

Zusammenfassende Erklärung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Binz

Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Binz soll die Entwicklung der derzeit v.a. als Parkplatz genutzten gemeindlichen Flächen um die Grundschule vorbereitet werden. In Vorbereitung der Bauleitplanung wurde für den Standort ein Entwicklungskonzept erstellt, das der Änderung des Flächennutzungsplans sowie der weitgehend parallelen Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ zugrunde liegt. Entstehen sollen demnach u.a. ein Parkhaus für Tagesgäste des Ostseebads, Wohnungen in verschiedenen Wohnformen einschließlich Pflegewohnen und Altenpflege für rund 250 Einwohner sowie Stadtvillen mit bis zu 90 Ferienwohnungen. Im Zuge der Änderung werden statt bisher vorwiegend Verkehrsflächen (Parkplatz) und Grünflächen neu nunmehr gemischte Bauflächen (1,34 ha), allgemeine Wohngebiete (0,8 ha) sowie Ferienhausgebiete (1,4 ha) dargestellt.

Mit der Entwicklung werden insb. folgende Ziele verfolgt:

- Ausbau des Fremdenverkehrs durch Schaffung einer entsprechenden Infrastruktur (hier Parkhaus für Tagesbesucher) und Entwicklung zeitgemäßer Ferienwohnungen,
- Sicherung der Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung, dabei sollen die Bedarfe älterer Menschen durch Ansiedlung entsprechender Einrichtungen ebenso berücksichtigt werden wie die Belange von Familien mit mehreren Kindern (Mietwohnungen) und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, da es sich um eine gemeindliche Fläche handelt, können zur Absicherung der sozialen Ziele hier differenzierte Vorgaben bei der Vergabe der Flächen erfolgen.
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Innenentwicklung, d.h. Nutzung und Verdichtung vorgenzutzter Siedlungsbereiche (ehem. Ferienlager der Armee).

Im Zuge der Umweltprüfung wurden mögliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Fläche / Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft / Landschaftsbild), die Schutzgüter Mensch und Kultur sowie deren Wechselwirkungen. Dabei wurde in der Umweltprüfung vor dem Hintergrund der derzeitigen Nutzung der Fläche sowie des bereits bestehenden Baurechts von folgenden möglichen Auswirkungen der Planung ausgegangen:

- Anlagebedingt entstehen zusätzliche Eingriffe durch die Entwicklung von insgesamt 3,0 ha Nettobauland; davon gehen rund 50% zulasten von Grünflächen (v.a. Zweckbestimmung Sport), rund 30% zulasten von Verkehrsflächen sowie knapp 20% zulasten von Gemeinbedarfsflächen. Die Versiegelung nimmt dabei nur vergleichsweise geringfügig um schätzungsweise 3.800 qm zu. Wertvolle Bodenbildungen sowie Flächen mit wertgebenden Biotoptypen sind nicht betroffen.
- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen von den landseitigen Nutzungen sind im Vergleich zur derzeitigen Nutzung nicht zu erkennen. Die der Planung kausal zuzuschreibende Verkehrszunahme wird angesichts des direkten Anschlusses an das überörtliche Straßennetz nicht zu einer spürbaren Verkehrszunahme im Ort und damit zu zusätzlichen Belastungen etwa für das Schutzgut Mensch führen.
- Baubedingt sind durch die Neubauten kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast-)Verkehr zu erwarten, die jedoch angesichts des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotszeiten, Einhaltung der AVV für Baulärm, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Im Beteiligungsverfahren haben die Fachbehörden im Wesentlichen folgende Hinweise und Anregungen gegeben, die berücksichtigt wurden:

Der **Landesforst Mecklenburg-Vorpommern** weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass nur eine planmäßige Waldumwandlung die Umsetzung der Planung ermöglichen würde. Das Forstamt bestätigt die umfangreichen Abstimmungen, nach denen der erforderliche Waldausgleich für die im

Geltungsbereich umzuwandelnde Waldfläche auf der im Nordosten versiegelten Sport- und Freizeittfläche, im 300 m Küstenbereich, passieren soll. Die Größe der im Änderungsbereich dargestellten Waldfläche nimmt damit von 0,2 ha auf gut 0,4 ha zu.

Der **Landkreis Vorpommern Rügen** weist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf das Erfordernis für einen aktiven Schallschutz in Kombination mit passivem Schallschutz für die geplante Wohnnutzung hin. Für den Bereich wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, so dass die Belastungen durch den Verkehrslärm bekannt sind. Konkrete Maßnahmen können jedoch erst auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung abschließend bewertet und festgesetzt werden. Unsicherheit bestand im Verfahren hinsichtlich der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets „Ostrügen“ (Grenzverlauf gemäß Änderungsverordnung Nr. 07 über das Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ vom 05.01.1996. Die in der Planzeichnung dargestellte Abgrenzung entspricht der Darstellung der Umweltkarten M-V des LUNG, die digitalisiert und in die Zeichnung übernommen wurde.

Das **Straßenbauamt Stralsund** wies darauf hin, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert sein muss. Es ist der Nachweis zu erbringen, ob mit dem durch das Plangebiet induzierten zusätzlichen Verkehrsaufkommen die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotenpunktes zur L 29 gegeben ist. Dabei ist das Verkehrskonzept der Gemeinde Ostseebad Binz zu berücksichtigen. Hinweis wird in der anschließenden Bebauungsplanung berücksichtigt indem die Verkehrsführung im Bereich des Anschlussknotens (Bahnübergang) optimiert wird. Auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung können grundsätzlich nur generelle Aussagen zu Erschließung erfolgen.

Das **Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern** wies auf das Erfordernis für Schallschutzfestsetzungen im anschließenden Bebauungsplanverfahren hin.

Im Rahmen der Öffentlichkeitbeteiligung wandte sich die Wohnungseigentümergeinschaft „Dünenpark Binz“ gegen die Darstellung eines Ferienhausgebiets sowie die Errichtung eines Parkhauses. Die Aussagen beruhen jedoch auf einer falschen Wiedergabe der Inhalte der vorliegenden Schallimmissionsprognose. Eine durch die Planung verursachte Überschreitung von schalltechnischen Orientierungswerten an umliegenden Immissionsorten ist nicht zu erwarten.

Der Jagdverband „Rügen“ e.V. weist auf Nutzungskonflikte mit Wildtieren hin, die die Gefahr des Einschleppens der Afrikanischen Schweinepest bergen können. Unter Berücksichtigung der ASP (Hauptüberträger ist der Mensch) sind Flächen so zu gestalten, dass auch indirekte Kontakte (z.B. Aufnahme von Abfällen / Lebensmitteln) vermieden werden.

Von privaten Personen wurden ansonsten keine Einwände geäußert.