



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Fax: 0721 3843892
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498
www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 “Spielkasino Binz“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzungsexemplar



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung.....	2
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	2
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	2
1.2.1) Planungsziele.....	2
1.2.2) Plangrundlage.....	3
1.2.3) Vorhabenträger.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	3
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2) gemeindliche Satzungen.....	3
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
1.4.2) Schutzobjekte und -gebiete im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	5
2. Städtebauliche Planung.....	6
2.1) Nutzungskonzept.....	6
2.2) Städtebauliche Einbindung.....	6
2.3) Festsetzungen.....	7
2.4) Flächenbilanz.....	8
2.5) Erschließung.....	8
3. Auswirkungen / Umweltbericht.....	8
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	8
3.2) Natur und Umwelt.....	9

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Bereich des Loev-Hotels in der Hauptstraße 20-22 (Flst. 532/1, 533/1, 577 und 578 der Gemarkung Binz, Flur 2) mit einer Gesamtfläche von 0,26ha.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

1.2.1) Planungsziele

Die zu den Ostsee-Spielbanken gehörende Binzer Spielbank ist angesichts ihrer Größe als zentrale Einrichtung des Vergnügungsstättengewerbes anzusehen und kann deshalb nur in Kerngebieten oder entsprechenden Sondergebieten zugelassen werden. Obwohl die Hauptstraße sowie ihr nähe-

res Umfeld nahezu ausschließlich durch zentrale Einrichtungen des Tourismus mit teilweise überörtlichem Versorgungsauftrag geprägt ist (hochwertiger Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Kursaal als Veranstaltungsort, Kurverwaltung, Beherbergungsgewerbe), wurde durch die zuständige Bauordnungsbehörde das Vorliegen eines Kerngebiets verneint und eine entsprechende Bauvoranfrage negativ beschieden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll der Umzug der Spielbank Binz von ihrem bisherigen Standort in der Proraer Straße 1 in das Gebäude des Loev-Hotels am oberen Ende der Hauptstraße planungsrechtlich ermöglicht werden. Dabei werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Konzentration zentraler (gesamtsörtlich bedeutender) Nutzungen im Bereich der Hauptstraße,
- Zulassung der Spielbank Binz als einer kerngebietstypischen Vergnügungsstätte (zentraler Dienstleistungsbetrieb auf dem Unterhaltungssektor),
- Sicherung des Ausschlusses von Diskotheken und Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter durch Einschränkung der Zulässigkeit auf kurortverträgliche Vergnügungsstätten.

Angesichts der baulichen Vornutzung sowie der Zugehörigkeit zum Innenbereich kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche liegt weit unterhalb der Schwelle des §13a(1) Nr. 1. Es sollen keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden im Geltungsbereich die Festlegungen des einfachen Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“ außer Kraft gesetzt. Die Festsetzungen werden, soweit für das Plangebiet relevant, übernommen (vgl. 2.3).

1.2.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf einer Vermessung des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Krautschke Meißner Schönemann aus Bergen vom März 2009.

1.2.3) Vorhabenträger

Vorhabenträger ist die Loev-Hotel Rügen GmbH & Co KG, Hauptstraße 20-22, 18609 Binz, vertreten durch die ph.G Loev-Hotel Rügen Verwaltungsgesellschaft mbH, Geschäftsführer Arne Kurowski.

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 der nördlichen Hauptstraße ist als sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehrseinrichtungen“ mit der Zweckbestimmung Beherbergung, Gastronomie, Kurmittel und Dienstleistung ausgewiesen. Da anders als für den bestehenden Standort des Spielkasinos Vergnügungsstätten als eigenständige planungsrechtliche Kategorie nicht ausdrücklich erwähnt werden, kann die Planung nicht aus dem rechtskräftigen FNP abgeleitet werden.

Nach § 13a (2) Nr. 2 kann bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden. Der Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich im Zuge der beschlossenen Neuaufstellung korrigiert.

1.3.2) gemeindliche Satzungen

Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden im Geltungsbereich die Festlegungen des Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“ außer Kraft gesetzt.

Erhaltungssatzung

Der Planbereich liegt innerhalb der zum 01.01.2002 erlassenen Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB. Der Abriss, die Änderung sowie der Neubau von Gebäuden steht unter besonderem Genehmigungsvorbehalt. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart hinsichtlich der städtebaulichen Gestalt können Vorhaben untersagt werden,

- wenn eine bestehende bauliche Anlage erhalten bleiben soll, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestaltung prägt,
- wenn eine bestehende bauliche Anlage erhalten bleiben soll, die von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist,
- wenn durch Errichtung einer baulichen Anlage die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.

Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet gilt die Gestaltungssatzung (Örtliche Bauvorschrift) sowie die Werbeanlagensatzung in der jeweils aktuellen Fassung.

Die Werbeanlagensatzung regelt die über § 53 LBauO M-V hinausgehenden Anforderungen an die Art, Gestaltung und Einordnung von Werbeanlagen.

Die Gestaltungsvorschriften der Gestaltungssatzung gelten für Anlagen und Anlagenteile, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind. Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne der Satzung sind Straßen, Wege und Plätze sowie öffentlich zugängliche Freiflächen. Die Festsetzungen erstrecken sich auf Baukörper, Fassaden, Balkone/Loggien/Veranden, Fenster, Dächer und Vorgärten.

Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz) in der jeweils aktuellen Fassung. Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung wird der Baumbestand (Bäume, Gehölze) zum geschützten Landschaftsteil erklärt. Da sich im Plangebiet jedoch keine Bäume befinden, ist die Baumschutzsatzung für die Planung praktisch bedeutungslos.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Im Plangebiet besteht das Loev-Hotel, das sich aus verschiedenen, zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden (ehemaliges Hotel „Goldener Löwe“) zusammensetzt. Insgesamt ist das Grundstück zu knapp 80% durch Gebäudeteile überbaut; die übrigen Flächen sind als Wege, Terrassen oder Zufahrten ebenfalls befestigt.

Im Erd- bzw. Untergeschoss des Gebäudekomplexes sind neben dem Eingangsbereich des Hotels an der Heinrich-Heine Straße vor allem Läden und Gastronomische Einrichtungen (Bistro) sowie eine Diskothek (Untergeschoss) untergebracht.

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“ als Bauzone 1 ausgewiesen (3 Vollgeschosse, GRZ 0,5, GFZ 1,5, abweichende Bauweise mit Gebäuden bis 20 m Länge). Für eingeschossige Gebäude(teile) ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und teilweise auch Erneuerungen von vorhandenen Gebäuden sind umfangreiche Ausnahmen vorgesehen:

- Überschreitung der zulässigen GRZ/GFZ, sofern die vorhandene GR/GF durch die Maßnahme nicht erhöht wird,
- Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird,
- Überschreitung der festgesetzten maximalen Länge von 20 m, sofern die derzeitige Länge (bei getrennter Ermittlung in allen Obergeschossen) nicht vergrößert wird.

Der Gebäudebestand überschreitet die festgesetzten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise erheblich. Da der geplante Umbau jedoch auf bereits bestehende Erd- und Untergeschossflächen beschränkt bleibt, stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 dem Vorhaben nicht entgegen.

1.4.2) Schutzobjekte und -gebiete im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Schutzobjekte und -gebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt innerhalb des historischen Kerns der Ortslage von Binz, Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts befinden sich im weiteren Umfeld des Plangebiets südlich der Putbuser Straße in einem Abstand von $\geq 300\text{m}$ (Biospärenreservat Südost-Rügen, Naturschutzgebiet Granitz, SPA DE 1647-401 „Granitz“, „FFH-Gebiet DE 1647-303 „Granitz“, Wald) sowie nördlich der Strandpromenade (Landschaftsschutzgebiet Ostrügen, mit der Düne als geschütztes Biotop).

Der Baumbestand der an das Plangebiet anschließenden Straßenzüge Hauptstraße und Heinrich-Heine Straße sind als Alleen im Sinne des § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Aufgrund des bestandsorientierten Charakters der Planung, welche ausschließlich die Nutzung der vorhandenen Gebäude im Innenbereich regelt und keine zusätzlichen Bauflächen erschließt, sind keine der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erkennen. Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen grundsätzlich den im Umfeld vorhandenen Nutzungen. In diesem Sinne ist die Planung nicht geeignet, die Schutzgebiete erheblich zu beeinträchtigen. Eine Vorprüfung der Verträglichkeit ist somit nicht erforderlich.

Denkmale / Bodendenkmale nach DSchG M-V

Archäologische Fundstätten sind im Planbereich nicht bekannt. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

Im Plangebiet unter Denkmalschutz steht gemäß § 2(2) DSchG M-V der nach Süden gelegene Saalanbau des Hotels Goldener Löwe (Denkmalliste Nr. 847). Bei dem im Denkmalbereich Binz gelegenen Vorderhaus (Hauptstraße 22) ist gemäß § 2(3) DSchG M-V das äußere Erscheinungsbild geschützt. Der Denkmalwert des um 1900 errichteten Gebäudes/Saalanbaus „Hotel Goldener Löwe“ begründet sich neben seiner baugeschichtlichen insbesondere in seiner ortsbildprägenden und städtebaulichen Bedeutung und ist als solches ein ausgewiesenes Einzeldenkmal in o.g. Denkmalbereich.

Der Planbereich liegt innerhalb des Denkmalbereichs „Hauptstraße / Strandpromenade / Putbuser Straße / Bahnhofstraße im Ostseebad Binz“, der mit Bekanntmachung vom 10.06.2002 in Kraft getreten ist. Die Denkmalverordnung erstreckt sich auf den Bereich Hauptstraße 1-25, Strandpromenade 1-49, Putbuser Straße 1-30, Bahnhofstraße 3-30. Ziel der Unterschutzstellung ist die Erhaltung des städtebaulichen Grundrisses und des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen, die durch ihre historische Substanz geprägt werden. Soweit eine Erneuerung der Baub substanz unumgänglich ist, soll unter Berücksichtigung des Verhältnisses zwischen zu erneuernder und zu erhaltender originaler Substanz abgewogen werden, inwieweit eine originalgetreue oder eine freiere Gestaltung umgesetzt werden kann. Die Fläche, das Straßensystem, die Platzräume und die Baufluchten sowie die Silhouette, die Maßstäblichkeit der Bebauung, die stadträumlichen Bezüge und die Frei- und Verkehrsflächen sind gemäß der weiteren Ausführungen in der Verordnung zu erhalten.

Das historische Erscheinungsbild wird u.a. festgemacht an der Maßstäblichkeit der Bebauung (Höhe und Volumen der überlieferten Bebauung, die mit Ausnahme des dominierenden Kurhauses nur gering differieren), den räumlichen Bezügen (mit Trauf- und Firsthöhen in ihrer Differenzierung, Dachformen, Gauben, Giebel) sowie der überlieferten Gestaltung außen sichtbarer Bauteile.

Alle Veränderungen am Denkmal, im Denkmalbereich und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen. Eine Beratung zur fachgerechten Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalen ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin bzw. bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde erhältlich.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung werden Umbau / Umnutzung von derzeit durch Einzelhandel, Gastronomie und eine Diskothek genutzten Flächen im Erd- bzw. Untergeschoss des Loev-Hotels für die Spielbank Binz vorbereitet.

2006 wurde die zu den Ostsee-Spielbanken gehörende Binzer Spielbank in einem wenig zentral gelegenen Neubau an der Proraer Straße (Ecke Lottum Straße) eröffnet. Nachdem anfangs nur Automaten Spiel angeboten werden konnte, wird seit Juni 2010 auch das prestigeträchtigere Große Spiel (Roulette, Black Jack und Poker) betrieben. Die Konzession dafür hat das Innenministerium zunächst bis Ende 2013 befristet.

Angesichts der schlechten Lage konnte die Spielbank Binz jedoch trotz des Großen Spiels die angestrebten Besucherzahlen von rund 20.000 Besuchern / Jahr nicht erreichen. Der bisherige Standort liegt in einem Neubau ohne Flair abseits der Fußgängerströme und wirkt trotz der Nähe zu großen Hotels (Dorint Strandhotel, Strandhotel Rugard) in seinem Umfeld deplaziert. Derzeit verzeichnet die Spielbank Binz nur etwa 12.000 Gäste / Jahr.

Zur Stärkung des Betriebs soll die Spielbank Binz als zentrale Einrichtung des Vergnügungsstätten-gewerbes (mit größerem, überörtlichem Einzugsbereich) zukünftig in das denkmalgeschützte Gebäude des Loev-Hotels integriert werden. Geplant sind auf ca. 200 qm vor allem Großspiele im Erdgeschoss (Roulette, Black-Jack, Poker) sowie auf ca. gut 300 qm Automaten Spiel im Untergeschoss. Hinzu kommen Nebennutzflächen wie Sanitär- und Personalbereich, Verwaltung und Kasse.

Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter (Peep-Show, Stiptease-Bar) und Diskotheken bleiben unzulässig, da sie dem angestrebten Charakter des Seebades zuwiderlaufen würden (Binz als gehobenes Ostseebad mit entsprechendem Ambiente, Hauptstraße als anspruchsvoller Flanierbereich für die gesamte Familie).

2.2) Städtebauliche Einbindung

Im Sinne einer weiteren Stärkung zentraler Versorgungsbereiche ist die Konzentration zentraler Einrichtungen im Bereich der nördlichen Hauptstraße aus städtebaulichen Gesichtspunkten zu begrüßen.

Vor allem am nördlichen Ende der Hauptstraße im Umfeld der großen Hotels (Travel Charme Kurhaus Binz, Cerês Design-Hotel, Loev-Hotel) konnte sich in den letzten Jahren nicht zuletzt wegen der Neugestaltung eine vielfältige Gastronomie sowie ein hochwertiger Einzelhandel mit gesamtörtlicher, zum Teil auch deutlich regionaler Ausstrahlung etablieren (hochwertige Mode und Accessoires, Kunst und Antiquitäten). Außer von den Gästen der Binzer Beherbergungsbetriebe wird die Hauptstraße von vielen Ausflüglern aus den anderen Tourismusorten Rügens besucht. Durch die Ansiedlung der Spielbank Binz in der Hauptstraße wird deren überregionale Ausstrahlungskraft gestärkt.

Auch hinsichtlich möglicher Störungen / Nutzungskonflikte ist die Planung vor allem gegenüber der in den Räumlichkeiten derzeit bestehenden Diskothek (Club Löwe) vorteilhaft.

Vergnügungsstätten ist häufig zu eigen, dass sie für die Wohnnutzung erhebliche (Lärm-)Belästigung, u.a. durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit und das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher, bewirken können. Dies wird durch den Betrieb der Diskothek bestätigt, gegen den berechnigte Beschwerden bestehen. Bei Messungen wurden erhebliche Überschreitungen der Grenzwerte in der Nachbarschaft von bis zu 13 dB(A) festgestellt, die vor allem auf einen freien Schallaustritt der Live-Musik mit Gesang aus dem Innenraum bei geöffneten Türen zurückzuführen ist (vgl. Messprotokoll Geräuschmissionen des Umweltamts LK Rügen vom 04.04.2010). Ergänzend kommen die Geräusche von Personengruppen vor der Einrichtung (z.B. Raucher) sowie in geringerem Umfang der Einrichtung zuzurechnende Fahrzeugbewe-

gungen (Taxi-Verkehr) hinzu. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund dieser Erfahrungen wurde im vB-Plan die Zulässigkeit von Diskotheken und Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter ausgeschlossen.

Anders bei der Diskothek bestehen zur Spielbank am bisherigen Standort in der Proraer Straße keine einschlägigen Beschwerden. Die Spielbank wird durchschnittlich von 70 bis 100 Gästen aufgesucht, die jedoch während der gesamten Zeit Ihres Aufenthalts innerhalb der geschlossenen Räumlichkeiten verbleiben. Die derzeitigen Betriebszeiten der Spielbank Binz für das Automatenspiel sind täglich 11.00 - 03.00 Uhr, für das Livegame Donnerstags bis Samstags von 19.00 - 3.00 Uhr. Die Eingangstüren werden schon aus Sicherheitsgründen geschlossen gehalten (Schleuse), so dass keine Geräusche aus dem Innenraum nach Außen gelangen. Aus gesetzlichen Gründen wird eine Eingangskontrolle durchgeführt, ein mehrmaliges Hinein- und Herausgehen der Besucher wird dadurch unterbunden. Für Raucher bestehen deshalb innerhalb der Einrichtungen entsprechende Raucherbereiche.

Auch die aus einer typisierenden Betrachtung der Vergnügungsstätten abgeleiteten mögliche Negativwirkungen kommen im vorliegenden Fall aus verschiedenen Gründen nicht zum Tragen:

- Zum Einen ist im Umfeld an der Hauptstraße Wohnnutzung nur untergeordnet allenfalls in den Obergeschossen vorhanden (allgemein vorwiegend Beherbergung, Gastronomie, Einzelhandel). Die als Fußgängerbereich ausgebaute Hauptstraße ist (zusammen mit der Strandpromenade) die Hauptfläniermeile des Seebads und schon wegen der zahlreichen gastronomischen Einrichtungen bis in die späten Abendstunden belebt. Die Besucher der Spielbank Binz können gegenüber dem allgemeinen Besucherverkehr nicht abgegrenzt werden.
Der Zu- und Abfahrtsverkehr spielt zudem keine erhebliche Rolle, da die überwiegende Mehrzahl der größeren Beherbergungsbetriebe im Ostseebad in geringer, fußläufiger Entfernung liegt. Auswärtige Gäste (z.B. Besucher aus anderen Tourismusorten der Insel) besuchen die Spielbank Binz im Rahmen Ihres Besuchs in Binz; hierfür stehen gemäß Verkehrskonzept der Gemeinde öffentlich nutzbare Parkplätze zur Verfügung. Bei Bedarf wird ergänzend auch ein Taxi-Dienst / Shuttle angeboten; hierzu wird ausschließlich die Vorfahrt des Loev-Hotels an der Heinrich-Heine Straße genutzt (mit Wartebereich im Foyer des Hotels, das über eine innere Passage erreichbar ist).
- Zum Anderen entspricht das (touristische) Publikum der Spielbank Binz nicht dem regelmäßigen Besucherkreis üblicher Vergnügungsstätten. Anders als bei städtischen Spiel- und Automatenhallen oder erst recht bei Diskotheken und Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter zu beobachten, geht von der Spielbank Binz kein „Trading-down-Effekt“ aus (mit Senkung der Qualität des Warenangebots, Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbilds durch grelle Werbung, etc.). Vielmehr spricht die Spielbank Binz nach dem Vorbild traditioneller Kur- und Gesellschaftsorte wie Baden-Baden, Norderney u.a. ein anspruchsvolles, eher gesetztes Publikum an, wie es in Binz angesichts der Ausrichtung der örtlichen Hotellerie bereits zahlreich vorhanden ist. Der unterschiedlichen Auswirkungen der verschiedenen Arten der Vergnügungsstätten wird durch eine entsprechende Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (Ausschluss von Diskotheken und Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter) Rechnung getragen.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die im Gebäude bisher bestehende Diskothek im Zuge des Umbaus entfallen und zukünftig auch nicht mehr zulässig sein wird.

2.3) Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung des Nutzungsartenkatalogs des Kerngebiets festgesetzt, wobei auf den spezifischen Charakter des Gemeinde als Ostseebad Rücksicht genommen wird (zentraler Tourismusbereich ohne eigenständige Büro- und Verwaltungsgebäude, vgl. 2.2). Zulässig sind jedoch nur solche Vorhaben aus dem aufgeführten Nutzungskatalog, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9(2) BauGB):

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die Festsetzungen

des abgelösten Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“ bestimmt. Angesichts der umfangreichen Ausnahmen für Änderungen, Nutzungsänderungen und teilweise auch Erneuerungen von vorhandenen Gebäuden sind GRZ, GFZ und Zahl der zulässigen Vollgeschosse jedoch nicht aussagefähig, da der vorhandene Gebäudebestand des Loev-Hotels die im Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“ festgesetzten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung sowie die zulässige Gebäudelänge (Bauweise) bereits erheblich überschreitet.

Um in der Anwendung unnötig komplizierte Festsetzungen zu vermeiden, wird für die Grundfläche der rechtmäßige Bestand zugrunde gelegt (Überbauung Bestand 0,776 ~GRZ 0,8). Durch die Beibehaltung der bisher zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der abweichenden Bauweise (20 m Gebäudelänge) ist sichergestellt, dass die Kubatur nicht wesentlich geändert werden kann. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist damit entbehrlich.

2.4) Flächenbilanz

Das Plangebiet (private Baugrundstücke) umfasst 2.635 qm und ist zu 77,6% überbaut (Grundfläche Bestand 2.045 qm). Die städtebaulichen Kennziffern werden durch die Planung nicht erheblich verändert.

2.5) Erschließung

Durch die Planung ergeben sich im Vergleich mit der bisherigen Nutzung (bestehende und zulässige Nutzungen nach §§ 30/34 BauGB) keine geänderten Anforderungen an die Erschließung. Der Stellplatzbedarf ist nicht höher als für die bisherige Nutzung der entsprechenden Flächen durch Einzelhandel, Gastronomie und Diskothek.

Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Versorgungsnetz mit Einspeisung der Wasserwerke Prora, Karow und Binz gesichert. Die Abwasserleitung erfolgt im Trennsystem. Eine Löschwasserversorgung in Höhe von 48 m³/h kann über das Versorgungsnetz sichergestellt werden.

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 öffentlichen Belange einzugehen.

- *Die Belange der Wirtschaft*, insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im aktuellen 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.“ Die Planung soll den Bestand der Spielbank Binz langfristig sichern; derzeit beschäftigt die Spielbank Binz sechs feste Mitarbeiter. Der Förderung der bestehenden Spielbank Binz kommt zudem auch unter dem Aspekt des gemeindlichen Haushalts große Bedeutung zu.
- *Die Belange des Tourismus bzw. von Freizeit und Erholung*: Angesichts der Lage in einem ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraum (vgl. RREP VP) genießt die Erholungsfürsorge bei allen Planungen im Gemeindegebiet einen zentralen Stellenwert. Durch den Ausbau hochwertiger touristischer Infrastrukturangebote (Spielbank) wird der Tourismus und damit die Auslastung bestehender Beherbergungskapazitäten gestärkt. Gleichzeitig ist im Sinne der Erholungsqualität des Ostseebads die Bandbreite möglicher Vergnügungsstätten auf kurortverträgliche Einrichtungen einzuschränken (Ausschlusses von Diskotheken und Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter).

- *Die Belange des Denkmalschutzes:* Der räumliche Geltungsbereich betrifft unmittelbar den denkmalgeschützten Saalanbau des Gebäudes „Hotel Goldener Löwe“, Hauptstr. 22 und liegt zudem im gültigen Denkmalbereich „Binz-Hauptstraße/Strandpromenade, Putbusser Straße/Bahnhofstraße“. Daher sind denkmalpflegerische Belange bei der vorgesehenen Teilumnutzung zum Spielkasino im Erd- und Untergeschoss des ehem. Hotelgebäudes zu berücksichtigen und alle Veränderungen im Denkmal gemäß DSchG M-V mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen und zu genehmigen. Es ist eine denkmalverträgliche Umnutzung zu gewährleisten.
- *Die Belange gesunder Wohnverhältnisse:* Angesichts bestehender berechtigter Beschwerden gegen die derzeit im Plangebiet bestehende Diskothek ist dem Immissionsschutz eine hohe Bedeutung zuzumessen. Die Obergrenzen der TA-Lärm für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (tags (06.00-22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00-06.00 Uhr) 45 dB(A)) sind einzuhalten.

Den Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds ist zwar im ausgewiesenen Denkmalbereich eine sehr hohe Bedeutung zuzumessen (Umgebungsschutz), sie sind aber durch die auf den Umbau bestehender Geschossflächen im Erd- und Untergeschoss beschränkte Planung nicht wesentlich berührt. Die *Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege* sind angesichts des Charakters der Planung (Nutzungsänderung ohne zusätzliche Bebauung) sowie der Lage des Plangebiets innerhalb der Ortslage Binz nicht erheblich betroffen.

Die privaten Belange sowohl des Grundstückseigentümers sowie der Nachbarn sind angemessen zu berücksichtigen.

3.2) Natur und Umwelt

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. Als eingriffsrelevante Bestandteile sind dabei zu berücksichtigen:

- Da sich Umbau / Umnutzung vor allem auf bereits bestehende Gebäudeflächen erstrecken, sind keine erheblichen anlagebedingten Auswirkungen zu erwarten..
- Betriebsbedingt ergeben sich durch die Planung keine erkennbaren erheblichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Angesichts der speziellen Eigenart der Einrichtung (Spielbank in renommiertem Seebad) sind die üblichen Negativwirkungen größerer Vergnügungsstätten nicht zu erwarten (vgl. 2.2). Zudem wird die derzeit in den vorgesehenen Räumlichkeiten vorhandene Diskothek im Zuge des Umbaus geschlossen.
- Baubedingte Auswirkungen können angesichts des geringen Umfangs (s.o.) vernachlässigt werden. Während der Umbauarbeiten sind mögliche baubedingte Beeinträchtigungen der Alleebäume in den angrenzenden Straßenräumen durch die strikte Einhaltung der gültigen Baumschutzvorschriften (RAS-LP4, DIN 18920, ZTV Baumpflege) auszuschließen.

Angesichts der bestimmenden Prägung durch den Bestand (zentraler Bereich der historischen Ortslage Binz) gilt bezüglich der Verträglichkeit zu den Schutzgebieten nach internationalem Recht weiterhin das Fazit des B-Plans Nr.1 „Zentrum“, dass die Planung nicht geeignet ist, „erheblichen Beeinträchtigungen der FFH-Lebensraumtypen bzw. der FFH-Arten zu verursachen.“ Mit der Planung wird ein bebautes und langjährig intensiv genutztes Grundstück im alten Ortskern einer neuen, qualitativ hochwertigen Nutzung zugeführt. Kausal der Planung zuzuordnende Auswirkungen außerhalb des Plangebiets sind angesichts der Vorbelastung durch die Ortslage nicht auszumachen. Damit ist die Planung nicht geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des bestehenden FFH-Gebietes DE 1647-303 "Granitz" sowie des geplanten SPA DE 1647-401 "Granitz" zu beeinträchtigen.

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, Raauhautfledermaus). Zudem sind an vielen Gebäuden Rauch- bzw. Mehlschwalbenvorkommen zu verzeichnen. Wegen des speziellen Charakters der Planung (Nutzungsänderung bereits intensiv genutzter Erd-

und Untergeschossflächen (bisher Diskothek / Club Löwe)) sind jedoch artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG bei vorliegender Planung nicht zu erwarten.

Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden nicht erfolgen, da es sich um bereits bebaute und intensiv genutzte Flächen im Innenbereich handelt. Die Versiegelung wird nicht zunehmen. Geschützte Bäume sind im Planbereich nicht vorhanden.

Gemeinde Ostseebad Binz, Februar 2011