Gebietes zu erwarten.

**FFH – Arten:** Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der nachfolgend aufgeführten FFH – Arten kann aus mehreren Gründen ausgeschlossen werden. Zum einen sind weder im unmittelbaren Vorhabensgebiet noch in den angrenzenden Bereichen bisher Vorkommen der FFH – Arten bekannt, zum anderen ist aufgrund der Lebensraumsprüche der 3 Arten ein Vorkommen im Planungsgebiet und seiner näheren Umgebung nicht zu erwarten. Die Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*) ist als marine Säugetiergattung an die unmittelbare Nähe zu Meereswasserflächen gebunden (Entfernung Vorhabensgebiet zur Ostsee etwa 600 m bei einem mittleren Höhenunterschied von ca. 40 m). Die Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*) und der Kammmolch (*Triturus cristatus*) sind auf feuchte bis nasse Lebensräume angewiesen. Da es sich mit dem Vorhabensgebiet um einen teilversiegelten Standort mit starker anthropogener und baulicher Vorbelastung handelt, sind die Lebensraumbedingungen für die beiden letztgenannten Arten nicht gegeben. Hauptlebensräume der Schmalen Windelschnecke und des Kammmolches stellen dauerfeuchte und in Gewässernähe befindliche Bereiche und Gewässer selber dar, wie z.B. der 2 km östlich vom Vorhabensgebiet gelegene "Schwarze See".

<u>FFH – Art</u>	<u>Vorhabenbedingte Beeinträchtigung</u>
<i>Halichoerus grypus</i> (Kegelrobbe), EU-Code 1364	KEINE
<i>Triturus cristatus</i> (Kammolch), EU-Code 1166	KEINE
<i>Vertigo angustior</i> (Schmale Windelschnecke), EU-Code 1014	KEINE

**Tab. 3: FFH – Arten – Darstellung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen**

**Prioritäre Arten nach Anhang II der FFH – Richtlinie:** Prioritäre Arten nach Anhang II der FFH – Richtlinie kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

Vorhandene Vorbelastungen

Die geplante Bebauung soll auf einem vorbelasteten Standort mit einem bereits bestehenden Sammelparkplatz realisiert werden. Trotz einer geplanten zusätzlichen Versiegelung wird sich die Nutzungsintensität der Flächen nicht wesentlich erhöhen.

#### Zusammenfassung

Eine Beeinträchtigung eines FFH – Gebietes ist dann erheblich, wenn die Erhaltungsziele für das Gebiet, der Bestand und ggf. die Entwicklungsmöglichkeiten der geschützten Ökosysteme oder

Arten nicht nur unwesentlich negativ beeinflusst werden. Maßstab für die Einschätzung der Wirkung als Beeinträchtigung in den vorangegangenen Kapiteln waren die jeweiligen Erhaltungsziele und die Schutzzwecke für das Gebiet (vgl. auch Punkt 8.1 der Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern).

Eine vorhabenbedingte erhebliche Beeinträchtigung des FFH – Gebietes ist entsprechend dem derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar. Die im Standard-Datenbogen aufgeführten FFH – Arten erfahren aufgrund der Entfernung ihrer Lebensräume zum Vorhabensgebiet keine Beeinträchtigung. Die mit dem Vorhaben einhergehende und zu vermutende Erhöhung der Besucherzahlen und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des FFH – Gebietes können als nicht erheblich eingestuft werden.

### **3.3.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild**

#### Klima

Die Insel Rügen und somit auch das Untersuchungsgebiet werden großräumig in das "Ostdeutsche Küstenklima" eingeordnet. 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 der Juli und August mit  $16,7$  °C, was einer mittleren Jahresschwankung von  $17$  K entspricht. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt  $7,5 - 7,75$  °C.

An der Wetterstation Binz-Prora wurde ein langjähriger mittlerer Niederschlag von  $631$  mm/Jahr gemessen. Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat den August,  $12$  % und auf den trockensten Monat, den Februar,  $5$  % der mittleren Jahressumme.

Das Jahresmittel der relativen Luftfeuchtigkeit beträgt im langjährigen Durchschnitt  $83$  %, auf die Monate Mai und Juni entfallen die niedrigsten Monatsmittel mit  $76$  %. Die Monate Januar und Dezember sind mit  $89$  % relative Luftfeuchtigkeit die mit dem höchsten Monatsmittel.

Die Hauptwindrichtung ist West mit  $16,0$  % und Südwest mit  $15,0$  %. Aus diesen Windrichtungen treten auch bevorzugt die hohen Windgeschwindigkeiten auf.

Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Aufgrund der für Küstenregionen typischen Land-See bzw. See-Land-Zirkulation der Winde ist für das Untersuchungsgebiet generell von einem kurzfristigen Wechsel der Windrichtungen auszugehen. Hierdurch ist eine gute Durchlüftung mit sauberer Luft ständig gegeben.

Gemäß amtlichem Wettergutachten des DWD von 1994 bietet die Gemeinde Ostseebad Binz gute bioklimatische Voraussetzungen als Erholungsort.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergang vom Frischluftentstehungsgebiet der Granitz zur Kaltluftsenke des Schmachter Sees. Aufgrund der umgebenden Bebauung werden diese übergeordneten Zusammenhänge im Plangebiet kaum wirksam. Im Umfeld sind durch Bebauungen und versiegelte Erschließungseinrichtungen (Straßen, Wege, Stellplätze) bereits Veränderungen vorgenommen worden, welche das Mikroklima beeinträchtigen können.

Im Zusammenhang der benachbarten Naturräume weist das Plangebiet keine hervorragenden klimatischen Funktionen auf.

#### Boden

Das im Umfeld des Planungsraumes dominierende geologische Element ist die Granitz, welche sich im Umfeld des Plangebietes erhebt und den Anfangspunkt einer Endmoränenstaffel (Putbusser Staffel) bildet. Diese erstreckt sich vom Ostseebad Binz über Putbus nach Bergen.

Gemäß geologischer Karte der Region Vorpommern herrschen im Plangebiet Sande über Mergel vor. Es überwiegen allgemein sickerwasserbestimmte Sande (Bildungen der Hochflächen), unterlagert von einer weitgehend geschlossenen Geschiebemergelschicht. Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Das Grundwasser ist durch den unterhalb der 2 m mächtigen Sandsicht anstehenden Geschiebemergel relativ gut geschützt.

#### Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist weitgehend vegetationsfrei. Die wesentlichen Bereiche werden bereits heute als PKW-Parkplatz genutzt und wurden mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht befestigt. Am nördlichen Rand, auf derzeit ungenutzten Flächen, hat sich eine Trittrasengesellschaft (RTT) entwickelt. Der umgebende Erdwall ist mit Rasen bedeckt.

Ein funktionsräumlicher Bezug zur Vegetation der Umgebung (nördlich liegt die Granitz in einer Entfernung von 150 m zum Plangebiet / östlich 200 m) besteht nicht. Südlich grenzen der Erschließungsweg der Wohnanlage "Granitzblick" die zugeordneten PKW-Stellplätze an. Nördlich und westlich liegen mit Ausnahme eines Grundstücks die breiten asphaltierten Erschließungsflächen der benachbarten Märkte.

Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die derzeitige (und bereits langjährige) Ausprägung des Plangebietes als weitestgehend vegetationsfreie Fläche inmitten relativ neuer Bebauung lässt keine besonderen Lebensraumfunktionen vermuten.

Die geplante Versiegelung bzw. Teiversiegelung von Flächen wird keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Pflanzen und Tiere verursachen. Die Anpflanzung von Bäumen sowie Gehölzen auf dem Erdwall wird das Lebensraumangebot für beispielsweise Vögel und Insekten verbessern.

#### Landschaftsbild

Das Plangebiet ist weder von der Bahnhofstraße (L 29) noch von Wanderwegen der Granitz aus erlebbar. Derzeit sind von der Zufahrt zum Granitzblick aus der den Parkplatz umgebende grasbewachsene Erdwall sowie die provisorischen Gebäude erlebbar.

Von der L 29 aus betrachtet liegt das Plangebiet hinter einer Wohnbebauung bzw. einer Bebauung von Einkaufsmärkten verborgen.

Geplante Maßnahmen zur Strukturierung des Plangebietes mit Großgrün sowie einer rahmenden Gehölzpflanzung bereichern das Orts- bzw. Landschaftsbild und fügen das Vorhaben in die Umgebung ein. Der Gesamteindruck im Inneren des Wohngebietes "Granitzblick" wird verbessert. Der Blick von der L 29 aus verändert sich nicht.

#### Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Für Eingriffe, die bereits vor der Planung erfolgt sind bzw. zulässig waren, ist nach § 1a BauGB kein Ausgleich notwendig. Bei der Bestimmung der zulässigen Eingriffe ist zum Einen von der bestehenden Baugenehmigung für das Provisorium auszugehen, zum anderen von der bestehenden Umgebungsbebauung. Im Rahmen einer allgemeinen Wohnnutzung ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als Orientierungswert von einer Grundflächenzahl von 0,4 auszugehen, d.h. von einer Gesamtversiegelung von 60% der Grundstücksflächen.

Bei einer Plangebietsgröße von 4.845 qm wären bei einer angenommenen GRZ von 0,4 gemäß § 19(4) BauNVO rund 2.907 qm als versiegelte Fläche zulässig. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Die Planung sieht folgende versiegelten Flächen vor:

<b>Art</b>	<b>Versiegelte Fläche</b>	<b>davon Vollversiegelung</b>	<b>davon Teilversiegelung</b>
Verkehrsfläche	3.251 qm	1.941 qm	1.310 qm
Sondergebiet	150 qm	150 qm	---
	3.401 qm	2.091 qm	1.310 qm

Durch die Planung resultiert eine Zunahme der Versiegelung um rund 500 qm. Die zusätzliche Versiegelung wird komplett als Teilversiegelung ausgeführt (luft und wasserdurchlässiger Aufbau, z.B. mit Rasengittersteinen, Ökopflaster, Schotterrasen, etc.).

#### Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des M-V	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Teilversiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ruderale Trittsflur (RTT)	10.2.1	500,00	1	1,0 + 0,2 x 0,75	450,00
<b>Gesamt:</b>					<b>450,00</b>

#### Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Gehölzstreifen (A 1) als kompensationsmindernde Maßnahme	1.340,00	-	0,5	0,2	134,00
Pflanzung Einzelbäume (A 2-5) öffentlicher Raum	24 x 25,00	1	1,0	0,7	420,00
<b>Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent für Kompensation):</b>					<b>554,00</b>

#### Bilanzierung:

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von **450,00** Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von **554,00** Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Die rechnerische Gegenüberstellung ergibt einen Überschuss von 104,00 Kompensationsflächenpunkten.

Mit der Realisierung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

#### 3.3.4) Mensch und seine Gesundheit

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit ergeben sich vor allem durch mögliche Schallemissionen beim Betrieb der Anlage. Die vom derzeitigen Provisorium ausgehenden Staubbelastungen werden durch entsprechende Ausführung im Endzustand beseitigt sein.

#### Immissionsschutz

Bei der Beurteilung, ob von einer Anlage schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der §§ 5, 22 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ausgeht, ist darauf abzustellen, ob diese Anlage ursächlich zu einer als schädliche Umwelteinwirkung zu qualifizierenden Gesamtmission am maßgeblichen Einwirkort beiträgt. Entscheidend dabei ist die Gesamtbelastung. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn sich die maßgeblichen Immissionsorte nicht mehr im Einwirkungsbereich der Anlage befinden, die Zusatzbelastung durch die Anlage irrelevant ist bzw. die Gesamtbelastung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschreitet.

Zum Nachweis der Immissionsbelastung der umgebenden Wohnnutzung wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt (Nordum Umwelt und Analytik, Neubrandenburg 2004). Zur Beurteilung wurde die maßgebliche Gesamtbelastung (als energetische Summe aller gewerblichen Geräusche) ermittelt, als Immissionsorte die nächstgelegenen Hausfassaden gewählt.

Zugrunde gelegt wurde eine Anzahl von 128 Pkw-Stellplätzen und 6 Bus-Parkplätzen, die von 08.00 Uhr bis 20.00 täglich betrieben werden. Die Parkplätze werden asphaltiert.

Die Schutzwürdigkeit der umgebenden Wohnnutzung wurde gemäß den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete nach TA-Lärm bestimmt, d.h.:

Zeitraum tags (06.00 bis 22.00 Uhr)	55 dB(A)
Zeitraum nachts (22.00 bis 06.00 Uhr)	40 dB(A)

Der Nachtwert gilt für die lauteste zusammenhängende Nachtstunde. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Berechnung erfolgte in einem Flächenraster von 5 m \* 5 m in einer relativen Höhe von 2 m. Beurteilungspegel für die Nacht wurden nicht ermittelt, da der Parkplatz in der Nacht nicht bewirtschaftet wird. Als Vorbelastung wurde der Aldi-Markt (60 Stellplätze, Laderampe) berücksichtigt.

Der Beurteilungspegel für die Zusatzbelastung durch den neuen Parkplatz stellt sich wie folgt dar:

Referenzpunkt	Etage	Ausrichtung Fassade	IRW tags	L,r	IRW Sonn-/Feiertags	L,r
Haus Nr. 8	EG	Süden	55 dB(A)	49 dB(A)	55 dB(A)	51 dB(A)
Haus Nr. 8	1. OG	Süden	55 dB(A)	50 dB(A)	55 dB(A)	52 dB(A)
Haus Nr. 8	2. OG	Süden	55 dB(A)	50 dB(A)	55 dB(A)	52 dB(A)
Haus Nr. 8	EG	Westen	55 dB(A)	50 dB(A)	55 dB(A)	52 dB(A)
Haus Nr. 8	1. OG	Westen	55 dB(A)	50 dB(A)	55 dB(A)	52 dB(A)
Haus Nr. 8	2. OG	Westen	55 dB(A)	50 dB(A)	55 dB(A)	52 dB(A)
Haus Nr. 13	EG	Westen	55 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)	42 dB(A)
Haus Nr. 13	1. OG	Westen	55 dB(A)	41 dB(A)	55 dB(A)	43 dB(A)
Haus Nr. 13	2. OG	Westen	55 dB(A)	41 dB(A)	55 dB(A)	43 dB(A)
Haus Nr. 13	EG	Norden	55 dB(A)	48 dB(A)	55 dB(A)	50 dB(A)
Haus Nr. 13	1. OG	Norden	55 dB(A)	48 dB(A)	55 dB(A)	51 dB(A)
Haus Nr. 13	2. OG	Norden	55 dB(A)	49 dB(A)	55 dB(A)	51 dB(A)
Haus Nr. 14	EG	Norden	55 dB(A)	49 dB(A)	55 dB(A)	51 dB(A)
Haus Nr. 14	1. OG	Norden	55 dB(A)	49 dB(A)	55 dB(A)	51 dB(A)
Haus Nr. 14	2. OG	Norden	55 dB(A)	49 dB(A)	55 dB(A)	52 dB(A)
Haus Nr. 15	EG	Norden	55 dB(A)	48 dB(A)	55 dB(A)	50 dB(A)
Haus Nr. 15	1. OG	Norden	55 dB(A)	48 dB(A)	55 dB(A)	50 dB(A)
Haus Nr. 15	2. OG	Norden	55 dB(A)	48 dB(A)	55 dB(A)	50 dB(A)
Haus Nr. 16	EG	Norden	55 dB(A)	44 dB(A)	55 dB(A)	56 dB(A)
Haus Nr. 16	1. OG	Norden	55 dB(A)	45 dB(A)	55 dB(A)	47 dB(A)
Haus Nr. 16	2. OG	Norden	55 dB(A)	46 dB(A)	55 dB(A)	48 dB(A)

Tab. 4: Zusatzbelastung

IRW Immissionsrichtwert, L,r Beurteilungspegel

Der Vergleich der Beurteilungspegel der Zusatzbelastung mit den zulässigen Immissionsrichtwerten nach TA-Lärm lässt erkennen, dass bei bestimmungsgemäßem Betrieb des Parkplatzes der Immissionsrichtwert am Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen an der Wohnbebauung Bahnhofstraße Nr. 13 bis Nr. 16 um 6 dB(A) und mehr unterschritten wird. Damit kann der Parkplatz an diesen Immissionsorten nicht mehr maßgeblich zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte beitragen (irrelevante Zusatzbelastung). Für Haus Nr. 8 wird der Immissionsrichtwert nur um 5 dB(A) unterschritten, so dass hier die Gesamtbelastung zu ermitteln ist.

Referenzpunkt	Etage	Ausrichtung Fassade	IRW tags	L,r	IRW Sonn-/Feiertags	L,r
Haus Nr. 8	1. OG	Süden	55 dB(A)	50 dB(A)	55 dB(A)	52 dB(A)
Haus Nr. 8	2. OG	Süden	55 dB(A)	51 dB(A)	55 dB(A)	53 dB(A)
Haus Nr. 8	EG	Westen	55 dB(A)	51 dB(A)	55 dB(A)	53 dB(A)
Haus Nr. 8	1. OG	Westen	55 dB(A)	51 dB(A)	55 dB(A)	53 dB(A)
Haus Nr. 8	2. OG	Westen	55 dB(A)	51 dB(A)	55 dB(A)	53 dB(A)

Tab. 5: Gesamtbelastung

Im Ergebnis ist zu erkennen, dass die Beurteilungspegel an Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nicht überschreiten. Sie liegen am maßgeblichen Immissionsort (Haus Nr. 8) werktags bei max. 51 dB(A) und sonn- und feiertags bei 53 dB(A). Kurzzeitige Geräuschspitzen (Öffnen und Schließen des Kofferraums, beschleunigte Abfahrt) bleiben an allen Immissionsorten innerhalb des zulässigen Bereichs.

Lärminderung: Unter dem "Stand der Lärminderungstechnik" ist die Gesamtheit aller Maßnahmen zu verstehen, die zur Verminderung der Schallemissionen zur Verfügung stehen.

Der Parkplatz ist als gebührenpflichtiger Parkplatz konzipiert. Gebührenpflichtige Parkplätze weisen deutlich geringere Parkplatzwechselzahlen auf als gebührenfreie. Die Fahrbahnoberfläche wird asphaltiert, so dass die Emissionen der Fahrgeräusche minimiert werden.

Maßnahmen für eine weitere Reduzierung sind unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit von Aufwand und Nutzen nicht mehr erforderlich. Die Anlage entspricht dem Stand der Lärminderungstechnik.

#### Klimatische Belastungen

Mit der zusätzlichen Versiegelung von derzeit teilversiegelter Oberfläche sind lokale Wärmebelastungen möglich. Diese wirken sich auf die allgemein sehr positive gesamtklimatische Situation des Ostseebades Binz nicht nachweisbar aus. Zur Minderung möglicher Wärmebelastungen wird die Anpflanzung von Laubbäumen sowohl im Bereich der Stellplätze als auch rahmend als Bestandteil des umlaufenden Gehölzstreifens festgesetzt. Erholung

Das Vorhaben mit einem Zusatzangebot an Stellplätzen im Ostseebad Binz sowie dem Haltepunkt des Granitz-Expresses (Verbindung zum Jagdschloss Granitz), wirkt sich indirekt positiv auf die Belange der Erholung aus, indem hier nahe des Ortsrandes für das Ostseebad Binz dringend erforderliche Stellplätze angeboten werden können. Gäste, welche das Jagdschloss Granitz besuchen möchten, können von diesem Parkplatz aus wandern oder den Jagdschlossexpress nutzen.

#### Lebensqualität

Der Aspekt der Lebensqualität ist hinsichtlich des Vorhabens von zwei gegensätzlichen Standpunkten aus zu betrachten. Während für die Bewohner des Wohnparks "Granitzblick" die Anlage eines großen Parkplatzes zunächst als Störung empfunden werden kann, liegt das Vorhaben ganz im Interesse des Tourismus, indem relativ nahe des Jagdschlusses Granitz ein Sammelparkplatz mit Haltepunkt des Jagdschlossexpresses angeboten wird.

Zur Minderung der vom Vorhaben möglicherweise verursachten Störwirkungen auf die Lebensqualität wird der Parkplatz von einem mit Gehölzen zu bepflanzenden Erdwall eingefasst. Zusammen mit den 24 zur Pflanzung festgesetzten Bäumen wird die Fläche auch in der Nebensaison eine pflanzliche Rahmung und Gestaltung haben und somit im Vergleich zum gegenwärtigen Umfeld dauerhaft eine Verbesserung der Lebensqualität im Umfeld bieten.

#### **3.3.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter (Denkmale, Bodendenkmale) sind von der Planung nicht berührt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Bodenarbeiten bleibt unbenommen.

#### **3.3.6) Wechselwirkungen**

##### Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen

Im Plangebiet handelt es sich um eine anthropogen vorgeprägte Freifläche in einem recht stark frequentierten Bereich des Ostseebades Binz, welche fast an die Ausläufer der Granitz anschließt. Das Vorhaben umfasst die Ausweisung von PKW- und Busstellflächen sowie Flächen für die Bewirtschaftung des Parkplatzes.

Die Vorhabenfläche wird gegenüber der umgebenden Wohnbebauung durch einen mit Sträuchern bepflanzten Erdwall abgegrenzt, so dass die Außenwirkung des Parkplatzes die Lebensqualität im Umfeld nicht mindert.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange von Natur und Umwelt sind aufgrund der Vornutzung des Geländes (Brachfläche innerhalb eines Wohngebietes) 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.

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

#### Wechselwirkungen zwischen, ökonomischen, sozialen und ökologischen Belangen

Das Plangebiet grenzt nahezu an die Ausläufer der Granitz, einem der am intensivsten genutzten Erholungs- und Tourismusgebiete der Region, in der das Schinkelsche Jagdschloss ein prominentes Ausflugsziel darstellt. Der Nutzung als Parkplatz dient bereits heute als Ausgangspunkt zahlreicher Wanderungen in die Granitz und zum Jagdschloss und damit mittelbar den Erholungszwecken.

#### **3.3.7) Zusammenfassung**

Das Vorhaben B-Plan 20 "Parkplatz Granitzblick" der Gemeinde Ostseebad Binz 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 Erweiterung und bauliche Fertigstellung des bestehenden Parkplatzes 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. Vom Vorhaben gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des benachbarten FFH-Gebietes DE 1647-303 "Granitz" aus.

*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 zur Strukturierung des Plangebietes mit Großgrün sowie die Bepflanzung des Erdwalls mit Gehölzen 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 Schaffung eines ästhetisch ansprechenden Umfeldes mit einer naturnahen Ausstattung an Gehölzstrukturen verbessert die allgemeine Situation für Mensch und Gesundheit.

In Summe betrachtet verursacht das Vorhaben durch geringe zusätzliche Versiegelungen geringfügige Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Boden und Wasser*. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers werden vorhabenbedingt nicht auftreten. Das Oberflächenwasser verbleibt im wesentlichen im Landschaftsraum.

#### **3.3.8) Monitoring**

Die Realisierung des Vorhabens verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt. Es werden Biotope mit geringer Wertigkeit beseitigt bzw. verändert, ohne großräumige Funktionsgefüge zu beeinträchtigen. Spezielle Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt werden nicht als erforderlich betrachtet.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf ihre Vollständigkeit zu überprüfen, die Pflanzungen im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwacherfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der vegetativen Maßnahmen im Zuge der Unter-

haltungspflege zu prüfen und ggf. gärtnerisch zu verbessern.

November 2006/März 2007  
Ostseebad Binz