



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Tel: 0721 56 8888 81
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

6. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 7/8 „Neu-Binz“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

*Ostseebad Binz,
den 22.2.2016*

Satzung



*Schmidt
Der Bürgermeister*

6. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 7/8 "Neu-Binz" Gemeinde Ostseebad Binz

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage	2
1.1) Umfang der Änderung	2
1.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.3) Bestehende / zulässige Nutzungen	3
1.4) Ausgangspunkt / Ziele der Planung	3
1.5) Änderungen	4
1.6) Erschließung	6
1.7) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	6
2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	7
2.1) Allgemeines / Zusammenfassung	7

1) Grundsätze / Ausgangslage

1.1) Umfang der Änderung

Die 6. Änderung erstreckt sich auf einen kleinen, nur 1.772 qm großen Teilbereich des Sondergebiet, bestehend aus dem Grundstück *Strandpromenade* 60 mit den Flurstücken 47, 48, 49 der Flur 2, Gemarkung Binz.

Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- Überarbeitung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Wegfall des straßenseitigen Baufensters und Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) von derzeit gut 900 qm auf 500 qm,
- Reduzierung der GRZ für die Hauptanlage von derzeit GRZ 0,4 auf zukünftig 0,3,
- Anhebung der Geschossigkeit von 2 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse zuzüglich eines zurückspringenden Staffelgeschosses sowie Festsetzung eines Flachdachs statt eines Satteldachs,
- Erhalt prägender Einzelbäume auf dem Grundstück durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten.

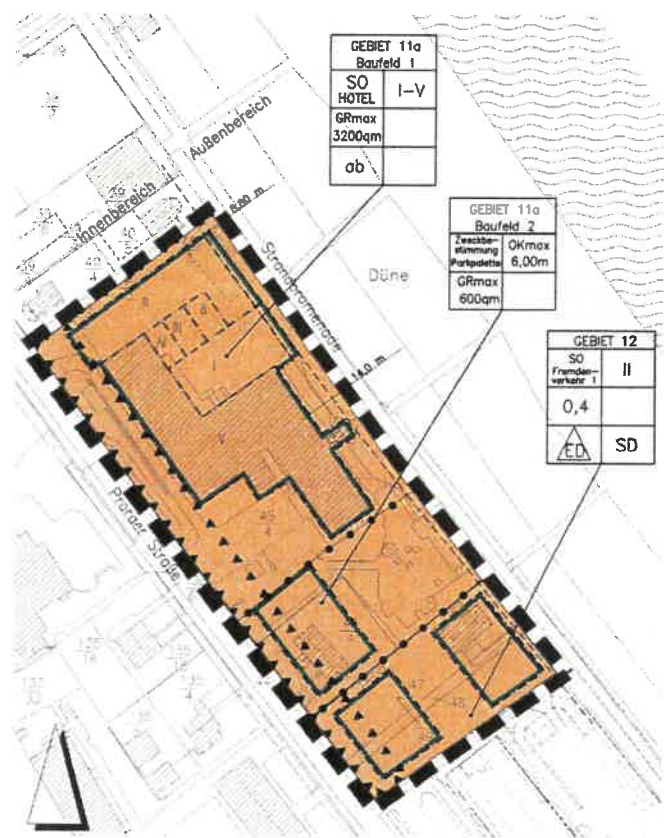


Abbildung 1 Ursprungsplan (Ausschnitt, ohne Maßstab)

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung angepasst. Dabei wird angesichts der Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen der Nutzungsartenkatalog erweitert. Die bisher zulässige Überschreitung im Sinne des § 19(4) BauNVO (mit einer zulässigen Gesamtversiegelung von 60%) wird beibehalten, die Zulässigkeit eines Staffelgeschosses mit maximal 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses ergänzt.

Die Planzeichnung der 6. Änderung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung, in Kraft seit 07.06.2006. Für das Plangebiet werden eine detaillierte topographische Vermessung sowie das aktuelle Kataster hinterlegt.

Die Änderung kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bereich ist als Teil des Siedlungsbereichs bebaut, es besteht Baurecht nach § 30 BauGB. Es ist nicht erkennbar, dass Vorhaben verwirklicht werden können, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht erfordern.

1.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Binz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als sonstiges Sondergebiet Tourismus dar, wobei angesichts der bestehenden Nutzungsmischung die Wohnnutzung untergeordnet ausdrücklich zugelassen werden soll. Da sich die Änderung nicht auf die generelle Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebiets „Fremdenverkehrseinrichtungen“ erstreckt, ist der Bebauungsplan weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3) Bestehende / zulässige Nutzungen

Der bestandskräftige B-Plan Nr. 7/8 sieht für den Bereich der 6. Änderung ein sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehrseinrichtungen“ mit einer GRZ von 0,4 in zweigeschossiger Bauweise vor. Das Baugebiet ist entlang der Proraer Straße angesichts der Lärmbelastung als Bereich für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmpegelbereich III) gekennzeichnet. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich keine Vorgaben zum Erhalt von Bäumen vor.

Im Plangebiet besteht ein kleines Einfamilienhaus im östlichen Bereich an der Strandpromenade, das von der Proraer Straße aus erschlossen wird.

Für den Bereich nordwestlich (Gebiet 11a) sieht der Bebauungsplan (1. Änderung) ein Baufenster für eine große mehrgeschossige Parkpalette sowie anschließend ein bis zu fünfgeschossiges Hotelgebäude vor. Es besteht das „Strandhotel Rugard“ mit einer Dachhöhe von 22,8 m HN.

Südöstlich (Gebiet 8) sieht der Bebauungsplan (Ursprungsfassung) ein ebenfalls fünfgeschossiges Hotelgebäude vor. Es besteht das Hotel „Arkona“ mit einer Dachhöhe von 29,6 m HN.

1.4) Ausgangspunkt / Ziele der Planung

Der bestandskräftige Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten am 07.06.2006, lässt für den Bereich eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen zuzüglich ausgebautes Dachgeschoss und einer Grundflächenzahl von 0,4 zu. Der bisherige Bebauungsplan erzwingt damit eine flächige Bebauung, die eingeklemmt zwischen den großen Baukörpern von Hotel Arkona (6 Vollgeschosse zuzgl. Staffelgeschoss) und Strandhotel Rugard (5 Vollgeschosse zuzgl. Staffelgeschoss) steht. Durch die niedrige Bebauung würde die Dominanz der unmaßstäblich großen Hotelgebäude verstärkt. Aufgrund der hohen GRZ würde der größte Teil des Grundstücks versiegelt und der prägende Baumbestand vollständig verschwinden.

Zudem verhindert die Verteilung der Nutzflächen auf zwei, dicht gedrängt beieinander stehende Gebäude die Ausbildung hochwertiger Grundrisse und widerspricht damit der angestrebten Qualität der Nutzungen.

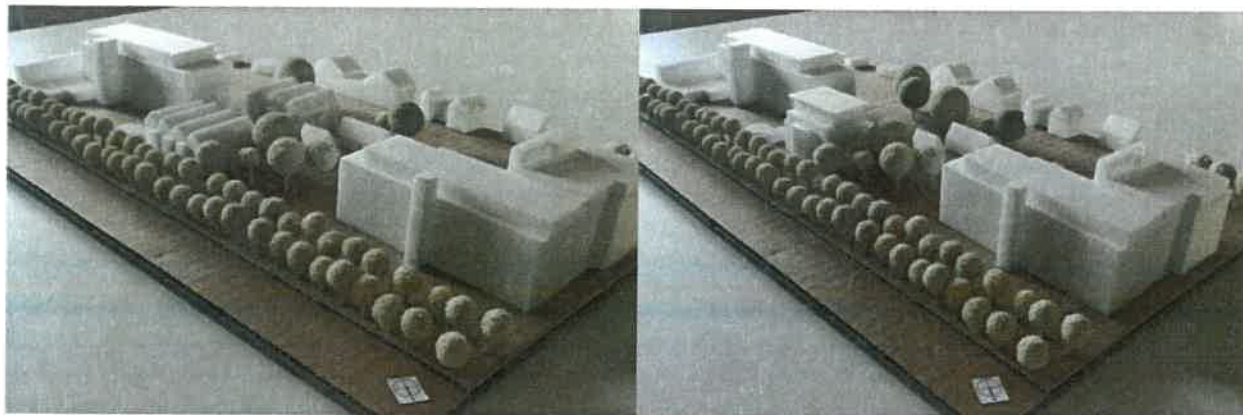


Abbildung 2 Model Bebauungskonzept Ursprungsplan (links) und 6. Änderung (rechts)

In Vorbereitung der Änderung wurden daher verschiedene Bebauungsalternativen erarbeitet und am Modell untersucht (vgl. Abbildung 2). Dabei wurde eine Bebauung mit nur einem Gebäude bei 4 Regelgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses als städtebauliche Vorzugsvariante ausgewählt und architektonisch durchgearbeitet. Insgesamt entspricht die Gesamtnutzung (Geschossfläche) des mehrgeschossigen Neubaus in etwa der der beiden zweieinhalbgeschossigen Gebäude.

Die neue Lösung ermöglicht zum Einen einen ansprechend proportionierten Baukörper, der an der Strandpromenade den Rhythmus der Stadtvillen aufgreift, zum Anderen aber noch deutlich unter den Höhen der angrenzenden Hotelgebäude bleibt (FH geplantes Apartmenthotels ca. 23,0 m HN; FH Hotel Arkona 29,6 m HN).



Abbildung 3 Ansicht Strandpromenade (baukomplex - Faßauer, Rakow, Wiesenmüller)

1.5) Änderungen

Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Im Zentrum der Änderung stehen die Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung sowie die daraus folgende Anpassung der Baufenster.

Die Geschossigkeit wird von bisher zwei Vollgeschosse auf zukünftig vier Vollgeschosse angehoben. Zusätzlich wird im Sinne des § 16(6) BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit um ein zusätzliches Vollgeschoss vorgesehen, wenn dieses nur 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses aufweist und kein zusätzliches Dachgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss) vorgesehen wird. Die Überschreitung wirkt sich nicht auf die Größe des Baukörpers aus, da die gleichen Nutzflächen auch in einem ausgebauten Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss (Satteldach mit Gauben) hätten untergebracht werden können.

Im Gegenzug zur Anhebung der Geschossigkeit wird die Gebäudegrundfläche verringert. Hierzu wird die GRZ von 0,4 auf 0,3 zurückgenommen sowie die überbaubare Grundstücksfläche auf ein Baufenster reduziert. Das Gebäude soll in den Kontext der Strandpromenade eingeordnet werden und die Abfolge der großen Hotelbaukörper gliedern. Das neue Baufenster wird jedoch von der Strandpromenade gegenüber der bisherigen Lage um ca. 6,0 m zurückversetzt, um eine unangemessene Präsenz des Gebäudes zu verhindern.

Zur Sicherung der erforderlichen Nebenflächen muss die zulässige Gesamtversiegelung im Sinne des § 19(4) BauNVO von 60% der Grundstücksfläche beibehalten werden. Zur Sicherung des Baumbestands wird jedoch die Lage der Nebenanlagen (Stellplätze / Tiefgarage) vorgegeben.

Zur Unterstützung der gewünschten Bebauung wird die Dachform von Satteldach in Flachdach geändert. Der relevante Abschnitt der Strandpromenade ist durch Flachdächer geprägt.

Art der baulichen Nutzung

Die Zweckbestimmung des Sondergebiets „Fremdenverkehrseinrichtungen 1“ wird grundsätzlich beibehalten, gleichwohl wird der Nutzungsartenkatalog um die Nutzung der Ferienwohnungen ergänzt, um späteren rechtlichen Missverständnissen vorzubeugen.

Die planerische Unterscheidung zwischen einem Apart-Hotel im Sinne eines Betriebs des Beherbergungsgewerbes und einfachen Ferienwohnungen wurde durch die neuere Rechtsprechung des OVG Greifswald ausgedeutet, jedoch nicht abschließend durch das BVerwG bestätigt. Gemäß Urteil des OVG Greifswald vom 19.02.2014 (3 L 212/12) sind Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes bauplanungsrechtlich unterschiedliche Nutzungsarten. Allerdings, so führt die Urteilsbegründung weiter aus,

„bedarf der Begriff des Betriebs des Beherbergungsgewerbes im Hinblick auf entstandene Zwischenformen wie z.B. Apart(ment)hotels der Modifizierung. Da es für die Zuordnung zu bestimmten Nutzungsarten allgemein nicht nur auf die mit einer bestimmten baulichen Ausstattung gegebenen Möglichkeiten der Nutzung ankommt, sondern maßgeblich auch auf das Nutzungskonzept und dessen grundsätzliche tatsächliche Verwirklichung ..., können auch Unterkünfte, die eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ermöglichen, zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, nämlich dann wenn neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen Soweit eine Unterkunft nach Größe und Ausstattung die Möglichkeit bietet, auf eine gewisse Dauer ein selbst bestimmtes häusliches Leben zu führen, insbesondere weil diese über eine eigene Küchenzeile mit Kühlschrank und darüber hinaus weitere zur eigenständigen Haushaltsführung geeignete technische Geräte verfügt, kann daher gleichwohl ein Beherbergungsbetrieb vorliegen, wenn hotelähnliche Nebenleistungen wie Frühstücksbuffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice, Bettwäschewechsel oder Lebensmitteldienste einen nennenswerten Umfang erreichen, vom eigenen Hauspersonal erbracht werden und im Preis inbegriffen sind. Danach ist das Vorhandensein der für einen solchen Betrieb typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Unterkünfte wie Speise- und Aufenthaltsräume mit dem zugehörigen Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für die Unterbringung von Servicegerätschaften und Bedarfsartikeln - ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb; der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und den sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu“.

Mit zentralem Empfang und einem gewissen ergänzenden Dienstleistungsangebot (Reinigung, Wäscheservice, Bettwäschewechsel) entspricht die Anlage einem hotelartigen Beherbergungsbetrieb, ungeachtet der Frage, ob die einzelnen Einheiten an verschiedene Eigentümer veräußert werden oder nicht. Schließlich kommt es auf die Eigentumsform bei der städtebaulichen Bewertung des Betriebs nicht an.

Allerdings ist nicht auszuschließen, dass die Abgrenzung von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen anhand der Umsatzanteile ergänzender Dienstleistungen rechtlich keinen Bestand hat. Daher werden Ferienwohnungen als eigenständige Nutzungsart ergänzend berücksichtigt.

Um klarzustellen, dass es sich bei numerischen Angaben im Nutzungsartenkatalog nicht um baubietsweise, sondern immer nur um betriebsweise Festlegungen handeln kann, wird bei der Festsetzung zu Betriebswohnungen als Bezugseinheit „je Betrieb“ ergänzt.

Die bereits im Ursprungsplan vorgesehene ergänzende Zulässigkeit von Wohnungen in den Obergeschossen wird beibehalten. Die Regelung ist sinnvoll und zulässig.

Die Gebietsfestlegung lehnt sich an das vom Gesetzgeber im § 11 BauNVO beispielhaft vorgeschlagene Gebiet für den Fremdenverkehr an. Das BVerwG führte z.B. zu einem Kurgebiet bereits vor Jahren billigend aus (Urt. v. 29.09.1978 - 4 C 30.76): Das „Gebiet soll nach dem Willen der beigeladenen Gemeinde in eigenartig gemischter Weise einerseits der Wohnnutzung und andererseits einer spezifischen gewerblichen Nutzung, nämlich der Nutzung durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes u.ä., dienen. Das ist eine bauliche Nutzung, die ihrer Art nach unter keine der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen fällt.“ Auch das Vermieten von Ferienwohnungen ist eine fremdenverkehrliche Nutzung, woran nicht zuletzt § 22 BauGB keine Zweifel lässt, wenn unter den Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen neben den Ferienhausgebieten auch Gebiete fallen, die durch Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind. Auch nach dem aktuellen Urteil des OVG Lüneburg (Urteil vom 18.09.2014 1 KN 123/12) entspricht die Mischung von Wohnen und Tourismus einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ungeachtet ob die Unterkunft in Beherbergungsbetrieben oder in Ferienwohnungen stattfindet. Mit der spezifischen Mischung von fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Ferienwohnungen) und Wohnungen wird der Charakter eines Mischgebiets regelmäßig nicht erreicht, da die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe) fehlen. Schon bei Beschränkung auf die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 1 bis 3 BauNVO wäre die allgemeine Zweckbestimmung als Mischgebiet nicht mehr gewahrt (vgl. VGH BW, 8 S 237/95 vom 20.6.1995).

Auch eine nur untergeordnete Wohnnutzung kann die starke Verödung eines Quartiers außerhalb der Saison verhindern. Hinzu kommt, dass auch das Wohnen in der Region häufig touristisch motiviert ist und insofern von ähnlichen Standortanforderungen getragen ist wie die gewerblichen, fremdenverkehrlichen Nutzungen. Es besteht eine stabile Nachfrage nach privaten Feriendomizilen, die als Zweitwohnsitze vorwiegend oder ausschließlich nicht gewerblich (d.h. nicht gewinnorientiert) in einem familiären, d.h. begrenzten Kreis genutzt werden. Häufig werden aus diesen Zweitwohnsitzen mit der Zeit gehobene Altersruhesitze, die den gesellschaftlichen Wandel von Erholung und Urlaub angesichts gesteigerter Verfügbarkeit von freier Zeit (Vorruhestand) und finanzieller Möglichkeiten belegen. Für die Gemeinde bedeutet der überregionale Zuzug von sog. Residenten eine Stärkung der Gemeindefinanzen sowie der örtlichen Kaufkraft.

1.6) Erschließung

Das Plangebiet ist über die Proraer Straße erschlossen. Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich durch die 6. Änderung keine geänderten Aussagen.

1.7) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Angesichts des vergleichsweise geringen Umgriffs und Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf öffentliche Belange hervorzurufen. Die Förderung der Innenentwicklung entspricht den gesetzlichen Vorgaben (vgl. § 1a (2) BauGB).

Angesichts der Vielgeschossigkeit der Nachbarbebauung wird der Neubau auch zukünftig innerhalb des durch die Umgebung geprägten Maßstabes bleiben. Eine erdrückende Wirkung wird der geplante Neubau neben den großen Hotelgebäuden nicht entfalten.

Das Baufenster im Bereich der Änderung weist einen Abstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze auf, der gesetzliche Grenzabstand nach § 6 LBauO M-V wird eingehalten werden.

In der direkten Umgebung des Plangebiets der 6. Änderung liegen sowohl Wohn- als auch Beherbergungsnutzungen, so dass Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind.

2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

2.1) Allgemeines / Zusammenfassung

Angesichts des geringen Planungsumfangs ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich nachteilig auf Natur und Umwelt auszuwirken. Das Maß der baulichen Nutzung wird reduziert. Angesichts der Vielgeschossigkeit der Nachbarbebauung wird der Neubau auch zukünftig innerhalb des durch die Umgebung geprägten Maßstabes bleiben, so dass keine negative Veränderung des Landschaftsbilds zu befürchten ist.

Im Zuge der Umsetzung wird es zu Eingriffen in den Baumbestand kommen. Betroffen sind Birken, Kiefern und Eichen. Schon der Ursprungsplan ließ die Entfernung des Gehölzbestands im Plangebiet zu, was zur Bebauung des straßenseitigen Baufensters auch erforderlich gewesen wäre. Der Bebauungsplan enthält zum Baumschutz keine Festsetzungen, der Schutz des Baumbestands regelt sich ausschließlich nach der gemeindlichen Baumschutzsatzung bzw. nach gesetzlichem Baumschutz.

Die für das Plangebiet relevante 1. Änderung trat am 07.06.2006 in Kraft, so dass der gesetzliche Baumschutz nicht berücksichtigt werden konnte, da dieser erst mit der Einfügung des § 26a LNatG M-V (übernommen als § 18 NatAG M-V) ab 01.08.2006 wirksam wurde. Die aktuelle gemeindliche Baumschutzsatzung gilt dabei nicht für gesetzlich geschützte Bäume nach § 26a LNatG M-V, so dass es nicht zu einem konkurrierenden Schutz kommt.

Dem gesetzlichen Schutz des § 18 NSchAG M-V unterliegen nur die Eichen im Plangebiet, da Birken und Kiefern in Hausgärten ausgenommen sind. Allerdings gibt es hinsichtlich des Ersatzes für den vorliegenden Fall keine geregelte Kompensationsverpflichtung. Der Baumschutzkompensationserlass ist im vorliegenden Fall nicht anzuwenden, es heißt in § 1.1 ausdrücklich: „Der Baumschutzkompensationserlass ist grundsätzlich für durch Rechtsvorschriften geschützte Einzelbäume, Alleen, Baumreihen sowie Baumgruppen, bei denen entweder die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung direkt anwendbar ist oder die zu Grunde liegende Schutzvorschrift hinsichtlich der Kompensationsmaßnahme auf § 15 Abs. 4 bis 6 des Landesnaturschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVBl. M-V 2003 S. 1), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVBl. M-V S. 560) geändert worden ist, verweist.“ § 15 Abs. 4 bis 6 ist eine Präzisierung zu § 8 Abs. 2, 3 und 9 BNatSchG in der damaligen Fassung.

Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung jedoch weder direkt noch indirekt einschlägig; in § 18 (1 und 2) BNatSchG heißt es: „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches ... sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden.“ Diese Regelung übernimmt die frühere Festlegung in § 8a zum Verhältnis zum Baurecht.

Es sei jedoch angemerkt, dass dieses Dilemma allein aus dem falschen Rechtsverständnis des Landes resultiert. Die Kompensation für Bestandsverluste als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile regelt sich eigentlich unmittelbar über § 29(2) BNatSchG und ist der städtebaulichen Eingriffsregelung im Sinne des § 1a BauGB nicht zugänglich. Hier heißt es: „Für den Fall der Bestandsminderung kann die Verpflichtung zu einer angemessenen und zumutbaren Ersatzpflanzung oder zur Leistung von Ersatz in Geld vorgesehen werden“ - es gibt keinen Verweis auf die Eingriffsregelung im Sinne der §§ 14 bis 17 BNatSchG.

Dem gemeindlichen Baumschutz unterliegen Laub- und Nadelgehölze mit einem Stammumfang ab 50 cm in 1,0 m Höhe mit Ausnahme der gesetzlich geschützten Eichen. Der Umfang der Ersatzpflanzungen ist klar geregelt und richtet sich hier nach dem Stammumfang des geschützten Baumes, wobei Vitalitätszustand und Standort des Baumes zu berücksichtigen sind. Hierbei sind folgende Richtwerte zu beachten:

- Stammumfang 50 bis 80 cm: ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe,
- Stammumfang 80 bis 110 cm: zwei Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,00 Meter Höhe,
- Stammumfang über 110 cm: für jeweils weitere 30 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe.

Der rechtswirksame Bebauungsplan enthält im Geltungsbereich der 6. Änderung keine Festlegungen zum Baumschutz. Die Ersatzpflanzungen sowie deren Standorte sind im Rahmen der Fällgenehmigung in einer Einzelfallbetrachtung festzulegen.

Die aus städtebaulichen Gründen als zu erhaltend bewerteten Bäume werden im Zuge der 6. Änderung mit Erhaltungsgebot belegt. Der verbesserte Baumschutz wird vor allem durch die geringere Gebäudegrundfläche und den Wegfall des straßenseitigen Baufensters ermöglicht.

Ostseebad Binz, Oktober 2015