

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 378564
Fax: 0721 5688881

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

einfacher Bebauungsplan Nr. 30 “Heinrich Heine Park“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzung (Stand Juli 2013)



SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan Nr. 30 "Heinrich Heine Park" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 30 "Heinrich Heine Park" als Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) ohne Umweltbericht erlassen.

LEGENDE gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

01.04.02  SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BauNVO)
hier: Feriengebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.08.00 H 15,65 m GEBÄUDEHÖHE als Höchstmaß über NHN

3. BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, § 23 BAUNVO)

03.05.00  BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

06.02.00  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
06.04.00  BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

 EINFAHRT

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§9 ABS.1 NR.12 BAUGB)

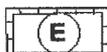
07.01.00  hier: Elektrizität

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)

13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN SOWIE BINDUNGEN DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
 ERHALTUNG VON BÄUMEN

14. DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

14.01.00  UMGRENZUNG VON ERHALTUNGSBEREICHEN

14.02.00  UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.03.00  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
hier: Tiefgarage

15.13.00  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

SO (sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO), hier: Feriengebiet

Das SO „Feriengebiet“ dient gleichwertig dem Wohnen und der Fremdenbeherbergung in Wohngebäuden. Zulässig sind: Wohngebäude, Ferienhäuser / Ferienwohnungen, Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise zulässig sind: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

I.2) höchstzulässige Zahl der Wohnungen §9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens 11 Wohnungen zulässig.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

A 1 Pflanzung von Einzelbäumen: Für die festgesetzten Pflanzungen gilt: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm der Arten *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Betula pendula* (Hänge-Birke), *Betula utilis* 'Doorenbos' (Weißrindige Himalajabirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Pyrus communis* (Wild-Birne), *Quercus robur* (Stieleiche), *Quercus petraea* (Trauben-Eiche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche) oder *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere). Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1) UND HINWEISE (II.2-4)

II.1) Bodendenkmäler

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen 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 Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

II.2) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Alt-Binz,
- Örtliche Bauvorschrift (Werbeanlagensatzung),
- Gestaltungssatzung für Ostseebad Binz auf Rügen (Örtliche Bauvorschrift),
- Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen).

II.3) 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.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung.....	4
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	4
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	5
1.2.1) Planungsziele.....	5
1.2.2) Plangrundlage.....	5
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	6
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
1.3.2) gemeindliche Satzungen.....	6
1.4) Bestandsaufnahme.....	7
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	7
1.4.2) Schutzobjekte und -gebiete im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	7
2. Städtebauliche Planung.....	8
2.1) Nutzungskonzept.....	8
2.2) Städtebaulicher Entwurf.....	9
2.3) Festsetzungen.....	9
2.4) Flächenbilanz.....	10
2.5) Erschließung.....	10
2.5.1) Verkehrliche Erschließung.....	10
2.5.2) Ver- und Entsorgung.....	10
3. Auswirkungen / Umweltbericht.....	11
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	11
3.2) Natur und Umwelt.....	11
3.2.1) Allgemeines / Methoden.....	11
3.2.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	12
3.2.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	12
3.2.4) Kompensation / Einzelbaumschutz.....	16

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet ist nahezu identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 „Heinrich-Heine-Park“ und besteht aus den Flst. 76, 77, 79 der Flur 7, Gemarkung Jagdschloss mit einer Gesamtfläche von ca. 0,6 ha.



Abbildung 1: Luftbild (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>)

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

1.2.1) Planungsziele

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans wird der bisher für das Plangebiet rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 „Heinrich-Heine-Park“ ersetzt. Mit der Neuplanung soll eine geänderte Baukonzeption planerisch festgeschrieben werden. Ausgewiesen werden

- Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (getrennt nach Geschossen für Gebäude und für unterirdische Baukörper/Tiefgarage),
- die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

Die bisherigen Festlegungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18 zum Baumschutz werden beibehalten.

Angesichts der baulichen Vornutzung sowie der Zugehörigkeit zum Innenbereich nach § 30 BauGB 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.

1.2.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung beruht auf einer Vermessung des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann aus Bergen.

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 ehemaligen Kinderkureinrichtung ist als Gemeinbedarfsfläche (Gesundheitliche Zwecke) ausgewiesen. Die Planung kann 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. Für eine Gemeinbedarfsnutzung besteht nach der Schließung der Kinderkureinrichtung nach Aussage des bisherigen Trägers kein Bedarf.

Der Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich im Zuge der beschlossenen Neuaufstellung korrigiert.

1.3.2) gemeindliche Satzungen

Das Plangebiet ersetzt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18, der eine Neubebauung des brach gefallenen Standorts der früheren Kinderkureinrichtung mit drei Wohngebäuden (Parkvillen) im nördlichen Bereich und zwei, vorwiegend durch gesundheitstouristische Einrichtungen zu nutzende Gebäude an der Putbuser Straße ermöglichte. Diese große Lösung wurde durch den Vorhabenträger aufgegeben. Stattdessen erfolgte nur der Bau der drei Wohngebäude (Wohnungen für Wohnzwecke und Fremdenbeherbergung), jedoch in einer teilweise leicht veränderten Stellung.

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. Der Abriss der Altbebauung ist bereits 2012 erfolgt.

Örtliche Bauvorschriften

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

Die Werbeanlagensatzung regelt die über § 61 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) als geschützte Landschaftsteile zur

1. Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. Gestaltung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes,
3. Abwehr schädlicher Einwirkungen,
4. Erhaltung oder Verbesserung des Stadtklimas,
5. Erhaltung eines artgerechten Gehölzbestandes

erklärt. 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 LNatG M-V (jetzt NatSchAG M-V) rechtlich selbständig und ist damit unabhängig von den Festsetzungen des B-Plans wirksam. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben sind die Regelungen als sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften zu berücksichtigen.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Im Plangebiet bestand früher die Kinderklinik der AWO mit einem umfangreichen, über die Jahre sukzessive gewachsenen Gebäudebestand. Maßstabbildend wirkte das Eckgebäude Putbuser Straße / Heinrich-Heine-Straße mit einer Firsthöhe von 20,85m HN.

Der Altbestand wurde in Vorbereitung der Neubebauung bereits 2012 abgerissen, mit der Neubebauung wurde im Winter 2012 begonnen.

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 (Biospärenreservat Südost-Rügen, Naturschutzgebiet Granitz, Wald) sowie nördlich der Strandpromenade (Landschaftsschutzgebiet Ostrügen, mit der Düne als geschütztes Biotop).

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

Südlich der Bebauung der Putbuser Straße liegt in geringem Abstand zum Plangebiet das SPA DE 1647-401 „Granitz“. Das FFH-Gebiet DE 1647-303 „Granitz“ liegt im Bereich der östlichen Putbuser Straße rund 85m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund des bestandsorientierten Charakters der Planung, welche ausschließlich vorhandene Baustrukturen im Innenbereich ordnet und keine zusätzlichen Bauflächen erschließt, kann diese nicht dem Projekt- bzw. Planbegriff im Sinne der Anlage 5 der „Hinweise zur Anwendung der §§ 10 und 28 Landesnaturschutzgesetz und der §§ 32 bis 24 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ zugeordnet werden. 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

Bodendenkmale oder archäologische Fundstätten sind im Planbereich nicht vorhanden. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

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 Bausubstanz 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 Platz-

räume 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.

Als bestimmend für den historischen städtebaulichen Grundriss wird angeführt:

- das Straßensystem einschließlich der Strandpromenade,
- die Flächen des zentralen Platzes am Beginn der Seebrücke sowie des Kurplatzes,
- die überlieferte Parzellenstruktur mit ihrer Bebauung,
- die historischen Baufluchten, welche die Straßenräume begrenzen.

Das historische Erscheinungsbild wird u.a. festgemacht an

- den baulichen Anlagen (einzeln stehende Gebäude, die zwischen 1890 und 1910 als Sommerresidenzen errichtet und nach 1945 winterfest gemacht wurden),
- der Maßstäblichkeit der Bebauung (Höhe und Volumen der überlieferten Bebauung, die mit Ausnahme des dominierenden Kurhauses nur gering differieren),
- der räumlichen Bezüge (mit Trauf- und Firsthöhen in ihrer Differenzierung, Dachformen, Gauben, Giebel),
- der überlieferten Gestaltung außen sichtbarer Bauteile.

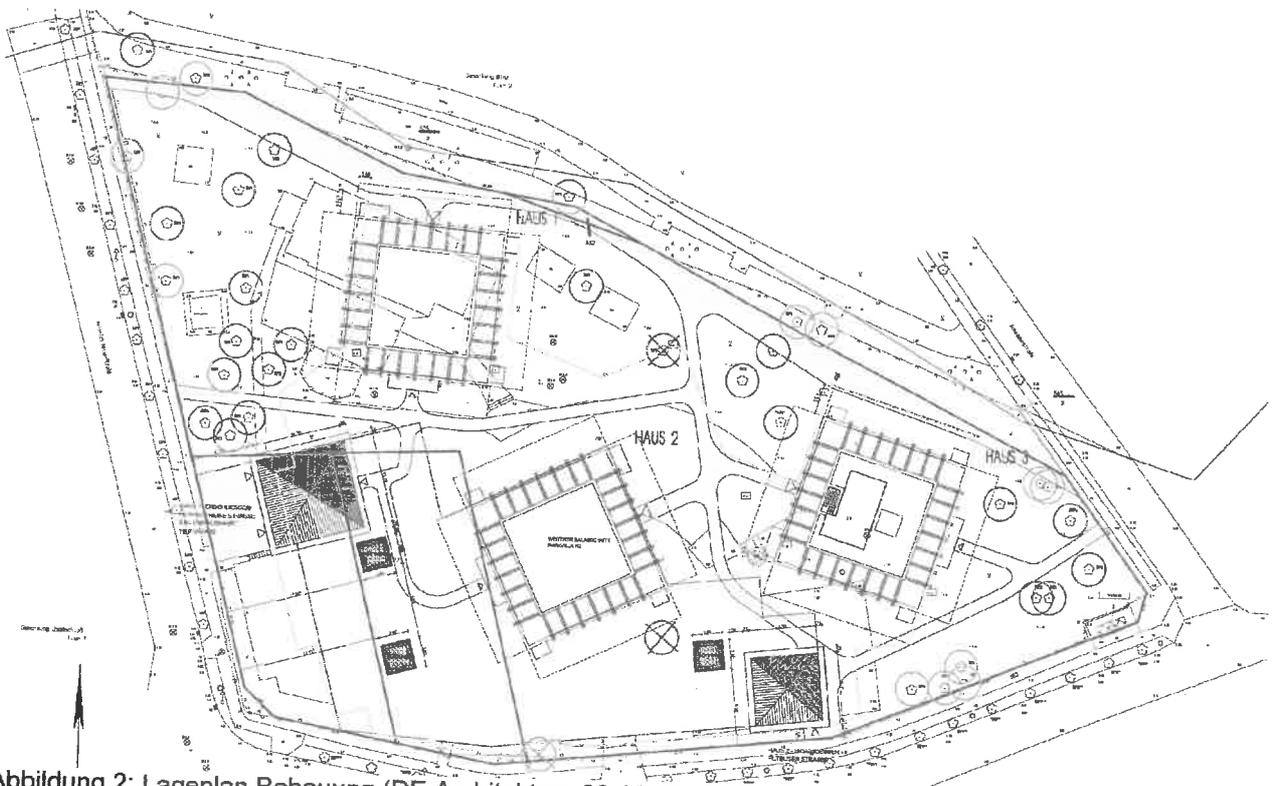


Abbildung 2: Lageplan Bebauung (DE Architekten, 08.10.2012)

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Die Planung sieht eine hochwertige Wohnbebauung (Wohnungen für Wohnzwecke und Fremdenbeherbergung) vor. Die Mischung aus Wohnungen und Ferienwohnungen begründet keine unzumutbaren Nutzungskonflikte. Auch die ferienmäßige Nutzung einer Wohnung entspricht vielmehr der bestimmungsgemäßen Nutzung der Wohnung und ist deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR

72/09 vom 15.01.2010).

Die drei Parkvillen werden auf rund 4.000 qm Geschossfläche großzügig geschnittene Wohnungen mit mindestens 100 qm Wohnfläche enthalten. Der hohe Anspruch wird durch die überdurchschnittlichen Wohnungsgrößen sowie die exklusive Ausstattung mit Raumhöhen von rund 2,65 Meter unterstrichen. Balkone; Loggien und weitläufige Dachterrassen verbinden die Wohnungen mit dem Grün der Gartenanlage bzw. dem angrenzenden Kurpark.

Die notwendige Parkierung soll nach dem vorliegenden Bauantrag ausschließlich unterirdisch erfolgen (36 Stellplätze in TG). Dabei wird auch ein Teil des Stellplatzbedarfs für das Grundstück Strandpromenade 14 (Villa Haiderose, Flst. 566) mit abgedeckt. Die Errichtung sonstiger weiterer Stellplätze im Plangebiet bleibt in Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

2.2) Städtebaulicher Entwurf

Das Plangebiet wurde historisch vergleichsweise erst spät erstmalig bebaut. Noch um die Wende ins 20. Jahrhundert stellte es sich zusammen mit dem Kurpark als große zusammenhängende Freifläche dar, die die Bebauung entlang der Putbuser Straße unterbrach.

Mit dem Verzicht auf eine straßenbegleitende Bebauung an der Heinrich-Heine-Straße sowie der Putbuser Straße wird diese Situation in Ansätzen wieder hergestellt. Der Blick von der Putbuser Straße (sowie vom Klünderberg) öffnet sich wieder zum Kurpark, die drei Parkvillen werden dabei als frei in einem größeren Park stehende Solitäre wirken.

Die Parkvillen mit einer Gebäudehöhe von 15,5 m über Gelände (entspricht 18,5 m bzw. 19,5 m HN) vermeiden in ihrer freien Anordnung zwischen den prägenden Buchen auch eine harte Baufucht / Kante zum Kurpark. Der gärtnerisch gestaltete Freiraum im Plangebiet wird mit dem angrenzenden Kurpark zu einem zusammenhängenden Freibereich verschmelzen.

2.3) Festsetzungen

Festgesetzt werden vor allem Regelungen zu Art und Umfang der baulichen Nutzung.

Angesichts der Erfahrungen mit vergleichbaren Wohnanlagen im Zentrum von Binz wird die Art der baulichen Nutzung einheitlich als sonstiges Sondergebiet „Feriengebiet“ gefasst. Dabei wird eine qualitative Gleichwertigkeit von Wohnen (einschließlich Zweitwohnungen und Altersruhesitze) sowie touristischen Nutzungen (privat genutzte Ferienwohnungen und gewinnorientiert bewirtschaftete Ferienwohnungen im Sinne eines Beherbergungsbetriebs) angestrebt. Die neu festgesetzte Nutzung als „Feriengebiet“ entspricht der Nutzung auch der angrenzenden gewachsenen Gebiete im Zentrum von Binz (mit Ausnahme von Hauptstraße und Strandpromenade).

Die kleinteilige Mischung aus Wohnungen und Ferienwohnungen begründet keine unzumutbaren Nutzungskonflikte. Die ferienmäßige Nutzung entspricht vielmehr der bestimmungsgemäßen Nutzung einer Wohnung und ist von den Nachbarn deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen 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: In jeder Wohnanlage können sich Personen aufhalten, die nicht zu den Dauerbewohnern gehören, die diese nicht kennen und die diese deshalb verunsichern können.“

Auch hinsichtlich eines manchmal unterstellten rücksichtslosen Verhaltens der Feriengäste (z.B. hinsichtlich Einhaltung von Ruhezeiten) sei, so das BGH weiter, zu fragen, ob ein solches Fehlverhalten bei Feriengästen typischerweise eher erwartet werden kann, als bei Dauerbewohnern. Dafür

fehlt jeder Anhaltspunkt.

Ergänzend werden insbesondere Räume für Freie Berufe (Arzt, Physiotherapeut) und ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Vermietungsservice, Hausmeisterservice) zugelassen, da diese in unmittelbarem Bezug zur Hauptnutzung stehen.

Der Nutzungsdruck wird durch Festlegung einer höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden im Sinne des § 2(2) LBauO M-V (d.h. Wohnungen für Wohnzwecke oder Fremdenberhergung) in einem bezogen auf die Grundstücksgröße vertretbaren Rahmen gehalten. Bei rund 1.100 qm Nutzfläche / Gebäude können gemäß vBP Nr. 18 rund 11 Wohnungen je Wohngebäude entstehen (Wohnungen mit mindestens 100 qm Wohnfläche). Die bisherig mögliche Anzahl wird beibehalten. Eine höhere Nutzungsdichte würde entsprechend umfangreiche Funktionsflächen (zusätzliche Stellplätze, entweder in mehrgeschossiger TG (mit Rampe) oder ebenerdig) erfordern, die in dem hochwertigen Umfeld des Kurparks als Fremdkörper wahrgenommen würden.

Zentral sind zudem die Festlegungen zur Baukörpergestaltung (in der Höhe gestaffelte Volumina) und Baukörperverteilung auf dem Grundstück (Schutz des Baumbestands). Hierzu werden in der Höhe geschossweise gestaffelte Baufenster festgesetzt, die die Baukörper eng umschreiben. Die Freiflächen an der Putbuser Straße und damit der Blick in den Kurpark werden langfristig gesichert.

Angesichts der geschossweise differenzierten, eng einschränkend gefassten Baufenster kann auf eine vollständige Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet werden; es gilt in diesem Fall ergänzend das Einfügegebot des § 34 BauGB (einfacher Bebauungsplan).

Im Vergleich mit dem bisher rechtskräftigen vBP Nr. 18 ergibt sich durch die Planung damit ein deutlich geringeres Maß der baulichen Nutzung. Statt einer zulässigen Grundfläche von 2.444 qm (GRZ 0,4) lässt der Bebauungsplan durch die Baufensterausweisung nur ca. 1.030 qm Gebäudegrundfläche zu (zuzüglich Balkone, Vordächer, Terrassen, o.ä.). Selbst unter Einbeziehung auch solcher außerhalb der Baufenster zulässigen Bestandteile der Hauptanlage kann damit erwartet werden, dass der Umfang der Überbauung 20% der Grundstücksfläche nicht wesentlich übersteigt. Damit liegt die Ausnutzung bei nur rund der Hälfte sowohl des bisher im Plangebiet zulässigen (vB-Plan Nr. 18) als auch des für die Umgebung festgesetzten Maßes (vgl. B-Plan Nr. 1, Bauzone III).

2.4) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt die Planung folgende Flächenbilanz:

Art der Fläche	Größe	Gebäude
Baugrundstück	6.109 qm	ca. 1.030 qm
Plangebiet gesamt	6.109 qm	

* gemäß Baufenstergröße

2.5) Erschließung

2.5.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird sowohl von der Putbuser Straße als auch der Heinrich Heine Straße erschlossen. Eine Zufahrt von der Schwedenstraße ist wegen des Baumbestands im östlichen Bereich des Plangebiets nicht möglich.

Angesichts der straßenbegleitenden Baumreihen sind die Einfahrtbereiche hinsichtlich ihrer Lage und möglichen Breite sorgfältig fest zu legen. Die Parkierung wird unterirdisch erfolgen, die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt gemäß des bisherigen Konzepts über PKW-Aufzüge.

2.5.2) Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet bzw. in dessen näherer Umgebung stehen Anschlusspunkte für die Erschließung mit

Trink-/Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation ausreichend zur Verfügung.

Die Trinkwasserversorgung kann über das Versorgungsnetz des ZWAR mit Einspeisung der Wasserwerke Prora, Karow und Binz gesichert werden. Die innere Erschließung ist neu von der Heinrich-Heine-Straße aufzubauen. Die technische Abstimmung mit dem ZWAR sind frühzeitig vorzunehmen.

Eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann bei entsprechender Ausbildung des Netzes in Höhe von 48 qm/h über das Versorgungsnetz geleistet werden.

Die Abwasserleitung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser des Plangebietes ist über den Mischwasserkanal der Putbuser Straße abzuleiten.

Die anfallende Niederschlagswasser kann wie bisher angesichts günstiger Bodenverhältnisse (Sande, sickerswasserbestimmt) versickert werden. Zudem besteht die Möglichkeit einer Regenwasserableitung über den Regenwasserkanal der Heinrich-Heine-Straße. Das innere Netz ist in diesem Fall neu aufzubauen.

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 öffentliche Belange einzugehen.

- Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds. Im Denkmalbereich ist dem Ortsbild eine sehr hohe Bedeutung zuzumessen (Umgebungsschutz). Allgemein kommt dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds in der Gemeinde aber auch wegen der Bedeutung für den Tourismus eine hohe Bedeutung zu.

In den Denkmalbereich ist das historisch geprägte Ortsbild in seinen charakteristischen Zügen zu bewahren. Hierzu zählt neben dem Erhalt der Einzeldenkmäler insbesondere die Sicherung der Maßstäblichkeit der Bebauung (Silhouette, Länge und Höhe der Einzelbaukörper) sowie deren Gestaltung. Insgesamt ist für die neuen Gebäude eine Gestaltung anzustreben, die sich in den Bestand einfügt. Dabei sind auch moderne Formen möglich, sofern ein hoher entwurflicher Standard erreicht wird. Die geplante Architektur mit ihrer Kombination von klassizistischem Ambiente und moderner Haltung stellt eine adäquate Weiterentwicklung der historischen Bäderarchitektur dar.

Die *Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege* werden durch die Reduzierung der baulichen Dichte (gegenüber dem bisher rechtskräftigen vBP Nr. 18) nicht negativ berührt.

Die privaten Belange des Grundstückseigentümers sind angemessen zu berücksichtigen.

3.2) Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines / Methoden

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.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Davon unberührt bleibt die Ausgleichspflicht für Eingriffe in den Baumbestand, der sich nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans richtet. Demzufolge entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung.

Durch die Änderung werden gegenüber dem bisherigem Baurecht keine umweltrelevanten Auswir-

kungen verursacht:

- Anlagebedingt wird durch die Planung die zulässige Grundfläche gegenüber dem bisher zulässigen Maß deutlich reduziert. Der Baumbestand wird integriert und langfristig erhalten. Der Verlust an Großbäumen wurde bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Binz bilanziert; die festgesetzten Pflanzgebote werden beibehalten.
- Betriebsbedingt ergeben sich durch die Planung keine erkennbaren Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Die Nutzungsdichte wird insgesamt deutlich reduziert; allerdings ist die Veränderung im Vergleich zur Vorbelastung durch die angrenzende Ortslage nicht erheblich.
- Baubedingte Auswirkungen einer Neubebauung sind bei fach- und sachgerechter Ausführung als nicht erheblich einzuschätzen. Nur für einen vergleichsweise kurzen Zeitraum ist mit Störungen des näheren Umfelds (Wohn- / Erholungsnutzung) durch Lärm vor allem im Zuge des Abrisses, Erdaushubs und Rohbaus zu rechnen. Die angrenzenden Bäume sind während der Bauarbeiten entsprechend DIN 18920 zu schützen. Angesichts des bestehenden Baurechts (vBP 18, erteilte Baugenehmigungen) können die baubedingten Auswirkungen jedoch nicht der Planung angelastet werden.

3.2.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Angesichts der bestimmenden Prägung durch den Bestand (zentraler Bereich der historischen Ortslage Binz) gilt bezüglich der Verträglichkeit zu nahegelegenen 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 früher bebautes und langjährig intensiv genutztes Grundstück im alten Ortskern einer neuen, qualitativ hochwertigen Nutzung zugeführt. Kausal der Planung zuzuordnende Auswirkungen außerhalb des Plangebietes 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.

3.2.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

Bestand/ Bewertung: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee, werden sowohl die täglichen als auch die jährlichen Temperaturextreme abgeschwächt und im Vergleich zum Binnenland zeitlich verzögert.

Das Lokalklima des Plangebietes wird von der Nähe zur Ostsee sowie dem südöstlich angrenzenden Wald der Granitz beeinflusst. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie klimatisch wirksame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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.

Minimierung und Vermeidung: Das Plangebiet kann als klimatisch unbelastet angesprochen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem bisher zulässigen Maß (vB-Plan Nr. 18) deutlich reduziert. Durch den weitgehenden Erhalt der Gehölze sowie der Anordnung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage mit Intensivbegrünung werden die Auswirkungen begrenzt.

Zustand nach Durchführung: Erhebliche anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht absehbar. Die klimatischen Vorausset-

zungen sind für gesundheitsorientierte Nutzungen gut geeignet.

Boden

Bestand/ Bewertung: Nach Aussage der Geologischen Karten liegt das Untersuchungsgebiet im Grenzbereich zwischen pleistozänen Bildungen der End- und Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung sowie holozänen Bildungen aus dem Postglazial. Die pleistozänen Bildungen stehen südöstlich im Bereich der Granitz an, die holozänen Bildungen in wesentlichen Bereichen der Ortslage. Im Plangebiet dominieren sickerwasserbestimmte Dünensande, welche in der Bewertung der Bodenfunktionsbereiche mit sehr hoch eingestuft wird.

Das Untersuchungsgebiet wurde weitestgehend anthropogen überformt und weist durch Teil- bzw. Vollversiegelungen sowie Überbauung eine veränderte Bodenstruktur auf.

Die Bodenbedingungen sind für die geplante Nutzung gut geeignet. Hinsichtlich einer etwaigen Versickerung von Oberflächenwasser im Gelände sind gesonderte Gutachten zu erstellen.

Minimierung und Vermeidung: Die Nutzung eines bereits stark veränderten Geländes trägt dem Gebot der Minimierung Rechnung. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem bisher zulässigen Maß (vB-Plan Nr. 18) deutlich reduziert.

Zustand nach Durchführung: Der Anteil an versiegelter sowie teilversiegelter Fläche bleibt erhalten. Erhebliche anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht abzusehen.

Wasser

Bestand/ Bewertung: Das Grundwasser ist aufgrund der sandigen Bildungen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt mit durchschnittlich $> 1.000 < 10.000 \text{ m}^3/\text{d}$ eine hohe Bedeutung. Die Grundwasserneubildung wird mit 4 (sehr hohe Bedeutung) bewertet. Diese beträgt im Durchschnitt 20 - 25 %.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich schließt an das Plangebiet die Ahlbeck an, welche als kanalisierter Überleiter vom Schmachter See in die Ostsee keinen Einfluss auf den Wasserhaushalt im Plangebiet hat.

Im Plangebiet ist dem Schutz des Grundwassers besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen jedoch keine Gefährdung des Schutzgutes Wasser dar.

Minimierung und Vermeidung: Das Vorhaben sieht keine das Schutzgut Wasser potenziell beeinträchtigenden Nutzungen vor. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem bisher zulässigen Maß (vB-Plan Nr. 18) deutlich reduziert.

Zustand nach Durchführung: Erhebliche Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen. Das Vorhaben wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht erheblich verändern.

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

Pflanzen und Tiere

Bestand/ Bewertung: Pflanzen. Das Plangebiet weist eine massive Bebauung auf, besonders in den Randbereichen nach Westen, Norden und Osten haben sich umfangreiche Gehölzbestände erhalten.

Potenziell natürliche Vegetation: TÜXEN hat mit der „heutigen potentiellen natürlichen Vegetation“ (HpnV) eine theoretisch-methodische Grundlage geschaffen, mit der es möglich wird, das heutige Wuchspotential der Landschaft darzustellen, ohne dass nutzungsbedingte Veränderungen mit einfließen. Die Karte der Heutigen Potentiellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (LUNG 2005) weist für die Ortslage von Binz keine Vegetationsgesellschaften aus. Aufgrund der

vorherrschenden Mineralböden des Plangebietes würden sich analog zu den angrenzenden Flächen subkontinentale Kiefern-Eichen- und Kiefernwälder einstellen. Im Übergang zur Granitz, welche in den Kliffbereichen zur Ostsee Hagermoos-Buchenwald auf wind- und/oder reliefexponierten, ausgehagerten Standorten sowie für die Granitz selbst einen Flattergras-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Hainrispengras-Buchenwald und Waldschwingel-Buchenwald aufweist, würde sich die Vegetation entsprechend verändert darstellen.

Pflanzen / Bewertung: Die innere Ortslage von Binz ist, wie das Plangebiet selbst, durch eine massive Bebauung und gärtnerische Nutzung der nicht versiegelten Grundstücksflächen gekennzeichnet. Der Gehölzbestand im Planbereich bzw. dessen unmittelbarer Umgebung stellte sich zum Zeitpunkt der Kartierung wie folgt dar:

Nr.	Baumart	St. Ø in m	Kr. Ø in m	Bemerkung	gepl. Umgang
18	Aesculus hippocastanum	1,1	14	prägend im Straßenraum, starker Rindenkrebs, allgemein vital	E
20	Fagus sylvatica	0,6	10		F+A
21	Fagus sylvatica	0,7	10		F+A
22	Quercus robur	0,55	10		E
23	Fagus sylvatica	0,6	10		E
24	Fagus sylvatica	0,6	10		E
25	Fagus sylvatica	0,7	10		E
26	Quercus robur	0,5	10		E
27	Fagus sylvatica	0,6	10		E
28	Fagus sylvatica	0,6	10		E
29	Fagus sylvatica	0,6	10		E
30	Fagus sylvatica	0,6	10		E
31	Fagus sylvatica	0,6	10		E
32	Tilia platyphyllos	0,05	2	Neupflanzung	E
33	Fagus sylvatica	0,9	10		E
34	Fagus sylvatica	0,9	11		E
35	Quercus robur	0,9	11		E
36	Taxus baccata	0,2	5	Nährstoffmangel, gelbe Nadeln	E
37	Quercus robur	0,7	8	gerader hoher Schaft	E
38	Fagus sylvatica	1,2	14	trockene Tribspitzen	F + A
39	Fagus sylvatica	1,0	12	trockene Tribspitzen	E
40	Fagus sylvatica	0,8	8		E
41	Fagus sylvatica "Atropurpurea"	0,9	12		E
42	Fagus sylvatica	0,7	14		E
43	Fagus sylvatica	0,4	9		E
44	Quercus robur	1,0	12	viel Totholz	E
45	Quercus robur	0,7	11		E
46	Quercus robur	0,5	8		E
47	Fagus sylvatica	0,9	11		E
48	Fagus sylvatica	0,6	10		E
49	Quercus robur	0,7	9	einseitige Krone	E
50	Fagus sylvatica	0,8	10		E
51	Fagus sylvatica	0,8	10		E
52	Fagus sylvatica	0,6	10		E
52a	Fagus sylvatica	2 x 0,7	12	zweistämmig	E
52b	Fagus sylvatica	0,6	10		E

Tabelle 1: aufgenommen am 21. und 22. Juli 2008, Bearbeiter: Fuß

E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes

F + A = Erhalt, bei Fällung Ausgleich nach Baumschutzsatzung

Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotopen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine Gefährdung des Schutzgutes Pflanzen dar.

Tiere / Bestand: Die umgebenden alten struktur- sowie totholzreichen Wälder der Granitz lassen vermuten, dass im Umfeld des Plangebietes streng geschützte Arten wie z.B. europäische Vogel-

arten bzw. Fledermäuse vorkommen.

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 im Ort Rauch- bzw. Mehlschwalbenvorkommen zu verzeichnen.

Angesichts des bereits erfolgten Abrisses der Altbebauung sind im Plangebiet derzeit keine entsprechenden Lebensstätten zu erwarten.

Tiere / Bewertung: Da sich die Planung ausschließlich auf bestehende Siedlungsbereiche bezieht, sind allgemein nur vergleichsweise störungstolerante Arten (v.a. Kulturfolger) und Gebäudebewohner zu erwarten. Angesichts des bereits erfolgten Abrisses der Altbebauung sind im Plangebiet derzeit keine entsprechenden Lebensstätten zu erwarten. Der Baumbestand ist weitestgehend zum Erhalt festgesetzt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG durch begleitende Maßnahmen / Auflagen vermieden werden können. Dem Störungsverbot kann durch Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bei Festlegung der Bauzeiten (Baumfällungen) Rechnung getragen werden (baubedingte Störungen). Das Schädigungsverbot wird projektbezogen durch entsprechende (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen, die die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sichern, vermieden werden können (Nistkästen).

Minimierung und Vermeidung: Das Bebauungskonzept wird dem Bestand an Bäumen untergeordnet. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem bisher zulässigen Maß (vB-Plan Nr. 18) deutlich reduziert.

Zustand nach Durchführung: Entsprechend der Festsetzungen sind Bäume zu erhalten bzw. Einzelbäume neu anzupflanzen. Das Lebensraumangebot des Plangebietes wird gesichert, der Charakter des Ortes als dicht bebaute Struktur mit prägendem Großgrün bleibt bewahrt.

Die Neubebauung des Areals wird besonders bzw. streng geschützter Arten nicht beeinträchtigen, sofern zu Beginn der Bau- bzw. Abrissarbeiten die Gebäude auf Nist- und Brutplätze von Vögeln hin untersucht und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein entsprechender Zeitraum für die Arbeiten festgelegt werden. Vorhaben- und betriebsbedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora / Fauna verursacht.

Auswirkungen auf die wertvollen Biotope des umgebenden Landschaftsraumes werden das derzeit vorhandene Maß nicht übersteigen, da mit der Planung keine neuen bzw. störenden Nutzungen im Ort etabliert werden.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet im Nord- und Ostrügischen Hügel- und Boddenland. Der Landschaftsraum genießt hervorragende Bedeutung und steht seit 1966 als Landschaftsschutzgebiet Ostrügen bzw. die Granitz als Teil des Biosphärenreservates Südost-Rügen seit 1990 unter Schutz.

Die innere Ortslage wird von historischer Bebauung und alten Grünstrukturen dominiert. Das Erleben des umgebenden Landschaftsraumes ist an der Promenade sowie im Bereich des Fischerstrandes möglich. Die Planung beschränkt sich auf die derzeit bebauten Flächen. Erweiterungen in den Landschaftsraum hinein sind nicht vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Umgebungsbebauung festgesetzt, der Gehölzbestand erhalten, so dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes planbedingt nicht auftreten werden.

Minimierung und Vermeidung: Die Planung ordnet eine langjährig intensiv beanspruchte Fläche entsprechend den Bedürfnissen heutiger Lebensformen und berücksichtigt vorhandene Bäume so-

wie Gehölzstrukturen als elementare ökologische sowie ortsgestalterische Elemente. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem bisher zulässigen Maß (vB-Plan Nr. 18) deutlich reduziert.

Zustand nach Durchführung: Die Planung zielt auf den Erhalt des wertvollen Orts- und Landschaftsbildes ab. Erhebliche (negative) Veränderungen sind nicht absehbar. Die Kulisse an Großgrün wird durch entsprechende Festsetzungen im Bestand gesichert und durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt.

3.2.4) Kompensation / Einzelbaumschutz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Eingriffe im Sinne des Gesetzes werden nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB im Rahmen des Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht geltend gemacht, da es sich um bereits bebaute und intensiv genutzte Flächen im Innenbereich handelt. Davon unberührt bleibt die Ausgleichspflicht für Eingriffe in den Baumbestand.

Zur Herstellung der Einfahrt ist ein Baum auf der Heinrich Heine Straße zu fällen. Der Baum ist als Bestandteil einer Allee nach § 19 NatSchAG M-V geschützt. Eine Ausnahme kann gemäß § 67 (1, 3) BNatSchG zugelassen werden, wenn

1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder
2. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Im Sinne der Nummer 2 ist die Erschließung des bebauten Grundstücks auch zukünftig zu sichern. Durch den Eingriff wird die Allee insgesamt in ihrem Erscheinungsbild nur unwesentlich verändert; der Eingriff kann durch Schließung der bestehenden Einfahrt an der Putbuser Straße adäquat im unmittelbaren Umfeld ausgeglichen werden.

Zur Minderung bzw. Vermeidung eines Eingriffs in den Baumbestand innerhalb des Plangebiets wird der überwiegende Teil der im Plangebiet vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Der Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Binz wie folgt bewertet:

Stammumfang in cm	Anzahl Ersatzbäume	Betroffene Bäume	Anzahl Bäume als Kompensation (Ho, 3xv, mDB, StU 16-18 cm)
bis 100	1	20,21	2
100 bis 150 cm	1	38	2
Gesamtbäume			4

Als Ersatz für die kompensationspflichtigen Bäume sind im Plangebiet 4 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Kompensationsverhältnis geht über die Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses vom 15.10.2007 hinaus.

Mit der Erbringung der aufgeführten Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff gemäß §18 NatSchAG M-V als ausgeglichen.

Gemeinde Ostseebad Binz, Juli 2013