Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Altes Heizwerk“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Nachnutzung des mit Abriss des ehemaligen Heizwerks brachgefallenen Bereichs vorbereitet werden. Auf dem Standort sollen Sport- und Infrastruktureinrichtungen ausgebaut und konzentriert werden. Dabei wird ein flexibles räumliches Grundgerüst mit einer zentralen neuen Zufahrt ins Plangebiet sowie einer Nord-Süd-verlaufenden Erschließungsachse vorgesehen, das sukzessive / abschnittsweise aufgefüllt werden kann. Mit der bisherigen FNP-Darstellung als Wald könnte das geplante Vorhaben nicht umgesetzt werden. Eine Änderung des FNP (23.Änderung) war daher notwendig und wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

Folgende Bausteine werden derzeit vorgesehen:

Kunstrasenplatz als Ergänzung der Sportanlagen,

Sondergebiet für Vereinsgebäude sowie zusätzliche (kommerzielle oder gemeindliche) sowie Sportangebote: Angesichts der günstigen Lage (angebunden an Schmachter See Promenade / Radweg) können ergänzend auch gewerbliche Freizeit-/Sportangebote angesiedelt werden (z.B. Tennis- / Bowlinghalle, Minigolf),

Zentraler Festplatz (Zirkus, Zelttheater, sonst. Veranstaltungen wie Kirmes oder Flohmärkte, einzelne Open Air Konzerte, etc.). Auf dem Festplatz soll für höchstens 5 Jahre temporär bis 31.12.2016 befristet das regelmäßig an verschiedenen Orten stattfindende Sandskulpturenfestival gezeigt werden. Die für die spätere Festplatznutzung geplanten Stellplätze sind auch für das Sandskulpturenfestival ausreichend.

Feuerwehr / Rettungswache: Die neue Feuerwehr wird über die interne Erschließungsachse angebunden, es wird für die ausrückenden Fahrzeuge eine Notfallausfahrt direkt auf die Landesstraße vorgesehen. Im Umfeld der Feuerwehr können ergänzend kommunal genutzte Betriebs- und Lagerflächen angeordnet werden.

Das bestehende Wohnheim für Saisonkräfte wird gemäß seinem Bestand als Mischgebiet übernommen.

Die Maßnahmen zur Grünordnung umfassen Erhaltung und vor allem Pflanzgebote sowie eine Festsetzung zur Einzäunung des Plangebiets gegenüber den angrenzenden Waldflächen. Eine Einzäunung dient dem Schutz des Wald-Ökosystems vor übermäßiger Nutzung aus dem Gebiet heraus und verhindert das Eindringen von Säugetieren des Waldes in das Plangebiet.

Entgegen der seitens des **StALU** geäußerten Hinweises bezüglich der Regenwassereinleitung in den Schmachter See kann gemäß den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung das auf Sportanlagen und Verkehrsflächen / Stellplätzen anfallende Regenwasser versickert werden.

Der seitens der **Forst** geforderte Waldabstand wird eingehalten, für die zu rodenden Waldflächen sind Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Mit dem Ausbau der Nutzungen, insbesondere mit dem Bau des großen Parkplatzes sowie der Anlage des Festplatzes, wird das Verkehrsaufkommen im Plangebiet erheblich zunehmen. Ausbau des Knotenpunkts L 29 / Zufahrt Plangebiet entsprechend dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung soll jedoch erst realisiert werden, wenn es mit dem Ausbau der Nutzungen zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrs kommt. Für die temporäre Ansiedlung des Sandskulpturenfestivals wurde seitens des Straßenbauamts befristet für ein Jahr der Verkehrserschließung über die vorhandene Einmündung der Gemeindestraße in die L 29 unter Bedingungen (Versetzen der Ortseingangstafel, Verbot des Linkseinbiegens in die L 29 beim Ausfahren) zugestimmt. Die seitens des **Straßenbauamtes Stralsund** geforderte Umsetzung des späteren Ausbaus des Verkehrsknotens wird über eine Baulasteintragung abgesichert.

Private Einwände richteten sich insbesondere gegen den Abriss der im Plangebiet bestehenden Garagen. Die bestehenden Pachtverträge werden erfüllt. Die Maßnahme wird schrittweise über einen längeren Zeitraum umgesetzt. Die Gemeinde möchte entsprechend den in der Begründung dargestellten Gründen den Bereich grundsätzlich neu ordnen. Ohne eine direkt angrenzende Wohnbebauung bleibt die isolierte Garagennutzung städtebaulich und funktional unbefriedigend.

Weitere **private** Einwände äußerten den Wunsch nach Einbeziehung der südlich vom Geltungsbereich gelegenen und gewerblich genutzten Flurstücke in das Plangebiet zum Inhalt. Entsprechend § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Entwicklung eines Gewerbebetriebs an diesem sensiblen Standort ohne Anschluss an den baulich geprägten Siedlungsbereich von Binz entspräche weder der Zielsetzung der Gemeinde noch wäre eine solche Ausweisung angesichts entgegenstehender fachlicher Bedenken ohne äußere Widerstände möglich. Für die ausgeübten Nutzungen besteht Bestandsschutz.

Das Vorhaben B-Plan Nr. 4 „Altes Heizwerk“ 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 keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorrufen.

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