

Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber den Planungsabsichten der Gemeinde geäußert. Angesichts des in der Putbuser Straße angrenzenden Waldes berührt die Planung in erheblichem Maße forstbehördliche Belange. Die bereits vorhandene Bebauung verursacht schon seit Jahrzehnten den benachbarten Waldbesitzern Probleme bei der Verkehrssicherungspflicht. Nachdem die Baugrenzen im Verfahren gegenüber dem Baumbestand in Richtung Wald auf den Umfang der bestehenden Bebauung zurückgenommen wurden (Einzeichnung der rückwärtigen Grenze), wurde seitens des Forstamtes Abtshagen-Rügen der Planung zugestimmt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden neben planungsdienlichen Hinweisen von verschiedenen Grundstückseigentümern vor allem gefordert:

- eine Ausweitung der Bebauungsmöglichkeit (überbaubare Grundstücksfläche). Die Forderungen wurden im Einzelfall sorgfältig geprüft und wenn möglich berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurden solche Fälle, in denen entweder eine Ausdehnung in den Waldabstandsbereich (rückwärtige Baugrenzen bei Putbuser Straße) oder in den Traufbereich der Kronen geschützter Bäume- und Gehölze, eine deutliche Veränderung der Straßenflucht im Bereich der Denkmalsbereichsausweisung (z.B. Verengung des Straßenraums oder Massierung der Bebauung entlang der Straßenkante) oder eine Ausweitung der Bebauung in nicht bebaubare rückwärtige Freibereiche (hinter fiktive rückwärtige Baugrenze gem. Einfügegebot) gefordert wurde. Ebenfalls wurde bei ausgewiesenen Denkmälern an einer engen Festlegung des Bestandsgebäudes festgehalten.
- eine Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung bis zum Maß der jeweils betroffenen bestehenden Gebäude, was mit Hinweis auf die bereits im Bebauungsplan vorgesehenen Ausnahmeregelungen für die Änderung, Nutzungsänderung und Neuerrichtung von Bestandsgebäuden, die enteignungsgleiche Eingriffe ausschließen, abgelehnt werden musste.
- ein Verzicht auf Ausweisung der Fläche der Kinder-Reha-Klinik als Gemeinbedarfsfläche. Der Forderung konnte nicht gefolgt werden, da mit der am Bestand orientierten Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche die Gemeinde zum Einen bezweckt, eine ungesteuerte Umnutzung zu verhindern, da bei Wegfall der gesundheitlichen / sozialen Nutzung der für eine neue Nutzung / Bebauung anstehende Bereich so groß ist, dass bodenrechtliche Spannungen nicht auszuschließen wären. Der gesamte Bereich des Kurpark könnte sein kurörtliches Gepräge verlieren. Zum Anderen ist der Erhalt der (wenigen) für den Gemeinbedarf zur Verfügung stehenden Flächen im zentralen Gemeindegebiet gemäß § 1(6) Nr. 3 BauGB geboten.

Der allgemeinen Forderung nach völligem Verzicht auf wesentliche Festlegungen (z.B. zur Überbaubaren Grundstücksfläche oder zur Geschossigkeit konnte mit Hinweis auf die Planungsziele nicht entsprochen werden.

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10(4) BauGB zum B-Plan Nr. 1 "Zentrum"**

Die Planung bezweckt eine bestandsorientierte, nachhaltige Entwicklung des Zentrumsbereichs des Seebads Binz. Dabei wird an bestehende Traditionen angeknüpft und die Qualitäten der historischen Siedlungsstruktur auch im Interesse nachfolgender Generationen langfristig gesichert.

Auf der Grundlage einer detaillierten Aufnahme und Bewertung der bestehenden Baulichkeiten und Nutzungen wurden folgende Punkte als Prämissen für die wünschenswerte Entwicklung abgeleitet:

- Erhalt der Maßstäblichkeit der Bebauung als straßenbegleitende Abfolge von Einzelhäusern mit begrenzten Gebäudegrößen (Breite, Tiefe),
- Konzentration und Ausrichtung der Bebauung an den Straßen sowie Reduzierung der Bebauung in den Blockinnenbereichen mit Sicherung bzw. Wiederherstellung zusammenhängender rückwärtiger Grünbereiche,
- Bindung der hohen baulichen Nutzung an kompensierende Maßnahmen wie Parkierung in Tiefgaragen mit intensiver Dachbegrünung o.a.,
- Bewahrung des grün geprägten Straßenbilds durch
  - Schutz der Alleen mit ihren engen Baumstellungen,
  - Erhalt der Vorgärten als gärtnerisch angelegter privater Freiflächen mit 3 m Mindesttiefe,
  - Sicherung ortsbildprägender Einzelbäume und Gehölzflächen nicht zuletzt auf den wenigen erhaltenen Dünenbereichen.

In Anbetracht zu beobachtender Fehlentwicklungen ist eine planerische Steuerung unverzichtbar:

- Das Maß der baulichen Nutzung (sowohl durch Gebäude wie durch die gesamte bauliche Nutzung) hat in einigen Bereichen ein Ausmaß angenommen, das dem Anspruch eines Seebads nicht mehr entspricht (Erholungseignung). Eine weitere Verdichtung ist nur bei ausgleichenden Maßnahmen möglich (Erhalt / Anlage von Grünflächen, unterirdische Anordnung der Parkierung) und deshalb sorgfältig zu steuern.
- In den letzten Jahren sind zunehmend Gebäude entstanden, die die Maßstäblichkeit der historischen Bebauung (Gebäudelängen) sowie Grundprinzipien des historischen Straßenbilds (gärtnerisch angelegter Vorgärten) sprengen.

Die bisherigen Satzungen der Gemeinde (Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, Gestaltungssatzung als Örtliche Bauvorschrift) haben sich als unzureichend erwiesen, die Entwicklung im Sinne der Planungsziele zu beeinflussen. Auch die Denkmalbereichsverordnung des Landkreises, die einen großen Teil des Plangebiets umfasst, konnte die historische Maßstäblichkeit nicht sichern.

Entsprechend dieser allgemeinen Zielen wurde die Festsetzungstiefe dem Planungsziel angepasst und auf strukturelle Festsetzungen vor allem zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Grünordnung beschränkt (einfacher Bebauungsplan). Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter werden durch die planerische Steuerung der Entwicklung des seit Generationen bebauten und in Nutzung befindlichen Plangebiets nicht verursacht. Die gesetzlich geschützten Bäume und flächigen Gehölzbestände wurden kartiert und zur Erhaltung festgesetzt. Da für das Plangebiet Hinweise auf das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten vorliegen (vor allem Gebäude bewohnende Tierarten, z. B. Fledermäuse oder Schwalben), wurde auf die Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung hingewiesen. Angesichts der potenziell betroffenen Artengruppen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch Maßnahmen / Auflagen vermieden werden können. Der Umweltbericht wurde inhaltlich durch die Fachbehörden bestätigt.