

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: 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

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 16

„An der Dünenstraße/Hans-Beimler-Straße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzungsexemplar



Schneider



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Ziele und Grundlagen der Planung.....	2
1.1) Grundlagen.....	2
1.1.1) Geltungsbereich.....	2
1.1.2) Plangrundlage.....	3
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	3
1.3.1) Raumordnung und Landesplanung.....	3
1.3.2) Flächennutzungsplanung.....	4
1.3.3) Satzungen der Gemeinde	4
1.4) Bestandsaufnahme	5
1.4.1) Bauliche Nutzungen im Plangebiet.....	5
1.4.2) Planungen für anschließende Flächen.....	5
1.4.3) Schutzgebiete.....	6
2) Städtebauliche Planung.....	6
2.1) Planungskonzept.....	6
2.1.1) Nutzungskonzept.....	6
2.1.2) Räumliches Konzept.....	8
2.2) Erschließung.....	9
2.2.1) Verkehrliche Erschließung.....	9
2.2.2) Ver- und Entsorgung.....	9
2.3) Begründung zentraler Festsetzungen.....	9
2.3.1) Art der baulichen Nutzung.....	9
2.3.2) Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
2.3.3) Grünordnungsmaßnahmen.....	10
2.4) Flächenbilanz.....	10
3) Auswirkungen.....	10
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	10
3.2) Natur und Umwelt.....	11
3.2.1) Allgemeines.....	11
3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	12
3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	15
3.2.2) Mensch und seine Gesundheit.....	15
3.2.3) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	16
3.2.4) Wechselwirkungen.....	16
3.2.5) Zusammenfassung.....	16

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Grundlagen

1.1.1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich, umfassend die Flurstücke 134, ^{135 see⁴ Hof-Dal. 19.11.2012} ~~145~~ 150, 135/52, 135/54 der Flur 2, Gemarkung Binz zuzüglich der angrenzenden Flächen der Dünenstraße, besteht aus einem kleinen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7/8 „NeubinZ“ an der Ecke Dünenstraße und Hans-Beimler-Straße. Der Bebauungsplan Nr.7/8 trat am 24.10.2000 in Kraft und wurde seitdem mehrmals geändert.



Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,6 ha auf.

1.1.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer aktuellen topographischen Vermessung des Plangebiets mit Katasterdarstellung durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann aus Bergen mit Stand vom Mai 2012.

1.2) Ziele der Planung

Die Festlegungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 7/8 für den Planbereich führen aus heutiger Sicht zu einer städtebaulich ungewollten, nahezu ausschließlich auf Beherbergung ausgerichteten Verdichtung, was gerade an der Dünenstraße mit ihrer ansonsten ein- bis zweigeschossigen, kleinteiligen Wohnbebauung zu städtebaulichen Spannungen führen würde.

In Abstimmung mit dem neuen Grundstückseigentümer wurde deshalb ein überarbeitetes Bauungskonzept abgestimmt, das

- die Baukörper entlang der Dünenstraße kleinteiliger gliedert, indem der südöstliche Winkel mit seinem langen Schenkel in die zweite Reihe gedreht wird, entlang der Dünenstraße ergibt sich so eine maßstäblich der Umgebung angepasste Abfolge von drei separaten Baukörpern;
- die Nutzungsmischung verbessert, indem bei teilweiser Beibehaltung einer gewerblichen Erdgeschossnutzung (geplant Fitnessstudio, Bistro) in den zwei kleineren Baukörpern (Einzelhäuser) statt Ferienwohnen ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen wird und in den beiden übrigen Baukörpern neben Ferienwohnen ergänzend auch eine Wohnnutzung zugelassen wird,
- insgesamt mit Ausnahme der zu betonenden Ecksituation an der Hans-Beimler-Straße auf ein 5. Geschoss im Bereich der Dünenstraße verzichtet, bereits das 4. Geschoss wird allgemein straßenseitig als Staffelgeschoss ausgebildet und deutlich zurückgesetzt.

Um diese geänderte Konzeption rechtlich zu ermöglichen und gleichzeitig verbindlich abzusichern, ist eine Änderung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen notwendig. Dies soll mit der ersetzenden Neuüberplanung des Bereichs erreicht werden.

Angesichts der Lage in einem beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB sowie der Vorprägung der Fläche (abgerissene Altbebauung, Nutzung der fast vollständig befestigten Fläche als Parkplatz) wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt. Die Planung dient der Erleichterung einer Neubebauung und ist ein Betrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB. Die zulässige Grundfläche liegt mit knapp 3.000 qm weit unterhalb der Schwelle von 20.000 qm. Auch unter kumulativer Berücksichtigung des räumlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 27 „Mittelstraße“ mit einer zulässigen Grundfläche von 10.289 qm wird der Schwellenwert von 20.000 qm nicht erreicht.

Natura 2000-Gebiete befinden sich erst in einem Abstand größer 300 m. Es ist nicht erkennbar, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist das Ostseebad Binz Grundzentrum in einem Tourismusschwerpunktraum.

Gemäß 4.1(3) sollen die Zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung dar-



stellen. Dabei ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Bau- gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Nach 4.2(3) soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren. Dabei soll die Ansiedlung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, in den Kommunen die Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung nicht beeinträchtigen.

1.3.2) Flächennutzungsplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan einer Gemeinde zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan für das Ostseebad Binz in der Fas- sung der 8. Änderung stellt den Planungsbe- reich einheitlich als Sondergebiet Fremden- verkehrseinrichtungen dar.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungs- plan in Neuaufstellung. Gemäß Vorentwurf zur Neuaufstellung wird der gesamte seeseiti- ge Bereich der Ortslage zukünftig einheitlich als SO-Tourismus mit der Zweckbestimmung: Beherbergung, Gastronomie, Handel- und Dienstleistung und untergeordnet: Wohnen, Gemeinbedarf und sonstige Gewerbebetriebe dargestellt sein.

Die Festsetzungen des B-Plans sind damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

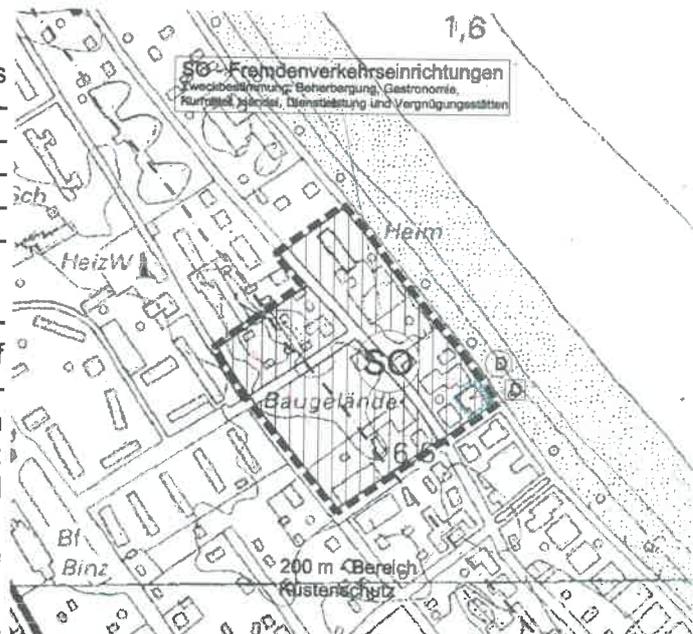


Abbildung 1: FNP, Planzeichnung der 8. Änderung

1.3.3) Satzungen der Gemeinde

Im Plangebiet besteht Baurecht nach § 30 BauGB im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 7/8 „Neubinz“ (Stand 2. Änderung) für ein SO "Kurmittel" mit geschossweiser Festlegung für

- im Erdgeschoss: Kurmittel-, Gesundheits- u. Fitnessseinrichtungen, Restaurants, ergänzen- de nutzungsbezogene Verkaufs-/Dienstleis- tungseinrichtungen,
- in den Obergeschossen: Hotel/Ferienwoh- nungen und untergeordnet Betriebswoh- nungen.

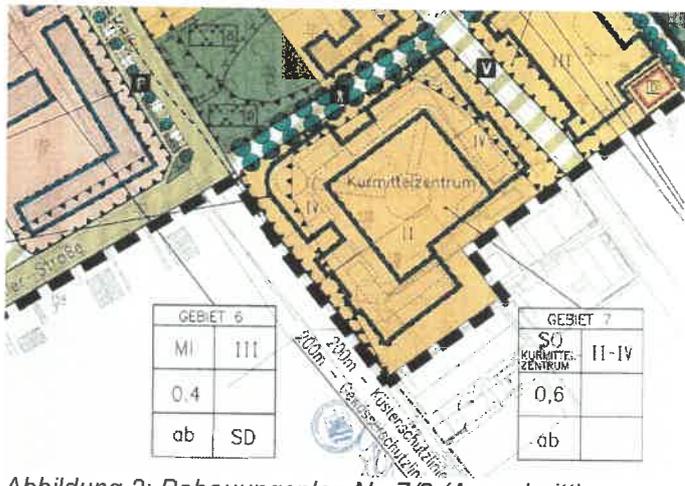


Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 7/8 (Ausschnitt)

Das festgesetzte Baufenster lässt eine Blockrandbebauung aus zwei viergeschossigen winkelför- migen Gebäuden sowie eine flächige zweigeschossige Hofüberbauung zu. Zusätzlich zu den ausgewiesenen 4 Vollgeschossen ist entlang der Hans-Beimler-Straße sowie der Dünenstraße ein 5. Geschoss sowie im Hofbereich ein 3. Geschoss jeweils als ausgebautes Dachgeschoss zu- lässig (z.B. Staffelgeschoss gemäß LBauO M-V alt). Es bestehen keine Vorgaben hinsichtlich der Dachgestaltung bzw. der einzuhaltenden Firsthöhen.

Die beiden winkelförmigen Baukörper könnten unter Beachtung eines Rücksprungs in allen Ge- schossen verbunden werden (abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m), so dass entlang der Dünenstraße im ungünstigsten Fall letztlich ein geschlossener Blockrand entstände. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 großzügig ausgewiesen, es gibt keine einschränkenden Festle-



gungen zur Geschossfläche.

Allein in den straßenbegleitenden Gebäude (GR ca. 2.000 qm) könnte bei vollständiger Ausschöpfung der Höhenentwicklung eine Geschossfläche von rund 9.200 qm realisiert werden.

Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet gilt die Werbeanlagensatzung in der jeweils aktuellen Fassung. Die Werbeanlagensatzung vom 28.04.2004 regelt die über § 53 LBauO M-V hinausgehenden Anforderungen an die Art, Gestaltung und Einordnung von Werbeanlagen.

Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz) in der jeweils aktuellen Fassung. Geschützte Bäume und Gehölze nach dieser Satzung sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung und Beeinträchtigung zu bewahren.

Geschützte Bäume sind Laub- und Nadelgehölze mit einem Stammumfang ab 50 cm in 1 m Höhe. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 50 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. Geschützt sind des weiteren Einzelbäume der Arten Eibe (*Taxus baccata*) und Stechpalme (*Ilex aquifolium*) mit einem Stammumfang ab 10 cm sowie Esskastanie (*Castanea sativa*) und Walnuss (*Juglans regia*) mit einem Stammumfang ab 50 cm. Ebenfalls geschützt sind Kern- und Steinobstarten, wenn sie von Größe und Wuchs her das Landschafts- und Ortsbild prägen (Höhe größer als 8 m, Krone mehr als 4 m Durchmesser). Geschützte Gehölze sind Sträucher und Bäume jeglicher Art (außer amerikanischer Trauben-Kirsche und vorbehaltlich weiterer nichtheimischer Arten), wenn sie Hangflächen mit über 10 Grad Neigung auf mehr als 100 m² bedecken.

Die Baumschutzsatzung besteht auf der Grundlage des NatSchAG M-V rechtlich selbständig und ist damit unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans wirksam. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben sind die Regelungen als sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften zu berücksichtigen.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Bauliche Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wurde in den 90er Jahren zum Zwecke der Neubebauung großflächig beräumt und wird seit dem als gewerblich bewirtschafteter Parkplatz genutzt.

Erschlossen wird das Plangebiet über die angrenzende Dünenstraße. Die Hans-Beimler-Straße (noch ohne eigenes Flurstück) als wichtige Verbindung vom Bahnhof zum Strand ist im Bereich des Plangebiets als Fußgängerzone angelegt.



Abbildung 3: Luftbild
(www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.4.2) Planungen für anschließende Flächen

Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich vorwiegend um Wohn- oder Ferienwohngebäude, wobei der Nutzungsschwerpunkt sowie das Maß der baulichen Nutzung (Gebäudegröße, Geschossigkeit) je nach Straßenabschnitt und -seite stark variieren. An der Dünenstraße schließt



südlich das DRK-Pflegeheim mit seinen beiden großen mehrgeschossigen Baukörpern an.

Für die direkte Umgebung wurden in verschiedenen Bebauungsplänen folgende Festlegungen für die weitere Entwicklung getroffen:

- Der im Südwesten anschließende Bebauungsplan Nr. 27 „Mittelstraße“ weist entlang der Hans-Beimler-Straße (Südseite) sowie der Dünenstraße (Westseite) allgemeine Wohngebiete aus; zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung.
- Für die im Nordosten angrenzende Bebauung an der Lottumstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 7/8 „Neubinz“ ein sonstiges Sondergebiet „Kurmittelzentrum“ mit einer viergeschossigen Blockrandbebauung und einer GRZ von 0,6 fest. In den unteren Geschossen des Blocks sind Gesundheitseinrichtungen, Gastronomie und Vergnügungsstätten mit gesamtörtlicher Bedeutung, in den Obergeschossen ausschließlich Beherbergung zulässig.
- Für der Nordseite der Hans-Beimler-Straße sowie den anschließenden Abschnitt der Dünenstraße (Westseite) sieht der Bebauungsplan Nr. 7/8 „Neubinz“ eine dreigeschossige Bebauung als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 vor, während die Ostseite der Dünenstraße bei ebenfalls dreigeschossiger Bebauung als Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ ausgewiesen ist.

1.4.3) Schutzgebiete

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sind im Plangebiet sowie auch in der näheren Umgebung keine Schutzgebiete oder -objekte im Sinne des Naturschutzrechts ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von >150 m zur Uferlinie der Ostsee und damit außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

Im Geltungsbereich sind keine Denkmale oder Bodendenkmale vorhanden.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Planungskonzept

Mit der Planung soll eine besser auf die Umgebung abgestimmte Neubebauung des Plangebiets gewährleistet werden. Hierzu werden

- die Baukörper kleinteiliger gliedert, so dass statt eines geschlossenen Blockrands eine offene Bebauung mehrerer Einzelhäuser entsteht, und
- die bisher vor allem auf Beherbergung ausgerichteten Nutzungen im Sinne einer stärkeren (kleinteiligen) Nutzungsmischung differenziert (d.h. geschoss- und bereichsweise unterschiedlich) neu festgesetzt.

2.1.1) Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht eine Nutzungsmischung aus Ferienwohnen, Wohnen und gewerblichen Nutzungen vor, wobei die Ferienwohnungen rund die Hälfte der Bruttogeschossfläche beanspruchen. Die Anteile für Gewerbe und Wohnen werden durch die differenzierten Festsetzungen mit einem geschoss- und bereichsweisen Ausschluss des Ferienwohnens gesichert. Angesichts der hohen Nachfrage nach Ferienwohnungen ist zu erwarten, dass die übrigen Flächen vorwiegend touristisch genutzt werden.

*Tabelle 1: Nutzflächen nach Nutzungen und gesamte Bruttogrundfläche
(Angaben gem. Vorentwurf des Vorhabenträgers, alle Werte sind ca-Werte)*



Gebäude	Gewerbe	Ferienwohnen/Wohnen	Wohnen	BGF
Nördlicher Winkel (Baufeld 1)	150 qm	2.240 qm	---	3.530 qm
Einzelhaus straßenseitig (Baufeld 2)	---	---	680 qm	1.120 qm
Einzelhaus rückwärtig (Baufeld 3)	---	---	660 qm	900 qm
Südlicher Winkel (Baufeld 4)	820 qm	1.710 qm	---	3.590 qm
Gesamt	970 qm (18%)	2.950 qm (56%)	1.340 qm (25%)	9.140 qm



LEGENDE

- FERIENWOHNUNGEN/ DAUEROWOHNUNGEN
- DAUEROWOHNUNGEN
- PARKEN/ TIEFGARAGE
- GEWERBE/ FITNESS
- NEBENANLAGEN/ TECHNIK

Abbildung 4: Nutzungen: UG, EG, 1. OG (links), 2. OG, 3. OG, 4. OG (rechts)
 Helma Ferienhausbau GmbH / staehr architekten, Berlin



Im Eckbereich Dünenstraße / Hans-Beimler-Straße (Baufeld 1) entsteht ein gemischt genutzter Gebäudewinkel mit teilweise gewerblicher Erdgeschossnutzung sowie ca. 29 Wohnungen, die überwiegend, aber nicht zwingend als Ferienwohnungen genutzt werden.

Im mittleren Abschnitt (Baufelder 2 und 3) sind zwei ausschließlich dem Wohnen dienende, kleinere Zwei- oder Dreispänner mit insgesamt voraussichtlich 20 Wohnungen vorgesehen.

Den südlichen Abschluss (Baufeld 4) bildet wiederum ein größerer, gemischt genutzter Gebäudewinkel mit gewerblicher Erdgeschossnutzung sowie ca. 24 Wohnungen (Wohn- und Ferienwohn-utzung) in den Obergeschossen. Die Gewerbenutzung wird im Süden in den bestehenden Hügel hineingeschoben, so dass zum Pflegeheim hin nur die drei Obergeschosse, davon das oberste im Sinne eines Staffelgeschosses zurückgenommen, sichtbar werden.

2.1.2) Räumliches Konzept

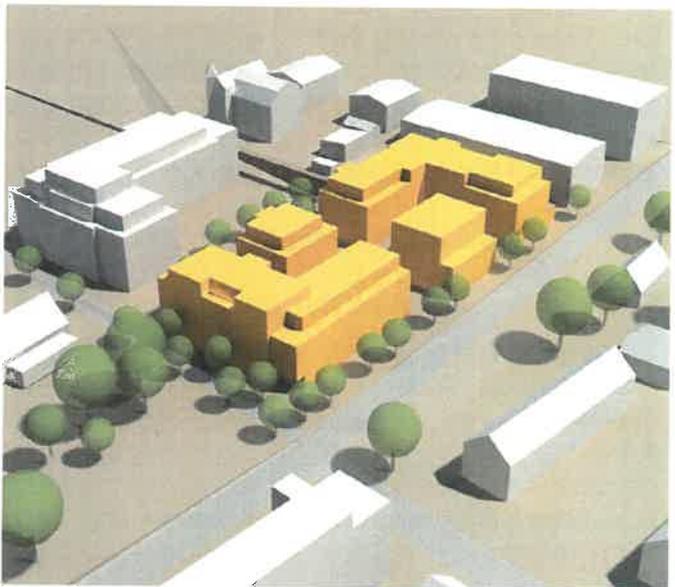
Der Bebauungsplan sieht in Übereinstimmung mit der kleinteiligen Nutzungsmischung eine Gliederung der Baumassen in vier separate Gebäude / Baukörper vor, die sämtlich auf einer durchgehenden Tiefgarage stehen. Damit kann auf oberirdische Stellplätze im Baugebiet weitestgehend verzichtet werden.

Der Winkel im Eckbereich Dünenstraße / Hans-Beimler-Straße (Baufeld 1) betont die räumliche Kante des Baublocks und bildet den Übergang zur großmaßstäblichen Bebauung von Neubinz. Straßenseitig erfolgt nach dem 3. Geschoss ein deutlicher Rücksprung, so dass das vierte Geschoss als Staffelgeschoss und damit als Dachgeschoss erscheint. Nur entlang der Haus-Beimler-Straße wird punktuell ein zusätzliches 5. Geschoss als Dachgeschoss zugelassen, um die Achse Bahnhof – Strand auch städtebaulich zu betonen und den Übergang zur höheren Bebauung an der Lottumstraße herzustellen (Gebäude der ehem. Spielbank).

Die südlich anschließenden Gebäude werden so ausgerichtet, dass entlang der Dünenstraße Ansichtsbreiten von ≤ 20 m nicht überschritten werden.

Das kleinere mittlere Gebäude (Baufeld 2) wird im Vergleich zu den beiden Nachbargebäuden zur Straße hin vorgezogen und bildet damit quasi einen Eingang in den südlichen Abschnitt der Dünenstraße, der durch eine kleinmaßstäbliche ein- und zweigeschossige Bebauung geprägt ist. Das Gebäude erhält bereits nach zwei Geschossen einen deutlichen Rücksprung und erscheint damit auch optisch niedriger als die Nachbarbebauung.

Durch Vermeidung einer einheitlichen Bauflucht entlang der Dünenstraße sowie Festsetzung unterschiedlicher Wandhöhen (sichtbare Wand bis zum Rücksprung der Staffelgeschosse) wird der Eindruck einer monotonen, weil auf Wiederholung einheitlicher Gebäude angelegten Bebauung vermieden.





2.2) Erschließung

2.2.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich ausschließlich über die Dünenstraße erschlossen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im Süden des Plangebiets. Der dortige Höhenunterschied zum Nachbargrundstück von rund 5,0 m ermöglicht eine fast vollständige Überdachung der Abfahrt, so dass das angrenzende Pflgeheim lärmäßig nicht wesentlich belastet wird.

2.2.2) Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung wird über die bestehenden Anlagen des ZWAR sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR mit der Einspeisung die Wasserwerke Prora und Binz gesichert werden. Eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das Versorgungsnetz in Höhe von 48 qm/h gesichert werden.

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutz- und Regenwasserleitungen wurden bereits erneuert, ein Anschluss ist im Bereich des Fußgängerbereichs (Hans-Beimler-Straße) ohne Änderungen am öffentlichen Netz möglich. Das Niederschlagswasser kann abgeleitet werden (Regenwasserleitung DN 500).

Über das Baugrundstück verläuft im westlichen Randbereich eine Trinkwasserleitung DN 150 AZ. Diese liegt im geplanten Baufeld und muss somit im Vorfeld umverlegt werden.

Zur Gasversorgung besteht im Ort Binz ein flächendeckendes Versorgungsnetz.

Die Stromversorgung wird über die bestehenden Anlagen der e.dis eon AG sichergestellt. Die ausreichende Versorgung der geplanten Lückenbebauung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Dazu muss erforderlichenfalls eine zusätzliche Transformatoren-Kompaktstation im B-Plangebiet aufgestellt werden. Der Flächenbedarf hierfür wäre ca. 3.0 m x 2.0 m zuzüglich 1.0 m allseitiger Umpflasterung.

2.3) Begründung zentraler Festsetzungen

2.3.1) Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ein Sonstiges Sondergebiet „Tourismus“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Der Charakter des Sondergebiets wird in Anlehnung an die gewachsenen Siedlungsbereiche des Ostseebades mit einer Mischung von Beherbergung (hier als Ferienwohnungen), touristische Infrastruktur und Versorgung sowie ergänzend Wohnen gefasst, wobei die angestrebte Nutzungsmischung durch geschossweise Festlegungen (Sicherung der gewerblichen Erdgeschossnutzung) sowie die Ausweisung differenzierter Teilbereiche (Baufelder für ausschließliche Wohnnutzung) verbindlich vorgegeben wird.

Die Ferienwohn- bzw. Wohnnutzung ist mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung auch für die umliegenden Siedlungsbereiche prägend. Wohnen und Ferienwohnen stellen ähnliche Ansprüche hinsichtlich der immissionsrechtlichen Schutzbedürftigkeit und können damit grundsätzlich verträglich gemischt werden.

Auch eine kleinteilige Mischung aus Wohnungen und Ferienwohnungen innerhalb einer Wohnanlage oder gar eines Wohngebäudes begründet keine unzumutbaren Nutzungskonflikte. Die ferienmäßige Nutzung einer Wohnung entspricht vielmehr der bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnung und ist deshalb innerhalb größerer Wohnanlagen von den Nachbarn regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010): „Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als



solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18)". Der BGH hat dabei ausdrücklich herausgestellt, dass sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch des verringerten Sicherheitsgefühls von einer Dauerwohnnutzung wesentlich unterscheiden.

Ergänzend werden in den Erdgeschossen der beiden größeren Baukörper Flächen für Gesundheits- und Sporteinrichtungen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe bzw. Schank- und Speisewirtschaften zugelassen bzw. zum Teil verpflichtend vorgeschrieben. Damit sollen barrierefrei erreichbare Flächen für gewerbliche Nutzungen gesichert werden, die für die Versorgung der Gäste und Einwohner im Ostseebad Binz dringend benötigt werden und.

2.3.2) Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Übernahme der bisher gültigen Festsetzungen (GRZ 0,6, keine GFZ) festgelegt. Abweichend wird jedoch die Möglichkeit zusätzlicher Dachgeschosse auf den Riegel entlang der Hans-Beimler-Straße eingeschränkt. Hinsichtlich der Gesamtversiegelung gilt die Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 19(4) BauNVO.

Angesichts der Größe der geplanten Tiefgarage sind bei nur einer Zufahrt zwei getrennte Fahrbahnen mit seitlichem Fußweg erforderlich. Deshalb muss der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche auf einer Breite von 6,50 m ermöglicht werden.

2.3.3) Grünordnungsmaßnahmen

Auch wenn angesichts des bestehenden Baurechts sowie der Regelung des § 13a für die Planung keine Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht, werden zur Minderung negativer Auswirkungen sowie vor dem Hintergrund hoher Qualitätsziele und -standards für das Ostseebad Pflanzgebote für Bäume sowie eine Intensivbegrünung unterirdischer Gebäudeteile festgesetzt.

2.3.4) Örtliche Bauvorschriften

In Anlehnung an den angrenzenden Winkel der ehemaligen Spielbank (Bel-Vital-Binz) wird eine einheitliche Gestaltung des Baublocks mit flachen (oder flach geneigten) Dächern sowie einer Ausbildung des jeweils obersten Geschosses als Staffelgeschoss vorgeschrieben, sofern dieses nicht bereits durch die Baukörpergliederung vorgegeben ist.

2.4) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzungsart	Fläche	Anteil	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung
Sondergebiete	4.887 qm	82%	0,6	2.932 qm	3.910 qm
Verkehrsflächen (Bestand)	1.072 qm	18%			
Gesamt	5.959 qm				

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Neben den unter 1.2 genannten Planungszielen sind bei der Planung insbesondere die folgenden Belange entsprechend der ihnen zukommenden Gewichtung zu berücksichtigen und gerecht gegeneinander abzuwägen:

- *Die Belange des Tourismus bzw. von Freizeit und Erholung:* Angesicht der Lage in einem ausge-



wiesenen Tourismusschwerpunktraum (vgl. RREP VP) genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen zentralen Stellenwert. Hierzu gehört auch die Sicherung von Flächen für die touristische Infrastruktur sowie die Bereitstellung eines angemessenen Übernachtungsangebots.

- *Die Belange des Naturschutzes.* Die Ortslage Binz liegt umgeben von verschiedenen internationalen und nationalen Schutzgebieten sowie geschützten Biotopen. Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Siedlungsbereich durch die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen stark vorgeprägt sind, die Eingriffe in Natur und Landschaft also bereits erfolgt sind. Auch der ökologisch begründete Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden spricht grundsätzlich für eine Investitionslenkung in den Bestand. §1a (2) BauGB fordert ausdrücklich: „die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“. Dementsprechend sind die Belange des Naturschutzes im vorliegenden Fall nur nachrangig zu beachten.

Angesichts des bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB (vgl. 1.3.3) ist den privaten Belangen vor allem der betroffenen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich eine sehr hohe Bedeutung beizumessen. Der Vorhabenträger hat das Grundstück zu Beginn des Jahres im Vertrauen auf die Rechtskraft des Bebauungsplan Nr. 7/8 erworben und plant einen kurzfristigen Baubeginn gegen Ende des Jahres. Die Planung muss sich deshalb grundsätzlich am bestehenden Maß der zulässigen baulichen Nutzung orientieren und wird in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger aufgestellt.

3.2) Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines

Die Prüfung der 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.

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

Alternativen / Nullvariante: Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung der Ortslage bestehen nicht. Der Bereich ist auch ohne eine neue Bauleitplanung nach § 30 BauGB in allgemein vergleichbarem Umfang bebaubar.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Angesichts des im gesamten Plangebiet bestehenden Baurecht nach § 30 BauGB liegen die spezifischen Auswirkungen der Planung ausschließlich in der Steuerung des zukünftigen Baugeschehens.

- Anlagebedingt sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Lediglich die Höhenentwicklung wird allgemein reduziert, indem ein 5. Geschoss als Dachgeschoss auf einen kleinen Bereich an der Hans-Beimler-Straße beschränkt bleibt.
- Betriebsbedingt (nutzungsbedingt) wird durch die Planung eine größere Nutzungsmischung erreicht und damit die einseitige Ausrichtung auf Beherbergung aufgegeben. Die möglichen Nutzflächen werden gegenüber den bisherigen Festsetzungen tendenziell reduziert. Es werden nur Nutzungen zugelassen, die in der Umgebung bereits umfänglich vorhanden sind.
- Hinsichtlich der baubedingten Auswirkungen sind keine Änderungen gegenüber einer Bebauung nach den bisherigen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 7/8 zu erwarten; erhebliche baubedingte Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der Kurzzeitigkeit der



Maßnahme nicht zu erkennen, sofern entsprechende Maßnahmen berücksichtigt werden. Die als Allee gepflanzten Bäume am Verbindungsweg zwischen der Dünen- und Lottumstraße sind vom Beginn der Baumaßnahme und bis zu dessen Abschluss zu sichern, zu schützen und zu pflegen. Bedingt durch die Grundwasserabsenkung ist eine regelmäßige Wässerung der Baumscheiben bei trockenem Wetter sicherzustellen.

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 maritimen Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern.

Das Lokalklima des Plangebietes wird von der Nähe zur Ostsee beeinflusst, auch wenn die flächige Versiegelung (Parkplatz) eine gewisse Beeinträchtigung darstellt. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung: Die hohe Sonnenscheindauer kombiniert mit anderen klimatischen Faktoren der Region begünstigt ein für Menschen wertvolles Reizklima. Die Nähe zur Ostsee und der zu großen Teilen noch vorhandene aufgelockerte Baumbestand werden als positive Faktoren im Hinblick auf die zu bewahrenden Nutzungen betrachtet.

Erhebliche anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht absehbar.

Prognose bei Nichtdurchführung: Ohne Planung würde eine Neubebauung in vergleichbarer Größe auf der Grundlage des bisherigen Baurechts erfolgen.

Minimierung und Vermeidung: Das Plangebiet kann allgemein als klimatisch weitgehend unbelastet angesprochen werden. Mikroklimatisch können durch die Begrenzung der Versiegelung im Kleinen positive Effekte erreicht werden. Durch unterirdische Anordnung sämtlicher Stellplätze sowie Festsetzung einer Intensivbegrünung auf der Tiefgarage werden die versiegelten Flächen begrenzt.

Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Sande sickerwasserbestimmt vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 4 (sehr hoch) bewertet wird.

Das Untersuchungsgebiet wurde weitestgehend anthropogen überformt und weist durch Teil- bzw. Vollversiegelungen sowie frühere Überbauung eine veränderte Bodenstruktur auf. Die ehemals vorhandene bewegte Dünenlandschaft kann man nur noch in kleinen Randbereichen nachvollziehen.

Bewertung: Das Plangebiet ist ein intensiv genutzter Siedlungsbereich mit voll- und teilversiegelten Flächen innerhalb von Binz. Die Reste der früher bestehenden Düne und damit die früher bewegte Topographie wurden bereits zwecks Anlage eines Parkplatzes beseitigt. Auch die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch massive bauliche Nutzungen mit flächenhaften Versiegelungen gekennzeichnet.

Der Anteil an versiegelter sowie teilversiegelter Fläche wird nur moderat zunehmen. Erhebliche anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht abzusehen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Ohne Planung würde eine Neubebauung in vergleichbarer Größe



ße auf der Grundlage des bisherigen Baurechts erfolgen.

Minimierung und Vermeidung: Die Nutzung eines bereits stark veränderten Geländes trägt dem Gebot der Minimierung Rechnung.

Wasser

Bestand: Fließ- und Stillgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit > 2 - 5 m angegeben. Das Grundwasser ist aufgrund der sandigen Bildungen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 20 - 25 % im Plangebiet sehr eine hohe Bedeutung (Stufe 4). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine hohe Bedeutung (> 1.000 > 10.000³/d) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Bewertung: Erhebliche Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen. Das Vorhaben (Sicherung bestehender Wohnnutzungen) wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern.

Das auf Dach- sowie versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser verbleibt, soweit möglich, im Gelände.

Prognose bei Nichtdurchführung: Ohne Planung würde eine Neubebauung in vergleichbarer Größe auf der Grundlage des bisherigen Baurechts erfolgen.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine das Schutzgut Wasser potenziell erheblich beeinträchtigenden Nutzungen vor.

Zur Minderung (Verlangsamung des Wasserabflusses) wird eine Intensivbegrünung unterbauter Flächen festgesetzt. Bei einer Intensivbegrünung entsprechend den „anerkannten Regeln der Technik“ gemäß einschlägigen Richtlinien (z.B. Dachbegrünungsrichtlinie der FFL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) mit mind. 35 cm durchwurzelbarer Aufbaudicke wird eine Wasserrückhaltung im Jahresmittel von rund 70% (Jahresabflussbeiwert / Versiegelungsfaktor 0,30 bei 650-800 mm Jahresniederschlag) erreichen.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potentiellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für die Ortslage von Binz keine Vegetationsgesellschaften aus. Aufgrund der vorherrschenden Mineralböden des Plangebietes würden sich analog zu den nördlich angrenzenden Flächen subkontinentale Kiefern-Eichen- und Kiefernwälder einstellen, die im Bereich des Plangebietes die Ausprägung als Weißmoos-Krähenbeer-Kiefern-Küstendünenwald erlangen würde.

Plangebiet, das sich als großflächig beräumte Brache in einem ansonsten intensiv genutzten / bebauten Siedlungsbereich darstellt, wird seit einigen Jahren temporär als Parkplatz genutzt.

Pflanzen/ Bewertung: Die Gemeinde Binz und somit auch das Plangebiet liegen eingebettet in ein Band aus hochwertigen Naturräumen, welches sich von den Feuersteinfeldern im Norden bis zur Granitz im Süden erstreckt. Die Niederung des Schmachter Sees liegt westlich, die Ostsee östlich jeweils in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Es kann von einem hohen Biotoppotential der umgebenden Landschaft ausgegangen werden.

Das Plangebiet selbst ist allerdings durch eine flächige Versiegelung gekennzeichnet. Ein nennenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden, nur in Randbereichen bestehen unbefestigte Flächen mit spärlichem Bewuchs. Auf dem Dünenrest entlang der südlichen Plangebietsgrenze bestehen drei kleinere Eichen (Stammdurchmesser 15 bis 30 cm). Im geplanten Bau Feld 4 befinden



sich sechs kleine Laubbäume, die als vollzogene Ersatzpflanzungen jedoch dem gemeindlichen Baumschutz unterliegen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotopen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht. Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung sind im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden.

Tiere /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 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Für den Ortsbereich liegen der Gemeinde aus früheren Einzelbeobachtungen Informationen über das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten vor. Nachgewiesen bzw. bekannt sind Vorkommen von u.a. sechs der zwölf auf Rügen verbreiteten Fledermausarten (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Rauhhautfledermaus). Zudem sind an vielen Gebäuden Rauch- bzw. Mehlschwalbenvorkommen zu verzeichnen.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes als Parkplatz und das völlige Fehlen von Gebäuden / Großgehölzen besteht jedoch kein Lebensraumpotenzial für Fledermäuse und gebäudebewohnende Vögel. Auch für Reptilien, Amphibien und Fischotter weist es keine passenden Habitate (keine Gewässer, keine ruhigen Sonnenplätze / ungestörten Rückzugsräume) auf.

Tiere / Bewertung: Da sich die Planung ausschließlich auf bestehende Siedlungsbereiche bezieht, sind allgemein nur vergleichsweise störungstolerante Arten (v.a. Kulturfolger) zu erwarten. Deshalb ist grundsätzlich davon auszugehen, dass kein Vollzugshindernis aufgrund artenschutzrechtlicher Konflikte vorliegt.

Da keine Ausweitung des Siedlungsbereichs erfolgt und keine qualitativ neuen Nutzungen zugelassen werden, sind durch die Planung bedingte, über das bisherige Maß hinausgehende anlage- und betriebsbedingte Störungen auch für die umliegenden Bereiche nicht zu erwarten. Vorhaben- und betriebsbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora / Fauna erkennbar.

Prognose bei Nichtdurchführung: Ohne Planung würde eine Neubebauung in vergleichbarer Größe auf der Grundlage des bisherigen Baurechts erfolgen.

Minimierung und Vermeidung: Sämtliche Grundstücke sind durch bestehende Straßen und Wege erschlossen, neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem bisher zulässigen Maß eher reduziert. In den Randbereichen sowie auf der mit Intensivbegrünung zu versehenen Tiefgarage werden zusätzliche Pflangebote festgesetzt.

Landschaftsbild

Bestand: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in die Landschaftseinheit Nord- und Ostrügensches Hügel- und Boddenland innerhalb der Landschaftszone Ostseeküstenland eingeordnet. Dieses ist durch vielgestaltige Küstenbereiche sowie in Teilen durch eine starke Reliefform gekennzeichnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum: Schmale Heide mit Prora und Binz, Nr. II 7 - 8) der Stufe mittel bis hoch zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet liegt etwa mittig innerhalb des Siedlungsbereichs Binz (zwischen dem historischen Zentrum von Binz und Neubinz). Im direkten Umfeld befinden sich zum Teil mehrgeschos-



sige Gebäude, z.B. entlang Dünenstraße bzw. Lottumstraße. Der landschaftsbildbestimmende Küstenstreifen wird vom Vorhaben nicht berührt.

Bewertung: Der Standort ist, als langjährig bestehender Siedlungsbereich und damit nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen. Die Neubebauung wird das Landschafts- bzw. Ortsbild nicht verändern.

Prognose bei Nichtdurchführung: Ohne Planung würde eine Neubebauung in vergleichbarer Größe auf der Grundlage des bisherigen Baurechts erfolgen.

Minimierung und Vermeidung: Die Planung ordnet eine langjährig intensiv beanspruchte Ortslage entsprechend den Bedürfnissen heutiger Lebensformen und berücksichtigt dabei die vorhandene Bebauungsstruktur. Gerade hinsichtlich der Höhenentwicklung fällt die zukünftig Bebauung niedriger aus als bisher möglich. Erhebliche Veränderungen des Orts- und Landschaftsbilds sind nicht absehbar.

3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 25. Juli 2009) und Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010) grundsätzlich zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bereit die Tatsache, dass die Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung auf einen bestehenden Siedlungsbereich gelenkt wird, ist als Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung anzusehen.

Eingriffe im Sinne des Gesetzes werden für das innerörtliche Plangebiet deshalb nicht geltend gemacht. Zudem befinden die Flächen sich ausschließlich im Innenbereich gemäß § 30 BauGB, das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6) wird nicht ausgeweitet.

Davon unberührt bleibt die Ausgleichspflicht für Eingriffe in den Baumbestand, die sich jedoch wie bisher nach der für den Geltungsbereich weiterhin gültigen Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen, vgl. 1.3.3) richtet. Gemäß § 6 der Baumschutzsatzung kann eine Fällung genehmigt werden, wenn „aufgrund von bauplanungsrechtlichen Vorschriften ein Anspruch auf Nutzung besteht und dieser Anspruch bei Erhaltung des Baumes nicht oder nur unter unzumutbaren Einschränkungen oder Veränderungen der Lage des Baukörpers verwirklicht werden kann.“ Angesichts des auf eigener rechtlicher Grundlage bestehenden Gehölzschutzes kann auf die Festlegung von Erhaltungsgeboten für den Gehölzbestand verzichtet werden.

- 2 der 3 Eichen auf dem Dünenrest an der südlichen Plangebietsgrenze unterliegen dem gemeindlichen Baumschutz. Die Bäume stehen außerhalb der festgesetzten Baufenster, könnten aber durch den Bau der Tiefgarage geschädigt werden, so dass auf ein Erhaltungsgebot verzichtet wird.
- Im Plangebiet befinden sich zudem sechs geschützte Laubbäume (vollzogene Ersatzpflanzungen), die angesichts der Lage im geplanten Baufeld 4 nicht erhalten werden können und entsprechend zu erneuern sind.

Durch die festgesetzten Pflanzgebote (8 Baumpflanzungen entlang der Dünenstraße) wird der Eingriff ausgeglichen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht in seiner Planzeichnung für den Planbereich keine Pflanz- oder Erhaltungsgebote vor. Die Baumpflanzung gemäß TF 4.3.2 entlang der Verlängerung der Hans-Beimler-Straße (Fußgängerbereich) ist erfolgt.

3.2.2) Mensch und seine Gesundheit

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine



Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Klimatische Belastungen: Das Vorhaben (Neubebauung einer als Parkplatz genutzten Brache) wird an einem klimatisch unbedenklichen Ort sowie im Hinblick auf die Vorbelastung keine klimatischen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursachen.

Wohnen / Wohnumfeld: Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines langjährig intensiv genutzten Siedlungsbereiches von Binz; das Umfeld wird vor allem zu Wohn- bzw. Ferienwohnzwecken genutzt. Mit der Planung werden keine Nutzungen zugelassen, die im Umfeld nicht bereits vorhanden und regulär zulässig wären. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Mit der Aufgabe der ungenehmigten Parkplatznutzung wird die Belastung der Umgebung (Staub, Lärm) reduziert.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen: Durch das Vorhaben verursachende erheblich emittierende Nutzungen werden ausgeschlossen.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus.

3.2.3) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3.2.4) Wechselwirkungen

Die innerörtliche Struktur des Ostseebades Binz ist als Wohn- und Ferienort derart gefestigt, dass eine partielle Neubebauung keine nennenswerten Auswirkungen auf umweltrelevante Belange ausüben.

3.2.5) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 16 „An der Dünenstraße / Hans-Beimler-Straße“ der Gemeinde Ostseebad Binz ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung als umweltverträglich einzustufen. Durch Umsetzung der Planung für den bereits bebauten Bereich werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotop des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Ostseebad Binz, September 2012

