uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

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: 0721 37 85 64
Fax: 0721 3843892
Tel: 0172 96 83 511

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

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Rüganer"

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzung

GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ 3 LANDKREIS RÜGEN

14.12.2010

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung 3
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich 3
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung 3
1.2.1) Planungsziele 3
1.2.2) Notwendigkeit 3
1.2.3) Plangrundlage 3
1.2.4) Vorhabenträger 3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen 3
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan 3
1.4) Bestandsaufnahme 4
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet 4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet 5
2. Städtebauliche Planung 7
2.1) Nutzungskonzept 7
2.2) Flächenbilanz 7
2.3) Entwicklung von Natur und Landschaft 8
2.4) Erschließung 8
2.4.1) Verkehrliche Erschließung 8
2.4.2) Ver- und Entsorgung 9
2.5) Vorkehrungen gegen Umwelteinwirkungen 9
2.6) Begründung zentraler Festsetzungen 10
3. Auswirkungen / Umweltbericht 10
3.1) Abwägungsrelevante Belange 10
3.2) Umweltbericht 12
3.2.1) Allgemeines / Methoden 12
3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild 13
3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich 18
3.2.4) Mensch und seine Gesundheit 20
3.2.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter 20
3.2.6) Wechselwirkungen 20
3.2.7) Zusammenfassung 21
3.2.8) Monitoring 21

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Bereich der bestehenden Gaststätte „Rüganer"auf dem Flurstück 11/6 der Flur 6 der Gemarkung Prora, Gemeinde Binz mit insgesamt rund 0,34 ha.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

1.2.1) Planungsziele

Gegenstand der Planung ist der Um- und Ausbau der bestehenden gastronomischen Einrichtung.

Das massive Gebäude aus DDR-Zeit ist in einem unbefriedigenden Zustand (insb. Haus- und Küchentechnik, Fassaden). Aus heutiger Sicht ist der gastronomische Bereich zu groß.

Durch eine Angebotsergänzung (Beherbergung mit 34 Zimmern) kann eine wirtschaftlich nachhaltige Bewirtschaftung sowie ein dauerhafter Erhalt des Standorts erreicht werden. Hierzu soll das bestehende Gebäude umgebaut und durch ein neues ausgebautes Dachgeschoss erweitert werden.

Die Planung dient damit

- dem Ausbau des Tourismus als Hauptwirtschaftszweig der Gemeinde durch Sicherung und Profilierung eines bestehenden Betriebs (Qualitätsverbesserung) sowie
- durch Ausbau zielgruppenspezifischer Angebote (Strandversorgung, Radlerrast).

Mit der Planung soll das Entstehen eines städtebaulichen Missstandes verhindert werden. Grundsätzlich kann durch die Weiternutzung bestehender Siedlungsflächen die Inanspruchnahme zusätzlicher Landschaftsbereiche für Siedlungszwecke vermieden werden.

1.2.2) Notwendigkeit

Der Standort liegt derzeitig im Außenbereich nach §35 BauGB. Das Gebäude und die Nutzung genießen Bestandsschutz. Der beabsichtigte Ausbau ist nach §35 BauGB nicht privilegiert.

1.2.3) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf einer aktuellen Vermessung des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann, Bergen von September 2009.

1.2.4) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die Automobile Nordhausen (AN) vertreten durch Herrn Alert in Alte Leipziger Straße 39, 99734 Nordhausen/Harz.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Der Bereich entlang der Landesstraße (L 29) ist trotz gastronomischer und touristischer Nutzung des Bestandsgebäudes als Wald ausgewiesen. Die Planung kann nicht aus dem rechtskräftigen FNP abgeleitet werden.

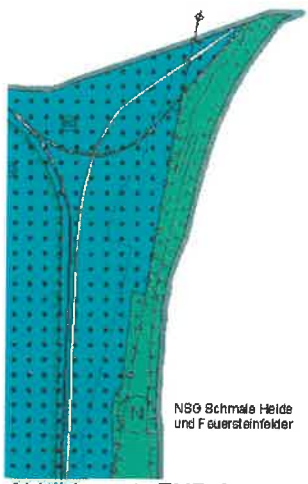

Abbildung 1: FNP Ausschnitt

Der Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich im Parallelverfahren geändert (19. Änderung). Der Bereich wird zukünftig in Übereinstimmung mit den Planungszielen des vB-Plans als Sondergebiet *Gastronomie und Beherbergung* ausgewiesen werden.

1.4) Bestandsaufnahme

Abbildung 2: Luftbild mit Plangebietsgrenze VE-Plan

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Im Plangebiet besteht die Gaststätte „Rüganer" mit einfachen Unterkunftsmöglichkeiten (5 Zimmer mit 10 Betten).

Die Gaststätte (Hauptgebäude) ist ein großes Massivgebäude mit einer Grundfläche von 540 qm und zwei Nutzungsebenen (Souterrain, Hochparterre). Im Zentrum steht der große Gaststättenraum (rund 225 qm) mit den angegliederten Personal- und Wirtschaftsräumen (Küche, Lager) sowie fünf Beherbergungszimmern.
Zusätzlich zum Gaststättengebäude befindet sich im südwestlichen Teil des Grundstücks das ehemalige Heizhaus mit großem Schornstein (Nutzung als Fischräucherei und Verkaufsraum zur Außenbewirtschaftung).

Rund die Hälfte des eingezäunten Grundstückes ist überbaut oder versiegelt. Während der Streifen zwischen Hauptgebäude und Landesstraße als Vor- / Ziergarten gestaltet ist, liegen südlich des Hauptgebäudes die Stellplätze sowie die alte Klärgrube.

Das Grundstück wird über eine eigene Zufahrt direkt von der Landesstraße aus angefahren. Der Radweg sowie der Strand sind über den benachbarten Parkplatz von Süden aus auf kurzem Wege erreichbar.

Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,35m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Angesichts einer Höhenlage von rund 3,5m HN liegt das Plangebiet überflutungssicher.

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an einen großen Ausflugsparkplatz für Strandbesucher und Wanderer bzw. an dessen Zufahrt (Parkplatz „Schmale Heide"). Westlich tangiert das Plangebiet größere Waldflächen, die in den letzten Jahren zusammen mit dem nördlichen Abschnitt von Prora vom Bund an einen privaten Eigentümer veräußert wurden.

Die nördliche Grenze des Plangebiets wird durch die stark befahrene Landesstraße L 29 gebildet. Das bestehende Hauptgebäude ragt geringfügig in den 20 m Anbauverbotsstreifen nach § 31(1)StrWG M-V hinein.

An der maßgeblichen Zählstelle (15470190 zwischen L293 und B96b) wurde 2005 für die Landesstraße eine DTV von 7.129 Kfz/24h ermittelt. Die maßgebliche stündliche Verkehrsmenge (werktags) liegt bei 912 Kfz/h im Querschnitt bzw. 534 Kfz/h richtungsbezogen.
Angesichts zahlreicher im Umfeld geplanter Ansiedlungen ist bis 2020 mit einer erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens im Bereich des Plangebiets zu rechnen. Aufbauend auf der Prognose für die Planung der Südzufahrt ins Gewerbegebiet Mukran (B-Plan Fährhafen Sassnitz-Neumukran) sowie hochgerechnet bis 2020 kann zukünftig mit einer maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärke von 810 Kfz/h aus Richtung Norden sowie 876 Kfz/h aus Richtung Süden gerechnet werden. Insgesamt wird die DTV bis 2020 damit einen Wert von bis zu 13.000 Kfz/24h erreichen können.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb der bebauten Ortslage von Binz. Nach der Reduzierung des Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V liegt das Plangebiet vollständig außerhalb des Schutzstreifens. Schutzgebiete befinden sich im näheren und weiteren Umfeld.

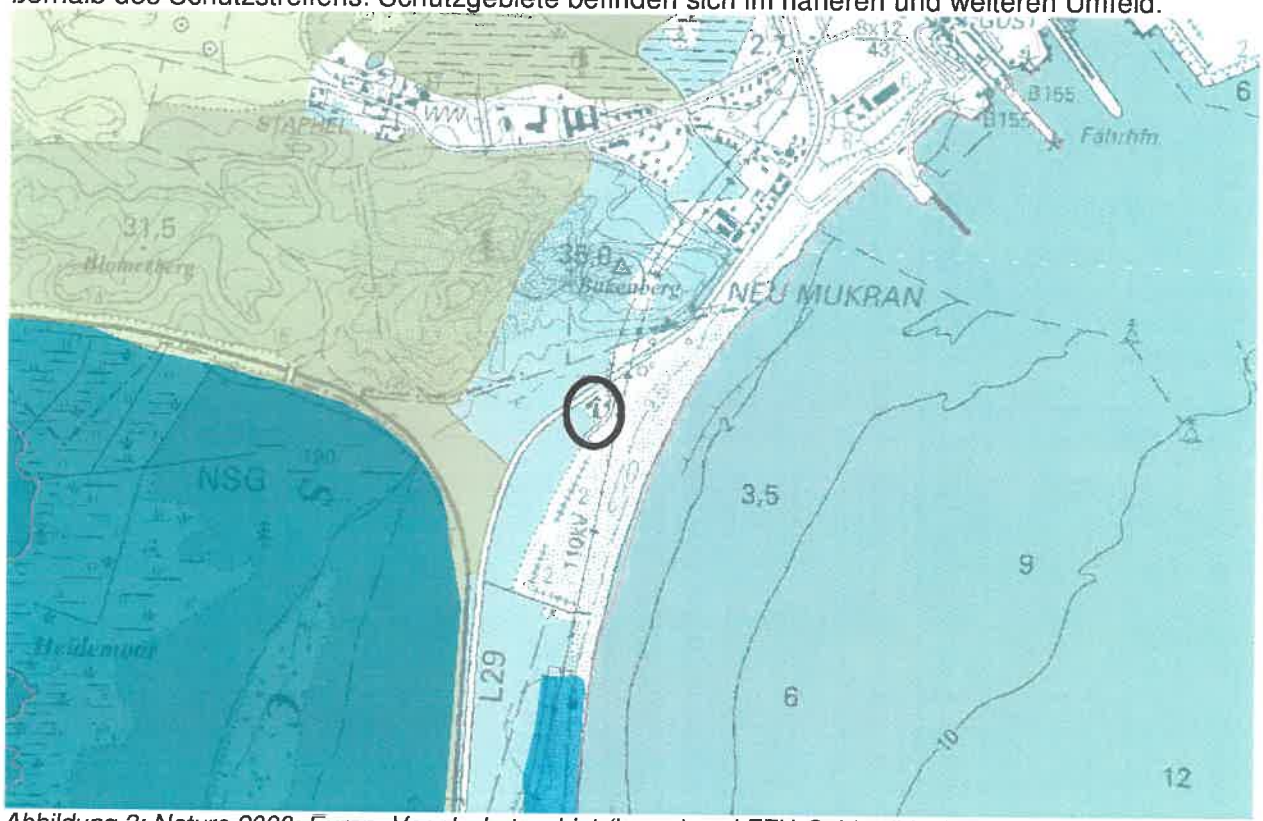

Abbildung 3: Natura 2000: Europ. Vogelschutzgebiet (braun) und FFH-Gebiet (blau).

Natura 2000 Gebiete

Südwestlich und nordwestlich in einer Entfernung von rund 245m liegt das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1446-401 „Binnenbodden von Rügen" gemäß der Neumeldung 2008 (SPA 1446-40). Die Verträglichkeit mit den Zielen des Schutzgebiets wird in der parallelen Änderung des Flächennutzungsplan nachgewiesen.

Südwestlich in einer Entfernung von rund 415m bzw. südlich in einer Entfernung von rund 650m zum Plangebiet liegt das FFH-Gebiet DE 1547-303 „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmaler Heide".

Naturschutzgebiet

In rund 415m Entfernung südwestlich des Plangebietes liegt das NSG 43 „Steinfelder in der Schmalen Heide" mit rund 194ha Fläche. In rund 750m Entfernung nördlich liegt, durch die Ortslage Neu Mukran getrennt, das NSG 285 „Wostevitzer Teiche" mit 319ha.

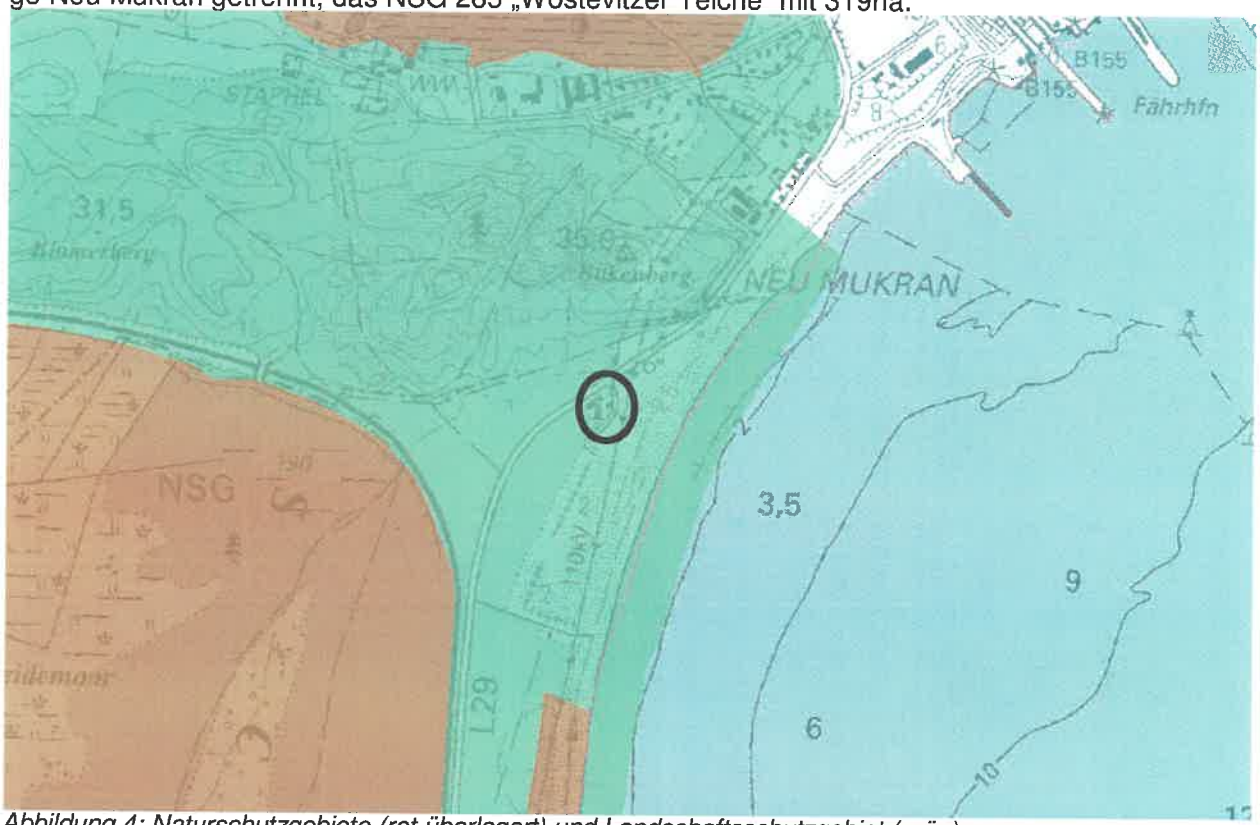

Abbildung 4: Naturschutzgebiete (rot überlagert) und Landschaftsschutzgebiet (grün)

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets *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.

Da mit der Planung die bestehende Bodennutzung gesichert werden soll und keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden (keine Vergrößerung der Gebäude, keine Erhöhung der Versiegelung), steht die bestandsorientierte Planung nicht im Widerspruch zu den Schutzzielen des LSG.

Es wurde aber eine Ausgliederung des Plangebietes aus dem LSG vorgenommen.

Biotope / Geotope nach § 20 NatSchAG M-V

Südwestlich im Abstand von ca. 10m angrenzend an das Plangebiet befinden sich die als Biotop Nr. 5757 „Dünenkiefernwald südlich von Neu Mukran" geschützten Dünen mit einer Gesamtfläche von 190.163 qm.

Im weiteren Umfeld befinden sich

- in rund 90m nordöstlich das Biotop Nr. 5759 „Baumgruppe, Kiefer“ mit 1.654 qm (Naturnahe Feldgehölze),
- in 115m südöstlich das Biotop Nr. 5756 „Dünenrasen zwischen Prora und Neu Mukran“ (Dünen) mit 97.603 qm,
- in 230m westlich das Biotop Nr. 5758 „Birkenbruchwald südlich von Neu Mukran“ (Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder) mit 16.063 qm sowie südwestlich angrenzend
- in 440m Entfernung zum Plangebiet das Biotop Nr. 5721 „Feuchtwaldkomplex im NSG Schmale Heide“ (Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder) mit 174.281 qm,
- in 275m westlich das Geotop Nr. 8072 „Haken Feuersteinfelder Mukran“ (Haken) mit 723.212 qm.

Wald nach § 2 LWaldG M-V

Die nördlich der Landesstraße liegenden Flächen sowie die südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Dünenbereiche sind Wald im Sinne des §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. Im Waldabstand sind bauliche Anlagen unzulässig. Das bestehende Gebäude liegt innerhalb des 30m Waldabstands.

Ausnahmen können nach §2 WAbstVO M-V insb. für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Denkmäler / Bodendenkmäler nach DSchG M-V

Denkmäler oder archäologische Fundstätten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Die Planung sieht den Ausbau des bestehenden Gastronomiebetriebs zu einem vollwertigen Touristikdienstleiter vor.

Die Gaststätte stellt sowohl für Strandbesucher, Wanderer (Feuersteinfelder) als auch Radfahrer ein wichtiges Angebot dar. Die derzeit wenig einladende Gaststätte mit überdimensioniertem Gastraum und veralteter Küchentechnik soll deshalb in räumlich verkleinerter Form ausgebaut werden. Bei zukünftig rund 60 Plätze (zuzüglich saisonaler Außengastronomie) wird die Gaststätte nur noch knapp die Hälfte der Erdgeschossfläche beanspruchen.

Um den Betrieb nachhaltig betreiben zu können, sollen im Rahmen des Umbaus zusätzlich einfache Übernachtungskapazitäten mit Schwerpunkt auf Kurzzeitübernachtungen (1-3 Tage) errichtet werden. Angesichts der Lage sowohl an der wichtigen L 29 sowie am überregionalen Küstenradweg können zum Einen Radfahrer auf Mehrtagestouren, zum Anderen motorisierte Gäste, die sich Rügen in einer mehrtägigen Rundfahrt mit verschiedenen Quartieren erschließen wollen, angesprochen werden.

Die angestrebten 34 Beherbergungszimmer (68 Betten) sollen vor allem durch Umnutzung bestehender Geschossflächen sowie durch die zusätzliche Aufstockung des bestehenden Gebäudes (ausgebautes Dachgeschoss) entstehen.

2.2) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Derzeit ist das Plangebiet zu rund 50% versiegelt. Neben dem bestehenden Hauptgebäude mit 540 qm Grundfläche sowie den Nebengebäuden (Heizhaus, Container mit zusammen 82 qm) bestehen zusätzlich 1.034 qm versiegelten Flächen hinzu (Zufahrten / -wege, Stellplätze, Kläranlage).

Die zukünftig zulässige bauliche Nutzung (Gebäudegrundfläche und Gesamtversiegelung) orientiert sich eng am Bestand.

Art der Fläche	*Größe*	*GR Gebäude Planung*	*Versiegelung Planung*	*GR Gebäude Bestand*	*Versiegelung Bestand*
SO (Gastronomie und Beherbergung)	3.366 qm	620 qm	1.683 qm	622 qm	1.656 qm
Verkehrsfläche (L 29)	1.135 qm		1.135 qm		1.010 qm
Grünfläche (Verkehrsgrün öffentlich)	1.248 qm				
Umzuwandelnder Wald (außerhalb des Plangebietes)	1.090 qm				
Plangebiet gesamt	5.749 qm				

2.3) Entwicklung von Natur und Landschaft

Die künftige Nutzung wird unter Berücksichtigung eines möglichst geringen Flächenverbrauchs in enger Bindung an das vorhandene Gebäude entwickelt. Durch Festsetzungen zur Bepflanzung soll das Gebäude zukünftig besser in das Landschaftsbild eingebunden werden.

Grundsätzlich kann durch die Weiternutzung bestehender Siedlungsflächen die Inanspruchnahme zusätzlicher Landschaftsbereiche für Siedlungszwecke vermieden werden.

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung

Zufahrt L 29

Das Plangebiet wird von der L 29 aus erschlossen. Die bestehende Zufahrt genießt grundsätzlich Bestandsschutz.

Die Anlage bzw. die wesentliche Änderung einer Zufahrt zu einer überörtlichen Straße außerhalb der Ortsdurchfahrten stellt eine über den Gemeingebrauch hinausgehende Sondernutzung dar, die der Erlaubnis durch das Straßenbauamt Stralsund bedarf. Eine wesentliche Änderung liegt vor, wenn sich die Anforderungen der geplanten Nutzungen an die Erschließung gegenüber den der bisherigen Nutzung erheblich unterscheiden.

Zukünftig sind bei 60 Plätzen bzw. 60 qm Nettogastraumfläche sowie 34 Zimmern bzw. 68 Betten als Planzahlen zugrunde zu legen:

60 qm Nettogastraumfläche à 1,68 Bewegungen/24h	101 Kfz/24h
68 Betten à 1,92 Bewegungen/24h	131 Kfz/24h
Gesamtverkehr	232 Kfz/24h

Angesichts des beabsichtigten Ausbaus der Gebäude muss die Zufahrt durch den Vorhabenträger gemäß den derzeitigen Regelwerken ausgebaut werden. Dazu ist die Einrichtung eines Aufstellbereichs auf der Landesstraße notwendig. Die Landesstraße wird im betroffenen Abschnitt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Anschluss touristische Wege

Das Plangebiet liegt am überörtlichen Fernradweg Binz-Sassnitz, der Bestandteil des Radfernwegs „Ostseeküste“ sowie des „Rügenrundwegs“ ist und aktiv vermarktet wird.

Das Plangebiet ist darüber hinaus an ein Netz von gut ausgebauten Wander- und Radwegen angeschlossen, welche dem Gast in Nord- und Süd-Richtung einen straßenunabhängigen Erholungs- und Bewegungsraum bieten. Zahlreiche Ausflugsziele wie die Feuersteinfelder, die denkmalgeschützte NS-Anlage Prora oder der Fährhafen Mukran können zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der medientechnischen Erschließung mit Trinkwasser und Strom ergeben sich durch die Erweiterung keine erheblich veränderten Anforderungen. Die bestehende Erschließung entspricht jedoch nicht dem derzeitigen Stand der Technik.

Die Abwasserentsorgung muss neu aufgebaut werden. Das öffentliche Schmutzwassersystem befindet sich ca. einen Kilometer vom Plangebiet entfernt. Übergangsweise ist eine Ableitung über eine abflußlose Sammelgrube möglich, die dann regelmäßig durch den ZWAR entleert wird.

Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR mit Einspeisung der Wasserwerke Prora und Karow gesichert werden. Die gegenwärtige Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an der Versorgungsleitung an der L 29. Bei normaler Ausstattung der Zimmer / Sanitärausstattung erscheint die Dimension als ausreichend.

Zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden erforderlich. Eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das Versorgungsnetz nicht gesichert werden. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage: Löschwasserleiche (DIN 14210), Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Parallel zur Landesstraße verläuft die Gasleitung der EWE Netz AG, ein Anschluss ist möglich.

2.5) Vorkehrungen gegen Umwelteinwirkungen

Immissionsschutz

Die das Plangebiet im Norden tangierende L 29 ist stark befahren, so dass im straßennahen Bereich starke Belastungen insbesondere hinsichtlich der Lärmimmissionen zu verzeichnen sind.

Angesichts der geplanten Ausrichtung des Beherbergungsbetriebs und der damit verbundenen kurzen Aufenthaltsdauer von schwerpunktmäßig ein bis drei Tagen tritt die Erholungsfunktion in den Hintergrund. Angesetzt werden deshalb gemäß DIN 18009 „Schallschutz im Städtebau“ die Orientierungswerte des Mischgebiets

tags (06.00 bis 22.00 Uhr):	60 dB(A)
nachts (22.00 bis 06.00 Uhr):	50 dB(A) (Verkehrslärm)

Der schalltechnische Orientierungswert nachts von 50 dB(A) wird jedoch erst in einem Abstand von ca. 80m zur Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn eingehalten. Angesichts der zu erwartenden Zunahme der Verkehrsmenge auf eine DTV von bis zu 13.000 Kfz/24h ist zukünftig von weiter steigender Immissionsbelastung auszugehen.

Angesichts der durch den bestehenden massiven Baukörper vorgegebene Lage mit einem Abstand von rund 20m zum Landesstraße werden die schalltechnischen Orientierungswerte auf der straßenzugewandten Seite des Gebäudes deutlich überschritten werden. Wegen der durch die Örtlichkeit vorgegebenen Situation (Lage und Ausrichtung des bestehenden Baukörpers zur Straße) scheiden Maßnahmen zur Minderung mit Ausnahme eines baulichen Schallschutzes aus. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (einschließlich der Fenster) schutzbedürftiger Räume können entsprechend der DIN 4109 aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel abgeleitet werden. Dieser Pegel wird ermittelt aus dem nach DIN 18005 berechneten und mit 3

dB(A) Aufschlag belegten Beurteilungspegel für den Verkehrslärm der Beurteilungszeit „tags".

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils erf. R'w,res in dB(A)	
		für Wohnungen, Übernachtungsräume	Büroräume u.ä.
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	über 80	Anforderungen aufgr. Örtlicher Gegebenheiten	50

In der Planzeichnung werden die Lärmpegelbereiche ausgehend von dem Prognosewert von 13.000 Kfz/24h gekennzeichnet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Bauherrn bzw. Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen ein entsprechender Nachweis für die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm zu erbringen.

2.6) Begründung zentraler Festsetzungen

Im Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO als SO *Gastronomie und Beherbergung* festgesetzt. Neben der Schank- und Speisewirtschaft sowie dem geplanten Betrieb des Beherbergungsgewerbes sind die notwendigen Stellplätze und wegen der abgeschiedenen Lage eine Betreiberwohnung zuzulassen.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt auf den Bestand der bestehenden Gebäudes bzw. der bestehenden Versiegelung beschränkt. Eine über das Maß des § 19(4) BauNVO hinausgehende Versiegelung ist für die Anlage der nach LBauO M-V notwendigen Stellplätze sowie nutzungsbedingt befestigten Außenbereiche (Außengastronomie) notwendig.
Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich eng am Bestand. Erweiterungsmöglichkeiten sind nur auf der Südseite des Hauptgebäudes für Balkone vorgesehen. Der Bereich des ehemaligen Heizhauses ist zukünftig nicht mehr bebaubar.
Da für das Gebäude außerhalb der Ortslage keine typologischen bzw. gestalterischen Vorgaben abgeleitet werden können, ist eine Ausbildung sowohl als eingeschossiger Baukörper mit ausgebautem Steildach als auch als zweigschossiger Bau mit flachem / flachgeneigtem Dach möglich. Diese Möglichkeiten werden durch Festsetzung von First- und Traufhöhe bei genereller Zweigeschossigkeit erreicht. Die Traufhöhe (11,30m HN) ist mit rund 6,50m über Erdgeschoss (Höhenlage ca. 4,80m HN) für ein zweigeschossiges Gebäude angemessen bemessen, die Firsthöhe (FH 13,80m HN) mit rund 9,00m über Erdgeschoss für ein eingeschossiges Gebäude mit Steildach ausreichend.

Da die bebaubare Grundstücksfläche auf den bestehenden Gebäudestandort beschränkt bleibt, wird der örtlich geprägte Waldabstand nicht reduziert. Für Beherbergung gelten jedoch hinsichtlich möglicher Ausnahmen vom Waldabstand strengere Anforderungen als für eine Ausflugsgastronomie, so dass zur Einhaltung des Waldabstands 1.093qm Wald umgewandelt werden muss.

Straßenseitig sind in einem 20m Streifen gemessen von der Kante der plangebietsseitigen Fahrbahn keine baulichen Anlagen zulässig. Das bestehende Gebäude ragt geringfügig in den 20m Streifen hinein, der von baulichen Anlagen freizuhaltende Bereich (Planzeichen 15.08.00) wird entsprechend um das bestehende Gebäude reduziert (Bestandsschutz).

3. Auswirkungen / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentliche Belange einzugehen.

- *Die Belange des Tourismus bzw. von Freizeit und Erholung:* Angesicht der Lage in einem ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum (vgl. RROP VP) genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen zentralen Stellenwert. Hierzu gehört auch die Bereitstellung touristischer Infrastruktur (gastronomische Angebote) sowie eines differenzierten Beherbergungsangebots. Die Sicherung der Gastronomie (Ausflugsgaststätte, Strandversorgung) sowie die Ausrichtung auf Radfahrer und Kurzzeitübernachtungen entspricht der besonderen Lagegunst des Plangebiets.
- Die zentrale Stellung der Belange von Freizeit und Erholung leiten sich nicht zuletzt aus den *Belangen der Wirtschaft, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen* ab. 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 entsprechend gewichtig zu berücksichtigen (§1 (6) Nr. 8c BauGB). Mit dem Umbau wird der Betrieb des „Rüganers" langfristig gesichert.
- *Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:* Der Planungsbereich liegt außerhalb der Ortslage Binz und außerhalb des 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach §29 NatSchAG M-V sowie angrenzend an wertvolle Naturbereiche (Schutzgebiete, Biotope). Dem Naturschutz ist deshalb insgesamt eine sehr hohe Bedeutung in der Abwägung einzuräumen. Bei der Abwägung sind neben den festgesetzten Schutzzwecken umgebender Schutzgebiete sowohl ökologische Aspekte (Erhalt von Lebensräumen) als auch ästhetische Gesichtspunkte (Schutz und Pflege des Landschaftsbilds, Erholungseignung der Landschaft) zu berücksichtigen.

  Zu berücksichtigen sind dabei jedoch auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Gemäß §1a BauGB werden Maßnahmen zur Nachverdichtung von baulich vorgeprägten Flächen ausdrücklich empfohlen, um zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung zu verringern. Durch den Gebäudebestand ist die ökologische Wertigkeit der betroffenen Flächen bereits eingeschränkt, zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Der beabsichtigte Umbau kommt dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entgegen.
- Die *Belange des Überörtlichen Verkehrs*: Angesichts der Lage der Lage an einer Landesstraße außerhalb festgesetzter Ortsdurchfahrten sind die Erfordernisse des Verkehrs (Verkehrssicherheit und -fluss) zu berücksichtigen.
- *Die Belange der Forstwirtschaft* (Wald): Angrenzend an das Plangebiet bestehen Waldflächen nach §2 LWaldG M-V, die zum Nachweis des Waldabstands teilweise umgewandelt werden müssen (1.090qm). Wald soll nach § 1a BauGB nur für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn keine Alternativflächen zur Verfügung stehen. Der Waldverlust ist entsprechend durch den Vorhabenträger auszugleichen. Da die bisherigen Waldflächen nicht für eine bauliche Nutzung beansprucht werden, können die Gehölze einschließlich des Unterwuchs unter Beachtung der gesteigerten Verkehrssicherungspflicht weitgehend unverändert erhalten werden. Angesichts der angrenzenden Nutzung als Gastronomie waren jedoch auch bisher regelmäßig Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Die privaten Belange (Bestandsschutz der Grundstückseigentümer) sind angemessen zu berücksichtigen.

3.2) Umweltbericht

3.2.1) Allgemeines / Methoden

Die Prüfung das Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Alternativen: Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung des Grundstücks bestehen nicht. Angesichts der allgemeinen touristischen Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Binz sollte aus Gründen der Ortsqualität sowie der Arbeitsmarktsituation auf die mögliche behutsame Entwicklung dieses bereits langjährig vorgenutzten Standortes nicht verzichtet werden.

Durch die Sicherung bestehender Nutzungen und durch Nutzungsintensivierung auf vorgeprägten gebäudenahen Freiflächen kann eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme von bislang ungenutzten Landschaftsräumen für gastronomische Ansiedlungen vermieden werden.

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

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. "Anleitung zur Biotopkartierung im Gelände" Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998/Heft 1) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 1999 / Heft 3) zugrunde liegt. Die Gebäude wurden durch Sichtkontrolle auf das Vorhandensein von Vogelnestern an der Fassade und Anzeichen von Fledermäusen (an der Fassade sowie in den Kellerräumen) untersucht. Es gab keine Anzeichen, die vertiefende Untersuchungen erforderlich machen würden.

Als eingriffsrelevante Bestandteile sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

Anlagebedingt:

- Die Gebäudegrundfläche wird nicht, die Gesamtversiegelung des Baugrundstücks nur geringfügig um 25qm erhöht. Die derzeit unbefestigten Flächen des Baugrundstücks (Ziergarten, Abstandsgrün) werden ihren Charakter (Wertigkeit) behalten.
- Die Forderung nach einem Aufstellbereich auf der Landesstraße bedingt die zusätzliche Versiegelung von 125m² Verkehrsgrün.
- Außerhalb des Plangebiets müssen als Voraussetzung für die Durchführung der Planung zum Nachweis des Waldabstands rund 1.090qm Wald umgewandelt werden. Der Waldverlust wird ausgeglichen. Im Bereich des umzuwandelnden Waldes sind jedoch unter Berücksichtigung der verstärkten Verkehrssicherungspflicht keine Maßnahmen geplant.
- Durch die Aufstockung des Baukörpers sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht von vornherein auszuschließen. Die Wandhöhe des Baukörpers wird um ca. 3,0 m, die Gesamthöhe (Firsthöhe) könnte um bis zu 5,5m zunehmen. Durch den Abriss des mächtigen Schornsteins sowie die zusätzliche Bepflanzung sind jedoch auch positive Auswirkungen zu berücksichtigen. Angesichts zunehmender Bestockung / Bewaldung der umliegenden Dünenbereiche ist insgesamt jedoch davon auszugehen, dass in wenigen Jahren das Gebäude aus der Landschaft heraus kaum noch sichtbar sein wird.

Betriebsbedingt:

- Durch die Ergänzung um 58 Betten wird der Nutzungsdruck auf angrenzende ökologisch wertvolle Landschaftsbereiche zunehmen; angesichts der Vorbelastung (bestehende Parkplätze in unmittelbarer Nähe mit zusammen 160 Stellplätzen, weitere Parkplätze in Mukran und Prora-Nord) ist jedoch keine erhebliche Veränderungen der derzeitigen Situation zu erwarten. Wie bisher werden sich die touristischen Nutzungen vor allem auf den Strandbe-

reich sowie die gut ausgebauten Rad- und Wanderwege im Umfeld des Plangebiets konzentrieren.

- Das vom Plangebiet ausgehende Verkehrsaufkommen wird sich als Folge der Planung nicht erheblich verändern.
- Angesichts des geplanten Anschlusses an die zentrale Abwasserkanalisation sind keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Die baubedingten Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich eingeschätzt und können daher vernachlässigt werden.

3.2.2) 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 601mm (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 von der nahegelegenen Ostseeküste sowie dem umgebenden Wald beeinflusst. Sowohl der Wald als auch die gute Windzirkulation vermeiden klimatische Belastungen im Umfeld der Bebauung mit starker Versiegelung der Flächen.

Bewertung: Aus klimatischer Sicht sind für die geplante Nutzung keine Einschränkungen zu erwarten. Das Plangebiet übernimmt keine klimatische Funktion im überörtlichen Zusammenhang.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

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

Minimierung und Vermeidung: Das Plangebiet kann als klimatisch unbelastet angesprochen werden. Der Umbau eines vorhandenen Gebäudes wird sich aus klimatischer Sicht nicht nachteilig auf das Umfeld auswirken. 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: Gemäß Geologischer Karte des Norddeutschen Flachlandes (Berlin 1957) herrschen im Gebiet Sande als eiszeitliche Bildungen der Hochflächen vor. Außerhalb des Plangebietes in Richtung Küste gehen diese in Seesande bzw. Strandwallsande als holozäne Bildungen über. 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 Fläche erhöht sich geringfügig. 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 m²/d). Der Grundwasserflurabstand wird mit >2-5m angegeben. Die Tiefenlage des Grundwasssers zu NN liegt bei ca. 0,5m, in Richtung Ostsee fallend. (Quelle: Kartenportal Umwelt M-V)

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, so dass keine Minimierungsmaßnahmen ausgewiesen werden können.

Zustand nach Durchführung: Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern. Der Anteil versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen wird geringfügig erhöht. Das auf Dach- sowie versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser verbleibt, soweit möglich, im Gelände. Die Sickereigenschaften des Untergrundes sind nach Aussage der geologischen Karte gut geeignet. Standortspezifische 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 südlich des Plangebietes beginnt und sich östlich der Landesstraße auf den Dünenstandorten bis an die Ortslage Binz heran erstreckt. Es kann allein von den sich überlagernden Schutzgebietskategorien aus von einem hohen Biotoppotenzial der umgebenden Landschaft ausgegangen werden. Betrachtet man das nähere Umfeld, so ist die unmittelbare Umgebung von intensiven Nutzungen wie der Landesstraße (westlich), Radweg, Elektroleitungstrasse und touristische Parkplätze östlich, Großparkplatz nördlich sowie weiter nördlich den Siedlungspunkt Neu-Mukran bzw. den Fährhafen Mukran geprägt.

Die vorgefundenen Biotoptypen dokumentieren eine umfassende Nutzung des Grundstücks mit ausgedehnten befestigten Flächen und technischen Anlagen im Umfeld der Gebäude. Die Freifläche sind mit artenarmem Zierrasen bewachsen. Einzelne junge Koniferen (Thuja spec.) wurden entlang der Straße sowie zu Teilen entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen gepflanzt. Im Plangebiet sind keine Einzelbäume vorhanden.

Südlich schließt ein waldgeprägter Gehölzbestand an, der in eine ausgedehnte Waldfläche übergeht. Nahe des Plangebietes dominiert Berg-Ahorn. Weiter südlich sind einige ausgewachsene Rot-Buchen vorhanden. Es schließt sich ein Bestand aus überwiegend Kiefer *(Pinus sylvestris)*, Eiche *(Quercus robur)*, Eberesche *(Sorbus aucuparia)* und Birke *(Betula pendula)* in der Baumschicht sowie Brombeere *(Rubus fruticosus)* in der Strauchschicht an.

Im Umfeld des Plangebietes sind folgende Biotope, die einen besonderen Schutz gem. §20 NatSchAG M-V genießen und im Atlas der geschützten Biotope des Landkreises Rügen gelistet sind, vorhanden:

Biotop Nr.	Bezeichnung	Gesetzesbegriff	Fläche in m²	Entfernung zum Plangebiet
5756	Dünenrasen zwischen Prora und Neu Mukran	Dünen	97.603	mindestens 120m
5757	Dünenkiefernwald südlich von Neu Mukran	Dünen	190.163	10m / unmittelbar angrenzend
5759	Baumgruppe, Kiefer	Naturnahe Feldgehölze	1.654	50m, jenseits der 110K-V-Leitung

Aufgrund der räumlicher und funktionaler Trennwirkungen sowie zu Teilen auch der Entfernung werden die Biotope 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.

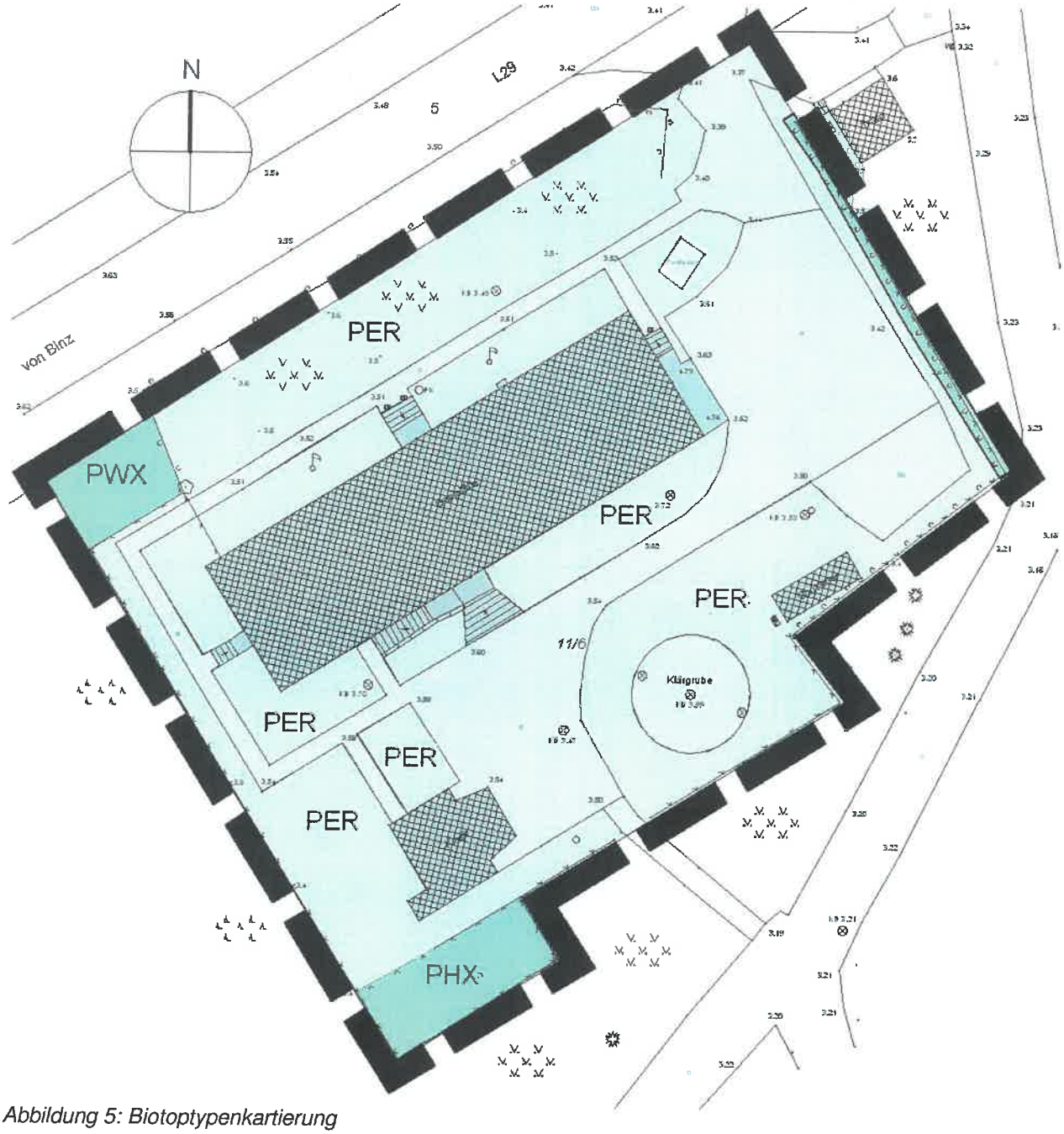

Abbildung 5: Biotoptypenkartierung

Legende:

PWX Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (13.1.1)
PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (13.2.1)
PER Artenarmer Zierrasen (13.3.2)

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 Gebäude befinden sich in Nutzung. In den vergangenen Jahren wurden Sanierungsarbeiten an Dach und Fassade vorgenommen. Die Fassaden und Kellerräume wurden im Zuge der Kartierarbeiten auf das Vorhandensein von Brutstätten von Vögeln bzw. anderen gebäudebewohnenden Arten untersucht. Diese wurden weder in noch an den Gebäuden festgestellt.

Der Gehölzbestand im Plangebiet wurde auf eventuell vorhandene Nester bzw. Höhlen, die auch als Teillebensraum für Fledermausarten geeignet wären, untersucht. Ein besonderes Lebensraumpotenzial wurde nicht festgestellt.

Auf darüber hinausgehende artenschutzrechtliche Kontrollen wurde verzichtet, da Inhalt des Planes ist, das Hauptgebäude in seinem Bestand und seiner Nutzung zu legitimieren. Die Aufstockung stellt ein Option für die Zukunft dar.

In weiter südlich im Gemeindegebiet von Binz gelegenen Plangebieten (B-Plan 25 *Wohnmobilhafen*, B-Pläne in Prora), ist jeweils entlang der Bahn- bzw. Elektroleitungstrassen das Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austrica* LAURENTI, 1768) in einzelnen Exemplaren dokumentiert worden. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Art auch im Umfeld des Plangebietes vorkommt, da geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind. Das Plangebiet selbst weist ständig genutzte Biotope des Siedlungsraumes auf, die durch große befestigte Fläche und Scherrasenfläche potenziell von Schlingnattern aufgesucht werden können, aufgrund ihrer dauerhaften Nutzung u.a. als PKW-Parkplatz sowie für Außengastronomie jedoch als langjährig vorbeeinträchtigte Standorte mit vorhandenen Störungen gelten.

Die Planung umfasst den Erhalt bzw. den Ausbau des Gebäudes. Der Grad der Versiegelung, die Intensität der Nutzung sowie die Ausstattung der Geländeflächen werden sich nicht wesentlich ändern.

Besonderer Artenschutz nach §44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend §44 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. §44 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 §44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erfordert. Art und Umfang des Vorhabens sind nicht geeignet, erhebliche Schädigungen von Populationen herbeizuführen.

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des §44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen. Im positiven Fall ist hierfür eine Ausnahmegenehmigung nach §45 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 auf den unbefestigten Flächen des Plangebietes sukzessiv ein Baumbestand einstellen, welcher im Endstadium der Artenzusammensetzung des benachbarten Kiefernwaldes entspräche. Gebäude würden aufgrund des zu erwartenden baulichen Verfalls zu-

nehmend eine Gefahr für Vögel und Säugetiere darstellen. Das Potenzial des bereits anthropogen stark veränderten Geländes für touristische Zwecke würde nicht genutzt werden.

Minimierung und Vermeidung: Durch die Nachnutzung vorhandener gastronomisch genutzter Flächen wird dem Minimierungsgebot Rechnung getragen. Eingriffe in bisher ungestörte Bereiche werden für das bedarfsorientierte Vorhaben vermieden.

Zustand nach Durchführung: Innerhalb des bestehenden Gebäudegrundrisses wird die Möglichkeit zur Aufstockung des Gebäudes sowie dessen Ergänzung durch Balkone gegeben. Betriebsbedingt werden durch Licht, Bewegung im Gelände sowie Lieferverkehr Geräusche durch Fahrzeuge und Menschen Störungen in gewissem Umfang verursacht. Diese verstärken die im Wirkbereich 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.

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 Ostrügenschen Hügel- 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 sowie aus Richtung Norden einsehbar. Der südlich angrenzende Wald verhindert die Einsicht in das Gelände aus dieser Himmelsrichtung. In Richtung Osten befindet sich der Dünenbewuchs in einem Vorwaldstadium.

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 würde ein Brachfallen der Flächen mit 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 Standortgunst

Zustand nach Durchführung: Aufgrund der Bestandsorientierung des Vorhabens wird das Vorhaben keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes mit sich führen. Entlang der Straße wird die Pflanzung einer Baumreihe festgesetzt.

3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des

Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Zur Sicherung des Landschaftswasserhaushaltes verbleibt das Oberflächenwasser, soweit möglich, im Gelände. Eingriffe (Verlust bzw. Beeinträchtigung) in gem. §20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope werden vermieden. Vorhandene Gebäude/Strukturen werden weiter genutzt bzw. baulich ergänzt. Der Waldverlust beträgt gemäß Waldkartierung des B-Plans rund 0,1ha.

Maßnahmen zum Ausgleich negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Gehölzbestand des Plangebietes bleibt im Bereich der Landesstraße erhalten und bildet auch künftig eine Kulisse an Großgrün. Der Verlust des Waldes wird durch eine Walderhaltungsabgabe zugunsten einer externen Ersatzaufforstung kompensiert. In Richtung der L29 sind Einzelbäume aus heimischen Gehölzen zu pflanzen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen: Die Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft sind sehr gering. Das Maß der unvermeidbaren Beeinträchtigungen beschränkt ich auf die zusätzliche Versiegelung von 150m² Grundfläche und den Verlust von 100m² Siedlungsgebüsch.

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

Eingriffsermittlung (naturschutzfachlich)

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Artenarmer Zierrasen (PER)	13.08.04	150,00	-	[0,6 + 0,5] x 0,75	123,75
Gesamt:					**123,75**

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) (südlich Heizhaus)	13.02.01	100,00	1	1,5 x 0,75	112,50
Gesamt:					**112,50**

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) Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Südwestlich des Vorhabengebietes beginnt in einer Entfernung von ca. 10m zur Grundstücksgrenze das Biotop 5757 *Dünenkiefernwald südlich von Neu Mukran*. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf dieses besonders wertvolle Schutzobjekt werden konzeptionell ausgeschlossen. Es besteht kein direkter Zugang vom Vorhabengebiet zum Biotop. Die Auswirkungen durch den Betrieb der gastronomischen Einrichtung (Licht, Bewegung im Gelände, Lärm) werden vorhabenbedingt nicht messbar verstärkt.

Mittelbare Eingriffswirkungen werden in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	123,75 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	112,50 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0,00 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff	**236,25 Kompensationsflächenpunkte**

Kompensationsmaßnahmen (naturschutzfachlich)

Ermittlung des Flächenäquivalents für die internen Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensations--wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A 1 Pflanzung von Einzelbäumen,straßenbegleitend: 5 St á 25m²	125,00	2	2,5	0,8	250,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent Kompensation): 250,00					

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 236,25 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnbahmen im Umfang von 250,00 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Es entsteht ein Überschuss von 13,75 Kompensationsflächenpunkten. Der Einriff gilt mit Erbringung der festgesetzten Maßnahme als ausgeglichen.

Eingriffsermittlung gemäß Landeswaldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Der Verlust von 0,1ha Waldfläche zur Gewährleistung des gesetzlich geregelten Waldabstandes von 30m ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Der forstliche Ausgleich ermittelt sich wie folgt:

Waldtyp	Ausgleichsfaktor	Betroffene Fläche	Erforderlicher Ausgleich
Allgemeiner Wald	1	0,11 ha	0,11 ha

Für die Umwandlung von 0,11ha Wald ist als rechnerisch ermittelter Wert ein Ausgleich in der Höhe von 0,1ha als Ersatzaufforstung durch den Flächeneigentümer zu erbringen.

Ausgleichsmaßnahmen (forstlich)

Der Waldausgleich ist durch Erstaufforstung von von 0,11ha Wald zu erbringen. Der Ausgleich ist vor der Umnutzung durchzuführen, bzw. finanziell auf einem Notaranderkonto (1.320.- € bei 12.000€/ha) abzusichern.

3.2.4) 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 umfasst eine alt etablierte gastronomische Einrichtung mit Innen- und Außengastronomie, welche über die L 29 sowie den Radweg Binz-Sassnitz gut erschlossen ist. Für die Erholungsnutzung spielt die Fläche als Rastpunkt am Radweg sowie durch den gegenüber liegenden Parkplatz der Feuersteinfelder eine bedeutende Rolle.

In dieser Fläche liegt aufgrund ihrer naturnahen Umgebung, im Übergang von Wald zur Ostsee auch ein hohes touristisches Potenzial. Die vorhandenen Tourismuseinrichtungen am Standort Neu-Mukran würden durch einen möglichen Ausbau in touristischer Richtung von zusätzlichen Angeboten zur Bereicherung des touristischen Spektrums profitieren.

Allgemeine Lebensqualität: Die Nachnutzung vorhandener Gebäude an landschaftlich exponierten Standorten eröffnet dem Ostseebad Binz Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung bzw. Entwicklung, auf die die Gemeinde Ostseebad Binz nicht verzichten kann. Eine qualitätvolle Entwicklung vorhandener gastronomischer Einrichtung sowie eine Erweiterung des Servicespektrums wird das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit nicht beeinträchtigen.

3.2.5) 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.

3.2.6) 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.

3.2.7) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan Nr. 9 „Rüganer" 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 Umstrukturierung des Gebäudes auf dem seit Jahrzehnten in Nutzung befindlichen Gelände 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 Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutz- und Erhaltungszielen des SPA 1446-401 „Binnenbodden von Rügen" (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung) wurde bereits im Zuge der 19. Änderung des FNP der Gemeinde Ostseebad Binz nachgewiesen.

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	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	vermutlich nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

3.2.8) 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, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Gemeinde Ostseebad Binz, Oktober 2009, Stand November 2010