



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdlA
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner
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

einfacher Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzung


14.12.2010
[Handwritten signature]



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Ziele und Grundlagen der Planung.....	3
1.1) Grundlagen.....	3
1.1.1) Geltungsbereich.....	3
1.1.2) Plangrundlage.....	3
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	4
1.3.1) Raumordnung und Landesplanung.....	4
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.3.3) Satzungen der Gemeinde	5
1.4) Bestandsaufnahme	7
1.4.1) Siedlungsentwicklung.....	7
1.4.2) Bebauungsstruktur.....	9
1.4.3) Denkmalschutz.....	14
1.4.4) Natur und Landschaft.....	16
1.4.5) Fazit.....	19
2) Städtebauliche Planung.....	21
2.1) Planungskonzept.....	21
2.2) Städtebaulicher Entwurf.....	24
2.3) Gemeindebedarfsflächen.....	25
2.4) Erschließung.....	26
2.5) Begründung zentraler Festsetzungen.....	26
2.5.1) Maß der baulichen Nutzung.....	26
2.5.2) Überbaubare Grundstücksfläche.....	27
2.5.3) Bauweise / seitliche Grenzabstände.....	28
2.5.4) Ausnahmen für bestehende Anlagen.....	28
2.5.5) Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	28
2.6) Flächenbilanz.....	30
3) Auswirkungen / Umweltbericht.....	31
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	31
3.2) Umweltbericht.....	32
3.3.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....	33
3.3.3) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	33
3.3.4) Mensch und seine Gesundheit.....	49
3.3.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	49
3.3.6) Wechselwirkungen.....	49
3.3.5) Zusammenfassung.....	50
3.3.6) Monitoring.....	50



1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Grundlagen

1.1.1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den größten Teil der historischen Ortslage Binz, umgrenzt von der Hangkante der Granitz entlang der Putbusser Straße im Süden, der Strandpromenade im Osten (von Nr. 1 bis Nr. 49), der Lottumstraße sowie der Goethestraße im Norden bzw. Nordwesten sowie der Dollahner Straße und der Jasmunder Straße im Westen bzw. Südwesten.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 38,5 ha auf.

1.1.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer aktuellen Vermessung des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann, Bergen, die in der ersten Hälfte des Jahres 2008 durchgeführt wurde.

1.2) Ziele der Planung

Allgemeines Planungsziel ist eine bestandsorientierte, nachhaltige Entwicklung, die an bestehende Traditionen anknüpft und die die Qualitäten des Seebads auch im Interesse nachfolgender Generationen langfristig sichert.

Entsprechend diesem allgemeinen Ziel sollen insbesondere die folgenden strukturellen Gesichtspunkte berücksichtigt werden, da ihnen nach Überzeugung der Gemeindevertretung eine Schlüsselfunktion für die angestrebte nachhaltige Entwicklung zukommt:

- 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 (Gebäuelängen) sowie Grundprinzipien des historischen Straßensbilds (gärtnerisch angelegter Vorgärten) sprengen. Die bisherigen Satzungen der Gemeinde (Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, Gestaltungssatzung als Örtliche Bauvorschrift) haben sich als unzureichend erwiesen. Auch die Denkmalbereichsverordnung des Landkreises, die einen großen Teil des Plangebiets umfasst, konnte die historische Maßstäblichkeit nicht sichern. Deshalb soll die Körnung durch planungsrechtliche Vorschriften festgeschrieben werden.

Obwohl die Ortslage bei nur wenigen Baulücken durchgängig bebaut ist, sind auch in Zukunft weitere Baumaßnahmen auf untergenutzten Grundstücken zu erwarten. Zudem sind in einigen größeren Bereichen früher oder später Umstrukturierungsmaßnahmen zu erwarten.

Angesichts der Planungsziele wird der Plan als nicht qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt; die Festsetzungen beziehen sich vor allem auf das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche sowie Festsetzungen zur Grünordnung.

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind angesichts der Prägung durch die bestehende



Bebauung nicht notwendig.

Der Bebauungsplan wird ohne Örtliche Bauvorschriften erlassen, die für Binz geltende Gestaltungssatzung gilt weiterhin. Sie wird für den Planbereich überarbeitet und - wo notwendig - präzisiert.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Raumordnung und Landesplanung

Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern

In der Einleitung des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP M-V, 2005) wird die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes als Aufgabe von Politik, gesellschaftlichen Kräften, von Unternehmen, letztlich von allen Bürgerinnen und Bürgern formuliert. Es wird festgestellt, dass es erhebliche Entwicklungsunterschiede innerhalb des Landes und seiner Regionen gibt. In den Leitlinien des Landesentwicklungsprogrammes, die die Schwerpunkte benennen, die eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes von besonderer Bedeutung sind, wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt wird.

Als Leitlinien der Landesentwicklung werden unter anderem genannt:

- Profilierung des Tourismus- und Gesundheitslandes, des Freizeit und Erholungsraumes MV. Die Rahmenbedingungen sind für die Tourismus- und Gesundheitswirtschaft sowohl unter Nutzung der Potenziale der Naturraumausstattung als auch der aus Forschung und Technologie weiter zu erhöhen. Damit wird auch der Bedeutung des Freizeit- und Erholungsraumes für alle Bevölkerungsgruppen als weicher Standortfaktor Rechnung getragen.
- Die Erhaltung, Nutzung und Vermarktung der kulturellen und historischen Potenziale des Landes sowie die Sicherung einer hohen Baukultur und die Gestaltung einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung.
- Sicherung und behutsame Nutzung der hervorragenden Naturlandschaft. Diese gilt es zu erhalten, zu entwickeln und schonend u.a. für Freizeit, Erholung und Tourismus zu nutzen.

In einer weiteren Differenzierung der räumlichen Entwicklung werden verschiedene Nutzungsschwerpunkte ausgewiesen. Die Siedlungsbereiche wurden als Vorbehaltsgebiete für den Tourismus ausgewiesen.

Unter Pkt.3.1.3 (LEP M-V, 2005, S.22 ff.) werden die Anforderungen an die verschiedenen Tourismusräume differenziert betrachtet sowie die Festlegung von Tourismusräumen mit deren herausragender regionalwirtschaftlicher Bedeutung begründet. Die Ausweisung als Tourismusraum soll deren Bedeutung stärken und weiterentwickeln.

Als gesonderte Schwerpunkte werden u.a. genannt:

- An der Außenküste und auf den Inseln sollen die bereits intensiv genutzten Bereiche in ihrer Aufnahmekapazität behutsam weiterentwickelt werden, Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten sowie Maßnahmen mit dem Ziel der Saisonverlängerung haben dort eine höhere Bedeutung als eine quantitative Ausweitung.
- Der Kulturtourismus soll gezielt für die Entwicklung eigenständiger Tourismusformen sowie für die Steigerung der Attraktivität der Tourismusräume und für die Saisonverlängerung genutzt werden.
- Der Gesundheits- und Wellnesstourismus soll als wichtiger Teilbereich und Wachstums-



markt der Tourismuswirtschaft gesichert und insbesondere im Interesse der Saisonverlängerung und der Erschließung neuer Märkte weiterentwickelt werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern

Das derzeit gültige Raumordnungsprogramm Vorpommern stammt aus dem Jahr 1998 und befindet sich momentan in der Neuaufstellung. Im Entwurf für die 2. Runde der Öffentlichkeitsbeteiligung (Stand 2008). Binz ist demnach als Grundzentrum ausgewiesen. In Entsprechung zum LEP M-V wurde der Siedlungsbereich als Tourismusschwerpunktraum dargestellt.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 BauGB aus dem jeweils rechtskräftigen Flächennutzungsplan einer Gemeinde zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan für das Ostseebad Binz stellt für den Planungsbereich

- Sondergebiete Fremdenverkehrseinrichtungen mit der Zweckbestimmung Becherbergung, Gastronomie, Kurmittel, Handel und Dienstleistung im Bereich Hauptstraße, Strandpromenade, Lottumstraße und Sonnenstraße,
- Wohnbauflächen in den Bereichen Kurpark, Margarethenstraße / Zeppelinstraße, Dollahner Straße / Goethestraße / Dünenstraße,
- gemischte Bauflächen an der Jasmunder Straße zwischen Sonnenstraße und Wylichstraße dar.

Die Flächen der Kinder-Reha-Klinik (AWO), der Post und Telekom, der Kurverwaltung sowie kirchlicher und sozialer Nutzungen sind als Gemeindebedarfsflächen ausgewiesen.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Art der baulichen Nutzung stimmt teilweise mit der tatsächlichen Nutzung nicht mehr vollständig überein. Mit geringen Ausnahmen dominiert die touristische Nutzung im Plangebiet. Im Bereich der Hauptstraße, zunehmend auch entlang der Schillerstraße und der Wylichstraße werden die Erdgeschosse in der Regel für Einzelhandel / Dienstleistungen genutzt. Der Standort der Post wurde aufgelöst. Nur der Bereich Dollahner Straße / Goethestraße ist noch als Wohngebiet im eigentlichen Sinne anzusprechen (vorwiegend Wohnen).

Maßgeblich für eine normgerechte Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan sind objektive Gründe. Ein solches objektives Kriterium ist etwa die gegenüber der Aufstellung des Flächennutzungsplans fortgeschrittene bauliche Entwicklung in einem Gebiet.

Angesichts der spezifischen Regelungsinention des Bebauungsplans Nr. 1 wird auf Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung verzichtet; hinsichtlich der Nutzungsart gilt damit auch zukünftig das Einfügegebot des § 34 BauGB. Der Telekom-Standort sowie die Kinder-Reha-Klinik (AWO) werden als Versorgungsfläche bzw. Gemeindebedarfsfläche festgeschrieben.

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

1.3.3) Satzungen der Gemeinde

Rechtsgültige Bebauungspläne liegen im Planbereich bislang nicht vor. Bauvorhaben wurden bislang entsprechend § 34 BauGB genehmigt.

Erhaltungssatzung

Für Teile des Planbereichs wurde zum 01.01.2002 eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB erlassen. Der Abriss, die Änderung sowie der Neubau von Gebäuden steht unter besonderem Ge-



hölzen 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 und zur Sicherung der Naherholung,
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 desweiteren 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 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

Für das Plangebiet wurde auf der Basis der aktuellen Vermessung eine umfangreiche städtebauliche Analyse durchgeführt, wobei der Schwerpunkt in Entsprechung zu den Planungszielen auf die Bebauungsstruktur, die Nutzung und Ausstattung der privaten Frei- und Grünflächen sowie das Straßen- und Ortsbild gelegt wurde.

Die Ergebnisse sowie die Bewertung wurde in verschiedenen Karten zusammengefasst, die im Folgenden vorgestellt werden.

1.4.1) Siedlungsentwicklung

Die ältesten Gebäude im Plangebiet befinden sich entlang der Putbusser Straße, die ab 1882 als Verbindung vom damaligen Dorf Binz zum Strand angelegt wurde. Nachdem bereits ab 1853 15 Häuser in der Bahnhofstraße (I. Phase), und 1882 das Strandhotel im Bereich des heutigen Grand Hotel Binz (II. Phase) entstanden waren, stellt der Bau der Putbusser Straße (III. Phase) den Beginn einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zum Seebad dar. Kurz darauf folgte die Entwicklung der Seepromenade (1883 – 1887) sowie als IV. Phase der Bau der heutigen Hauptstraße.

Bis zum Beginn des II. Weltkriegs entstanden darüber hinaus einzelne Gebäude in der Wylichstraße, der Schillerstraße sowie der Lottumstraße (nur Westseite).

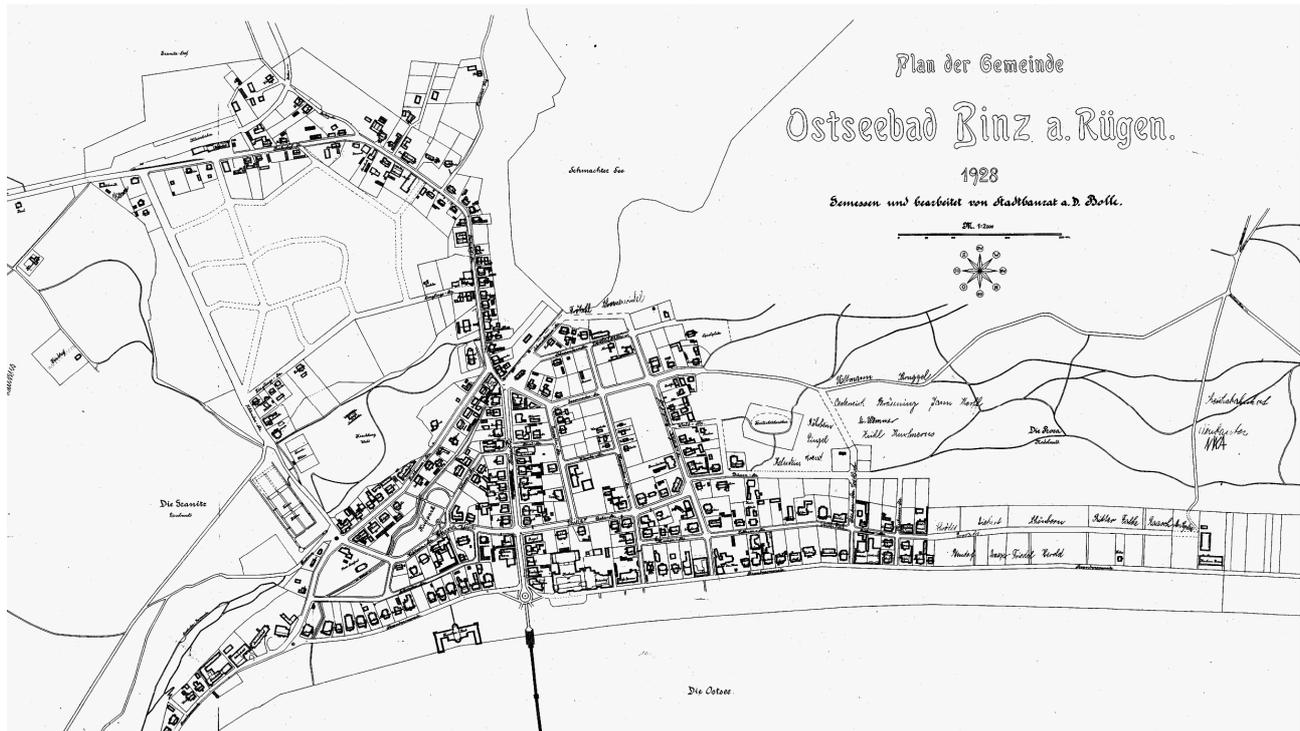


Abbildung 2: Binz 1928

Das Ortsbild war damals geprägt durch den direkten Übergang in die Landschaft: Im Südosten grenzte die aus Einzelhäusern bestehende, zwei- bis dreigeschossige Bebauung an die Hangkante der Granitz; im Osten säumte die Perlenkette der prächtigen Villen die Ostsee (Strand, Düne); im Nordwesten überlagerte sich die Bebauung mit der topographisch bewegten, Wald bestandenen Dünenlandschaft. Der Bereich der Telekom (Versorgungsfläche) war unbebaut und wurde als Freilichttheater genutzt.

Mit dem weiteren Wachstum des Ortes nach dem II. Weltkrieg wurden die unbebauten Flächen aufgefüllt, wobei die topographisch bewegten Bereiche vorwiegend mit kleinen Einfamilienhäusern bzw. Bungalows bebaut wurden (südliche Margaretensstraße, Goethestraße/Dünenstraße). Erst in neuerer Zeit entstanden auch in den ehemaligen Dünenbereichen größere Apartmenthäuser, was mit deutlichen Eingriffen in die natürliche Topographie einherging.

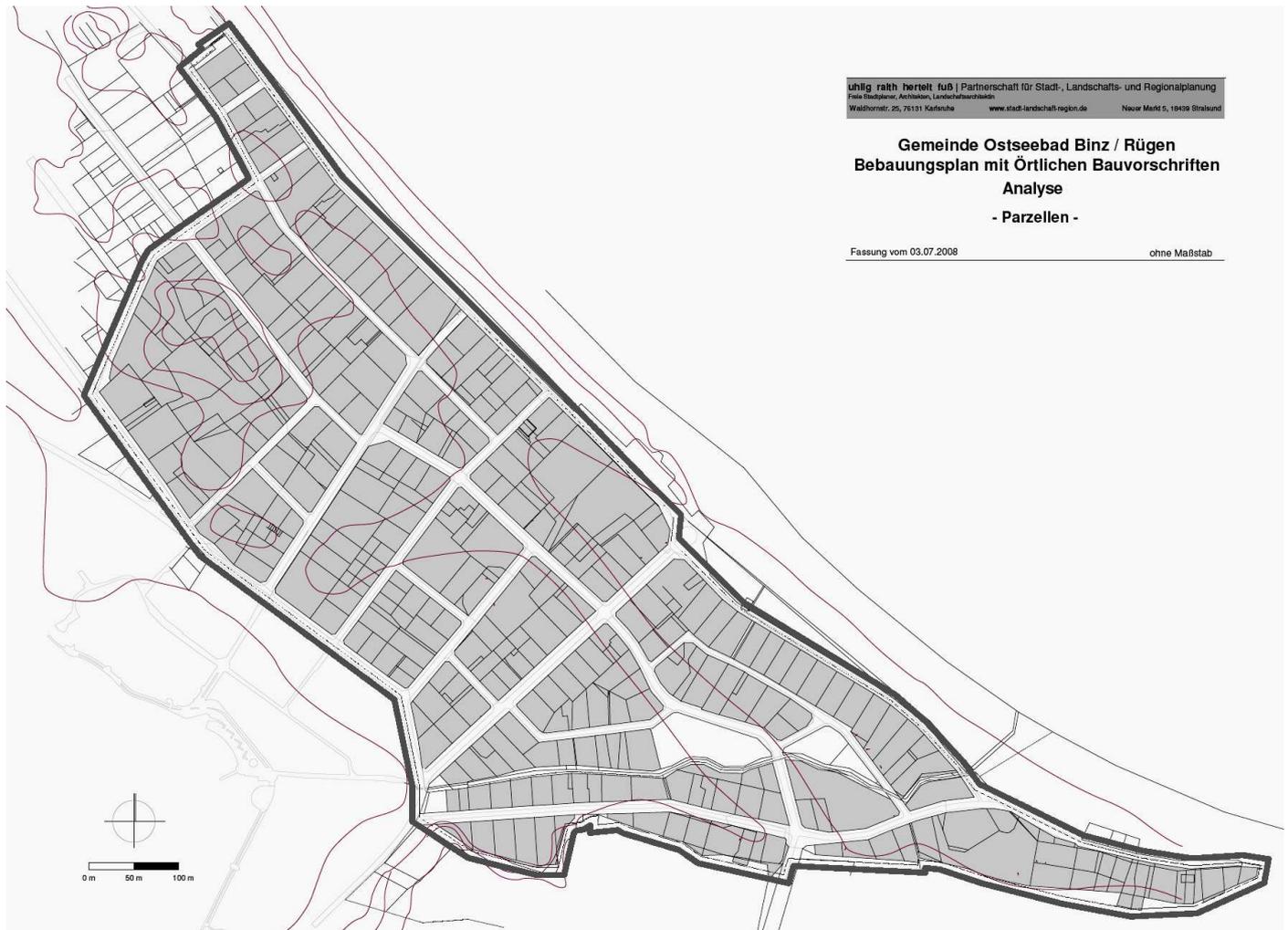


Abbildung 3: Der Plan Parzellen stellt isoliert nur die Flurstücke dar, wobei ergänzend die Topographie eingeblendet wird. Es zeigt sich, dass insbesondere in den topographisch bewegten Bereichen im Nordwesten eine unregelmäßige Parzellenstruktur anzutreffen ist. Die Tiefe der Baublöcke schwankt zwischen 70 und gut 120 m. Durch die Parzellenstruktur, die sich im letzten Jahrhundert nur unwesentlich verändert hat, wurde der historische Maßstab über viele Jahrzehnte erhalten. So ist in der Zeppelinstraße am Standort der ehem. Post noch heute die Grundfigur des früher geplanten, aber nie realisierten achteckigen Kirchplatzes abzulesen.

1.4.2) Bebauungsstruktur

Stellung und Ausrichtung

Die Bebauungsstruktur ist im Wesentlichen geprägt durch die Bäderarchitektur des späten 19. Jahrhunderts. Charakteristisch sind die Abfolge freistehender Einzelhäuser (Stadt villen), die mit geringen seitlichen Grenzabständen entlang der Straßen aufgereiht stehen. Die Gebäude sind ungeachtet der Himmelsrichtung mit ihrer Schauseite auf die Straße bezogen. Zwischen Bauflucht und Straßenraum verbleibt in der Regel ein mindestens 3 m tiefer Vorgarten, nur entlang der Strandpromenade weichen die Gebäude deutlich stärker zurück (teilw. über 10 m Vorgarten). Die Abfolge der zwei- bis dreigeschossigen Einzelhäuser wird belebt durch zahlreiche Türmchen, die häufig Ecksituationen betonen.

Die Eckgebäude sind darüber hinaus häufig diagonal gestellt oder zumindest an der Ecke angeschragt, so dass die Kreuzungsbereiche wie kleine Plätze herausgestellt werden.



Abbildung 4: Bäderarchitektur: Straßenbegleitende Einzelhäuser mit Vorgarten und Veranden; Eckbetonung durch Türmchen mit geschweifelter Haube.



Abbildung 5: Versetzt zum Haupthaus stehende rückwärtige Gebäude in der Putbusser Straße, die eine stark gegliederte Gebäudeabfolge bewirken.

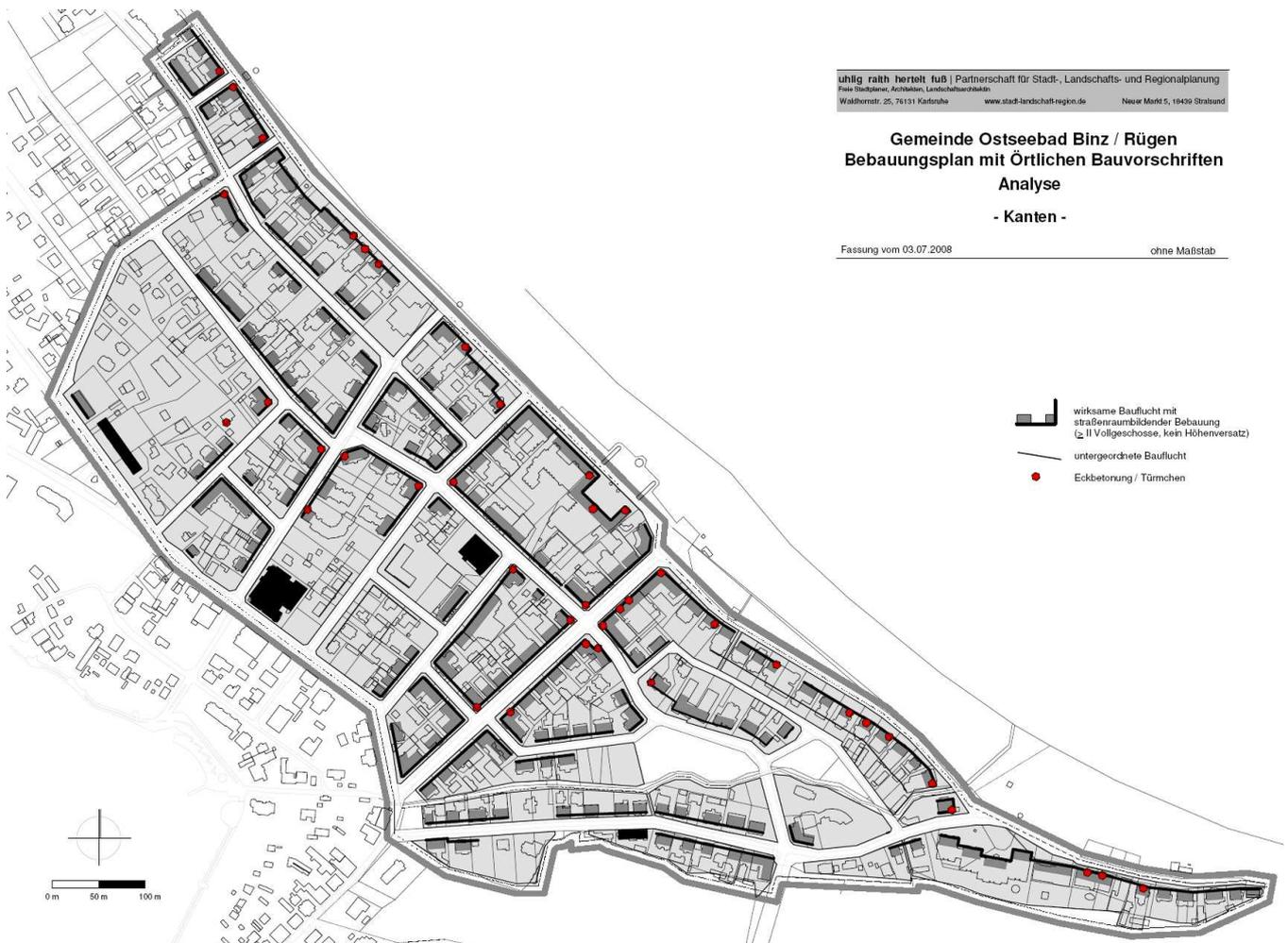


Abbildung 6: Im Plan Kanten wird das Prinzip der den Blockrand fassenden Kette aus maßstäblichen Einzelgebäuden und damit die tragende städtebauliche Struktur des Ortes hervorgehoben. Das Bebauungsprinzip einer Blockrand bildenden Abfolge aus Einzelgebäuden wurde damals in vielen deutschen Städten, insbesondere bei besseren Quartieren angewandt.



In den Innenbereichen der so gebildeten Baublöcke wurden früh untergeordnete Nebengebäude (Schuppen, Remisen) in einseitig grenzständiger Bauweise errichtet, die später zu vollwertigen Gebäuden ausgebaut bzw. erweitert wurden. Die so entstandene Mischung aus offener Bauweise am Blockrand und geschlossener Bauweise in den Blockinnenbereichen ist negativ zu bewerten, da

- durch die rückwärtige Bebauung die zusammenhängenden Frei-/Grünflächen im Blockinneren zerteilt werden,
- angesichts einer zwischen den Nachbarn nicht abgestimmten Bebauung zahlreiche Brandwände entstanden sind, die das Ortsbild negativ prägen und
- durch mangelnde Abstände zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung die Nutzungsqualität leidet.



Abbildung 7: Blick in einen Hinterhof (Dünenstraße)



Abbildung 8: Blick in einen Hinterhof (Wylichstraße)

Sofern historisch Hauptanlagen in zweiter Reihe stehen, so nicht hinter dem ersten Haus, sondern seitlich versetzt, wodurch sich eine stark rhythmisierte Abfolge der Gebäude ergibt (z.B. Putbusser Straße Nr. 3 („Bella Rosa“), Nr. 15, Nr. 18 („Sterntaler“)). Durch den verbleibenden Sichtkontakt zur Straße wird so zudem der Eindruck einer tristen Hinterhofbebauung vermieden; für das Hauptgebäude verbleibt ein rückwärtiger Gartenbereich (vgl. Abb. 3).

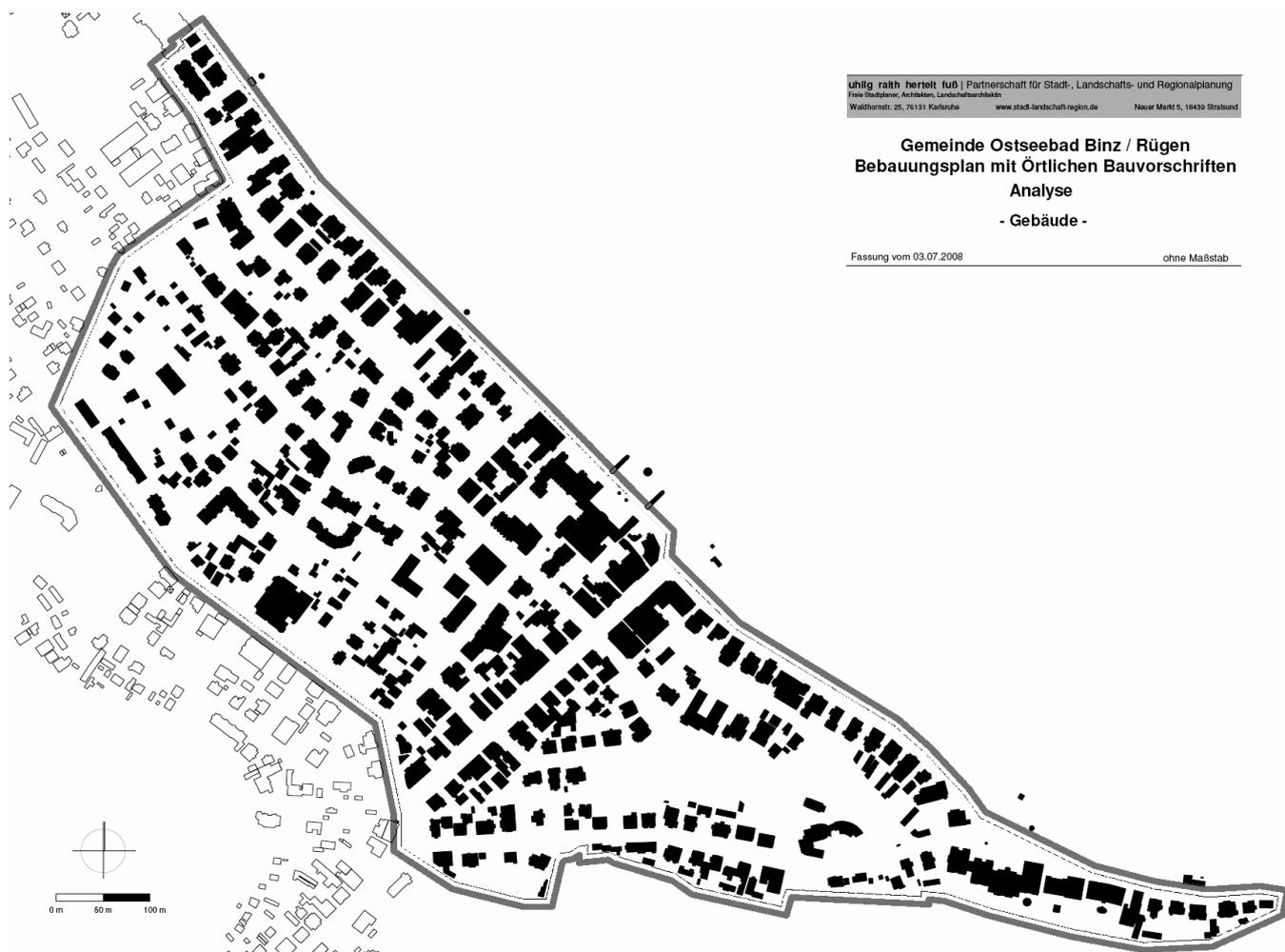


Abbildung 9: Auf dem Plan Gebäude (Schwarzplan) wird die historische Maßstäblichkeit der Kette aus Einzelhäusern, aber auch die inzwischen in einigen Bereichen erreichte extreme Verdichtung durch die rückwärtige Bebauung deutlich. Angesichts der umfangreichen Bebauung in den rückwärtigen Bereichen sind die zugrunde liegenden Blockstrukturen kaum mehr ablesbar.

Maßstäblichkeit

Obwohl die Gebäude in der ersten Reihe deutlich prächtiger gestaltet wurden als die Bebauung der rückwärtigen Bereiche, fällt die weitgehend einheitliche Körnung mit historischen Gebäudebreiten von unter 20 m auf. Ausnahmen stellten lediglich die größeren solitären Hotelanlagen wie das Strandhotel sowie das Kurhaus dar.

Gebäude mit größeren Gebäudelängen, die in den 30er Jahren (ehem. Post), vor allem aber vermehrt in neuerer Zeit entstanden (z.B. Seniorenwohnanlage, Appartementhaus „Villa Königin Augusta“, Neukauf/Edeka, Hotel meerSinn mit Villa Carita), stören den historischen Rhythmus und Maßstab. Gemäß Gestaltungssatzung müssen Gebäude, sofern Sie eine Länge von 18 m überschreiten, gegliedert werden durch einen mindestens 1 m tiefen und 3 m breiten Rücksprung, der sich von der übrigen Fassade gestalterisch z.B. durch Materialwechsel absetzt. Die bloße Gliederung der Fassade erweist sich jedoch als nicht ausreichend. Die über größere Bereiche geschlossenen Blockkanten versperren Einblicke in den Blockinnenbereich, verhindern bei entsprechender Ausrichtung den rhythmisierenden Lichteinfall in den Straßenraum und reduzieren die Wirkung der einzelnen, quasi wie Individuen auftretenden Gebäude.

Unmaßstäbliche Gebäude sind in neuerer Zeit auch durch rückwärtige Anbauten entstanden. So



wurden die Gebäude „Stranddiestel“ und „Villa Seenixe“ rückwärtig auf gut 30 m verlängert, wobei nicht zuletzt wegen des geringen seitlichen Grenzabstands eine erdrückende Wirkung entsteht. Auch die in Bau befindliche Erweiterung des „Haus Lissek“ wird angesichts einer mehrgeschossigen Verbindung zwischen den Baukörpern als maßstabssprengender Riegel wirken, der den gesamten Block zerschneidet. Angesichts des nunmehr fehlenden rückwärtigen Freibereichs im Block müssen die Zimmer auf die Schmalseiten zu den Nachbargrundstücken hin orientiert werden. Würde eine vergleichbare Bebauung auf den Nachbargrundstücken fortgesetzt, wären angesichts der geringen seitlichen Grenzabstände deutliche Qualitätseinbußen für die Nutzung zu erwarten,

Gerade der große Neubau des „Grand Hotel Binz“ zeigt jedoch, dass auch unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen die historische Körnung beibehalten werden kann, sofern eine Verbindung mehrerer Gebäude im Erdgeschoss zugelassen wird, die Obergeschosse jedoch tatsächlich als einzelne getrennte Baukörper ausgeführt werden.

Nutzungsdichte

In Teilbereichen wurden durch sukzessive Verdichtung extreme Nutzungsdichten erreicht, die der Erholungseignung des Ortes abträglich sind. Entstanden sind solche hohen Dichten sowohl durch

- ein Wuchern der ein- bis zweigeschossigen rückwärtigen Bebauung insbesondere während der DDR-Zeit,
- das Einfügen unmaßstäblicher Neubauten seit den 70er Jahren aber verstärkt in der Nachwendezeit, wobei neben der Missachtung der seitlichen Grenzabstände (z.B. Hotel Meer-Sinn, Hotel Vier Jahreszeiten) insbesondere die zu großen Bautiefen (z.B. Hotel Vier Jahreszeiten, Zentralhotel) negativ wirken. Angesichts der großen Geschosshöhen der historischen Bebauung ergeben sich auch bei Neubauten, die die historischen Traufhöhen fortsetzen, teilweise unangemessene Geschossflächenzahlen (z.B. Hotel am Meer, Hotel Vier Jahreszeiten).

Zu der hohen Gebäudedichte kommen die notwendigen Nebennutzungen hinzu, wobei insbesondere die umfangreichen Stellplatzanlagen zu nennen sind. Häufig wird das Grundstück so auch über die Kappungsgrenze des § 19(4) BauNVO von 0,8 hinaus versiegelt. Die hohe Nutzungsdichte führt jedoch nicht nur zu Nutzungskonflikten auf den Grundstücken selber (Abb. 8), sondern auch zur Auflösung des historischen Straßenbilds (Verlust des Vorgartens sowie der deutlichen Einfriedung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum, vgl. Abb. 6).

Die hohe Nutzungsdichte mit große Baukörpern und Nutzungsdichten mit einer GRZ von über 0,4 wurde auch bei jüngeren Bauvorhaben beibehalten. Hinsichtlich der Verträglichkeit sowohl für Nutzungsqualität als auch Straßenbild bestehen jedoch große Unterschiede.

Anlagen wie die Strandvillen (Seestern), das Hotel Ceres oder der Wohnpark Granitz zeigen, dass trotz hoher Nutzungsdichte eine hohe Qualität erreicht werden kann, wenn

- zusätzlich notwendige Nutzungen wie insbesondere die Parkierung unterirdisch bzw. in externen Parkhäusern angeordnet wird, so dass die gesamte Versiegelung auf dem Grundstück (unter Einbeziehung der Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO) ein „normales“ Maß nicht übersteigt,
- durch geschickte Anordnung und Ausrichtung der Baukörper sowie durch intensive Freianlagengestaltung ein entsprechender Ausgleich geschaffen werden kann.



Abbildung 10: Stellplatzbereich Smart Hotel



Abbildung 11: Stellplatzbereich Zentralhotel



Abbildung 13: Stellplatzbereich Meeresgruß



Abbildung 12: Stellplatzbereich Kurhaus

1.4.3) Denkmalschutz

Denkmale sind gemäß der Definition des § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.

Im Planbereich befindet sich ein Bodendenkmal, das nachrichtlich übernommen wird.

Im Planbereich befinden sich zahlreiche Denkmale, wobei jedoch der Denkmalstatus in der Vergangenheit nicht verhindern konnte das Gebäude im Einzelfall vergrößert (verlängert) bzw. aufgestockt wurden. Zusätzlich ist ein großer Teil des Plangebiets als Denkmalbereich geschützt.



Baudenkmale

Die Denkmalliste des LANDKREISES RÜGEN (Stand 07.11.2007) weist im Plangebiet zahlreiche Baudenkmale aus. Dies sind:

Binz, Ostseebad, Dünenstraße 1,	Nr. 124	Pension "Haus Frithjof"
Binz, Ostseebad, Dünenstraße 3,	Nr. 125	Pension "Villa Hoffnung"
Binz, Ostseebad, Dünenstraße 4,	Nr. 126	Pension "Haus Hans"
Binz, Ostseebad, Elisenstraße 1,	Nr. 127	Pension "Haus Waldrose"
Binz, Ostseebad, Elisenstraße 2,	Nr. 128	Pension "Haus Koeffler"
Binz, Ostseebad, Hauptstraße 10	Nr. 131	Pension "Haus Elisenhof"
Binz, Ostseebad, Hauptstraße 16,	Nr. 132	Haus "Neander"
Binz, Ostseebad, Hauptstraße 18,	Nr. 133	Pension "Villa Vesta"
Binz, Ostseebad, Hauptstraße 19,	Nr. 134	Haus "Zobler"
Binz, Ostseebad, Hauptstraße 22,	Nr. 847	Saalanbau des Hotels "Goldener Löwe"
Binz, Ostseebad, Hauptstraße 25,	Nr. 135	Haus "Orplid"
		(Zur Löschung aus der Denkmalliste vorgesehen)
Binz, Ostseebad, Hauptstraße 4,	Nr. 129	Pension "Haus Charlotte"
Binz, Ostseebad, Hauptstraße 9,	Nr. 130	Pension "Haus Borussia"
Binz, Ostseebad, Hauptstraße, vor der Seebrücke, Nr. 36,		Normaluhr
Binz, Ostseebad, Heinrich-Heine-Straße 10,	Nr. 140,	Wohnhaus "Gaebel"
Binz, Ostseebad, Heinrich-Heine-Straße 3,	Nr. 137,	Villa "Aeclap"
Binz, Ostseebad, Heinrich-Heine-Straße 7,	Nr. 138,	Warmbad
Binz, Ostseebad, Heinrich-Heine-Straße 8,	Nr. 139,	Pension "Villa Malepartus"
Binz, Ostseebad, Lottumstraße 1,	Nr. 147	Pension "Poseidon"
Binz, Ostseebad, Lottumstraße 23,	Nr. 150	Pension "Concordia"
Binz, Ostseebad, Lottumstraße 3,	Nr. 148	Pension "Haus Lottum"
Binz, Ostseebad, Margaretenstr. 19,	Nr. 153	Pension Haus "Meeresgruß"
Binz, Ostseebad, Margaretenstr. 8,	Nr. 151	Wohnhaus Haus "Wasserhuhn" (Holzhaus)
Binz, Ostseebad, Marienstr. 3,	Nr. 154	Pension "Haus Osada"
Binz, Ostseebad, Marienstr. 5,	Nr. 155	Pension Villa "Glückauf"
Binz, Ostseebad, Paulstraße 2,	Nr. 156	Wohnhaus "Haus Mignon"
Binz, Ostseebad, Putbuser Straße 11,	Nr. 160	Villa "Koots" (Holzhaus)
Binz, Ostseebad, Putbuser Straße 13,	Nr. 161	Pension "Villa Ravensburg"
Binz, Ostseebad, Putbuser Straße 14,	Nr. 162	Pension "Villa Eden"
Binz, Ostseebad, Putbuser Straße 19,	Nr. 163	Pension "Haus am Park" bzw. Haus "Oestereich"
Binz, Ostseebad, Putbuser Straße 27,	Nr. 164	Wohnhaus "Villa Marie"
Binz, Ostseebad, Putbuser Straße 5,	Nr. 159	Pension "Haus Diekmann"
Binz, Ostseebad, Schillerstraße 11,	Nr. 167	Pension "Metropol"
Binz, Ostseebad, Schillerstraße 14,	Nr. 168	Pension "Haus Liliput" (Holzhaus)
Binz, Ostseebad, Schillerstraße 15,	Nr. 169	Pension "Hotel Merkur"
Binz, Ostseebad, Schillerstraße 2,	Nr. 165	Hotel "Haus Möwe"
Binz, Ostseebad, Schillerstraße 6,	Nr. 848	Pension Haus "Carita"
Binz, Ostseebad, Schillerstraße 9,	Nr. 166	Hotel "Deutsche Flagge"
Binz, Ostseebad, Strandpromenade 10,	Nr. 171	Hotel "Seenixe"
Binz, Ostseebad, Strandpromenade 11,	Nr. 172	Pension "Sirene"
Binz, Ostseebad, Strandpromenade 14,	Nr. 173	Pension "Haiderose"
Binz, Ostseebad, Strandpromenade 15,	Nr. 174	Haus "Quisisana"
Binz, Ostseebad, Strandpromenade 16,	Nr. 175	Pension "Villa Glückspilz"
Binz, Ostseebad, Strandpromenade 23,	Nr. 177	Pension "Dünenhaus"
Binz, Ostseebad, Strandpromenade 27, 28,	Nr. 178,	Hotel (Kurhaus) mit Saalanbau
Binz, Ostseebad, Strandpromenade 30,	Nr. 179	Villa "Undine" (Holzhaus)
Binz, Ostseebad, Strandpromenade 31,	Nr. 180	Pension "Villa Ruscha"
Binz, Ostseebad, Strandpromenade 32,	Nr. 181	Wohnhaus "Silberfisch"
Binz, Ostseebad, Strandpromenade 32a,	Nr. 182	Wohnhaus "Drei Rosen"
Binz, Ostseebad, Strandpromenade 32b,	Nr. 182	Pension "Weißer Rössel und Störtebeckerhaus"
Binz, Ostseebad, Strandpromenade 33,	Nr. 183	Hotel "Lissek"
Binz, Ostseebad, Strandpromenade 37,	Nr. 184	Pension "Strandburg" bzw. Appartementhaus Belvedere I + II
Binz, Ostseebad, Strandpromenade 39,	Nr. 185	Pension "Villa Seestern"
Binz, Ostseebad, Strandpromenade 49,	Nr. 187	Seenotrettungsstation
Binz, Ostseebad, Wylichstraße 5,	Nr. 188	Pension "Tannenheim"
Binz, Ostseebad, Zeppelinstraße 8,	Nr. 190	Hotel "Vier Jahreszeiten"
Binz, Ostseebad, Zeppelinstraße 7	Nr. 189	Post



Denkmalbereich

Mit Bekanntmachung vom 10.06.2002 ist die Verordnung über den Denkmalbereich Hauptstraße / Strandpromenade / Putbuser Straße / Bahnhofsstraße im Ostseebad Binz in Kraft getreten. Die Denkmalverordnung erstreckt sich auf den Bereich Hauptstraße 1-25, Strandpromenade 1-49, Putbuser Straße 1-30, Bahnhofsstraße 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 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.

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.

1.4.4) Natur und Landschaft

Besonders geschützte Biotop (§ 20 LNatG M-V)

Innerhalb des Plangebietes sind keine Besonders geschützten Biotop gem. §20 LNatG M-V vorhanden. Aufgrund der Nähe zum Plangebiet sowie der Dimension der Biotop werden folgende, unmittelbar angrenzende gem. §20 LNatG M-V Besonders geschützte Biotop benannt und im Plan dargestellt:

- Biotop Nr. 6154 *Dünenkomplex vor Binz*, Gesetzesbegriff Dünen, 16.993 qm,
- Biotop Nr. 8846 *inaktives Kliff östlich Binz*, Gesetzesbegriff Fels- und Steilküsten, Marine Block- und Steingründe, 13.2871 qm.

Die Biotop werden in den jeweiligen Biotopbögen (LUNG 1996) wie folgt charakterisiert:

Nr. 6154: Dünenkomplex vor Binz, landseitig von Gehölzbestand (Robinie, Eiche, Ahorn, Birke) mit ruderalisierter Krautschicht und Straße begrenzt, zur Ostsee von einem breiten, intensiv genutzten Sandstrand. Zahlreiche, meist mit Holzbohlen befestigte Übergänge in einer mittleren Entfernung von ca. 50m zerschneiden den Biotop in mehrere, gegen Betreten ausgezäunte Teilflächen. Der größte Teil der Biotopfläche wird von einem charakteristischen, an einigen Stellen mit Kiefernjungwuchs verbuschten Dünenrasen (Labkraut-Strandnelken-Rasen) eingenommen. Kleinflächig auch Kiefern-Trockenwald, der dann fließend in den ausgegrenzten Gehölzbestand übergeht (s.o.).



Zum Strand hin kommen darüber hinaus noch Strandhafer-Weißdünenrasen und Strandquecken-Flur vor. Hier sind fast über die gesamte Länge frische, vermutlich bei der letzten Sturmflut entstandene Abbruchkanten vorhanden, im östlichen Teil ist davor ein schmaler Streifen mit Strandhafer bepflanzt worden.

Nr. 8846: Östlich von Binz erstreckt sich über mehrere hundert Meter ein inaktives Kliff, von Buchenwaldtypen bewachsen und von Block- und Sandstrand begleitet. Block- bzw. Sandstrand sind abschnittsweise von Schlagfluren (Schmalblättriges Weidenröschen), Arten der Spülsäume (Salzmierle, Gänsefingerkraut, Meersenf, Spießmelde) und salzbeeinflusstem Röhrich (Gemeines Schilf, Gemeine Strandsimse) bewachsen. Das Kliff hat mit bis zu 25m eine geringe Höhe. Eine einheitliche "Erosionsfront" (wie sonst bei Kliffs) ist hier aufgelöst in Rücken und Täler der Moränenlandschaft - zumindest im Westteil des Biotops. Aktive Bereiche des Kliffs, die weiter östlich gelegen sind, werden von abgerutschten Buchenwaldbeständen im Mosaik mit Huflattichfluren, vegetationsfreien Kliffabschnitten und anderen Pionierbeständen geprägt. Grundwasseraustritte mit feuchten Bodenwasserverhältnissen am Fuß des Kliffs finden sich vereinzelt.

Wertbestimmend sind die typische Zonierung von Biototypen sowie der landschaftsprägende Charakter.

Geotope gem. § 20LNatG M-V sind für das unmittelbare Plangebiet nicht verzeichnet.

Alleen (§ 27 LNatG M-V)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Alleen bzw. Baumreihen gem. § 27 LNatG M-V:

- Jasmunder Straße / Proraer Chaussee
- Hauptstraße
- Heinrich Heine-Straße / Schillerstraße
- Margarettenstraße
- Elisenstraße
- Wylichstraße
- Putbuser Straße
- Dünenstraße

Der Baumbestand der Paulstraße sowie der Wandastraße weist den Charakter einer Allee auf, fällt aber aufgrund der Straßenlänge von jeweils unter 100m nicht unter den gesetzlichen Schutz gem. § 27 LNatG M-V. Aufgrund der Bedeutung dieser Straßenbäume für das homogene Ortsbild sollten diese Bäume als Alleen betrachtet und behandelt werden.

Schutzgebiete/-objekte im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung

Teile des Plangebiets liegen innerhalb des 200m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§19 LNatG M-V). Bebaute Ortslagen sind jedoch vom Bauverbot des §19 LNatG M-V ausgenommen.

Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebiets verläuft die Grenze des Biosphärenreservats Südost-Rügen. Diese ist im betroffenen Bereich identisch mit der Grenze des Naturschutzgebietes Granitz.

LSG Ostrügen bzw. Biosphärenreservat Südost-Rügen: Naturschutzgebiete und ein Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung wurden mit Verordnung vom 12.09.1990 unter der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen zusammengefasst.

Die Flächen des *Biosphärenreservates* werden in der o.g. Verordnung wie folgt beschrieben: „Das Biosphärenreservat umfasst die von den jüngsten Gletschervorstößen der Weichselkaltzeit und holozäner Küstendynamik geformte Jungmoränen- und Küstenlandschaft von Südost-Rügen mit Mönchgut, der Granitz, der Umgebung von Putbus und dem Rugischen Bodden einschließlich der Insel Vilm. Mit Endmoränenhügeln, Grundmoränenplatten, Haken, Nehrungen, vermoorten Niederungen, Boddengewässer, Inseln, Halbinseln und Küstenvorsprüngen in enger Durchdringung von Land und Meer, mit reich differenzierter naturnaher und anthropogener Vegetation sowie artenrei-



cher Pflanzen- und Tierwelt weist das Gebiet auf engstem Raum eine außerordentliche Formenvielfalt von Natur und Landschaft auf. Es ist seit der mittleren Steinzeit von Menschen bewohnt; Großsteingräber, Hügelgräber, Burgwälle, Kirchen und Siedlungen, historische Bauwerke, Parks, Alleen, Feldgehölze und Einzelbäume prägen das Bild dieser alten Kulturlandschaft.“

Das Biosphärenreservat Südost-Rügen grenzt auf einer Länge von 550m an das Plangebiet. Zu geringfügigen Teilen liegt das Plangebiet innerhalb des NSG. Die im B-Plan dargestellten Grenzen wurden nachrichtlich aus dem Umweltkartenportal des Landes M-V übernommen.

In diesem Bereich entspricht die Biosphärenreservatsgrenze (Schutzzone III) der des Naturschutzgebietes Granitz.

Das *Landschaftsschutzgebiet Ostrügen* reicht in seiner Fläche über die des Biosphärenreservats Südost-Rügen hinaus und nimmt im Umfeld des Plangebietes zusätzlich zu den Flächen des Biosphärenreservates im Wesentlichen den Bereich seeseitig der Promenade ein.

Das Naturschutzgebiet Granitz grenzt südlich der Putbuser Straße auf einer Länge von 550m an das Vorhabengebiet. Zu geringfügigen Teilen liegt das Plangebiet innerhalb des NSG. Die im B-Plan dargestellten Grenzen wurden nachrichtlich aus dem Umweltkartenportal des Landes M-V übernommen.

Zweck der Unterschutzstellung vom 12.09.1990 ist die Sicherung der natürlichen Entwicklung eines küstennahen Altwald-Standortes mit Buchenwäldern, nährstoffarmen Mooren und Moränenkiffs.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Östlich an das Plangebiet, südlich der Bebauung der Putbuser Straße, grenzt das SPA DE 1647-401 Granitz an das Plangebiet. Das FFH-Gebiet DE 1647-303 Granitz tangiert das Plangebiet an nur einer Stelle, liegt aber im Bereich der östlichen Putbuser Straße generell weniger als 300m vom Plangebiet entfernt. Die im B-Plan dargestellten Grenzen für das FFH- sowie das SPA-Gebiet wurden nachrichtlich aus dem Umweltkartenportal des Landes M-V übernommen.

Aufgrund des bestandsorientierten Charakters der Planung, welche ausschließlich vorhandene Baustrukturen im Innenbereich gem. §34 BauGB 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.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch den Plan nicht erfasst und regelt sich wie bisher nach § 34 BauGB. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß der Planungsziele (vgl. 1.2) die derzeit zulässigen Entwicklungsspielräume im Sinne einer Qualitätssicherung eingeschränkt. In diesem Sinne ist die Planung nicht geeignet, die Schutzgebiete erheblich zu beeinträchtigen.

Eine Vorprüfung der Verträglichkeit ist somit nicht erforderlich.

Wald nach § 2 LWaldG M-V

Südlich der Putbuser Straße sowie des östlichen Abschnitts der Strandpromenade grenzt Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V an. Der nach § 20 LWaldG M-V und Waldabstandserlass erforderliche Waldabstand von 30 m wird bereits derzeit erheblich unterschritten. Die vorhandene Bebauung verursacht seit Jahrzehnten den benachbarten Waldbesitzern Probleme bei der Verkehrssicherungspflicht. Eine Ausweitung der Bebauung Richtung Wald muss zum Schutz des Waldes unterbleiben.

Hochwasserschutz

Im Küstengebiet ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 2,35m HN zu rechnen. Der örtliche Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt



keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

1.4.5) Fazit

Binz ist nicht zuletzt auch wegen seines durch die historische Bäderarchitektur geprägten Ortsbild zurecht eines der berühmten Seebäder an der Ostseeküste. Die hohe bauliche Dichte ist im Ortsbild in weiten Bereichen noch nicht unmittelbar prägend. Bestimmend sind weiterhin die privaten Freianlagen (Vorgartenbereiche), die Alleen sowie die Ausblicke in/auf die angrenzenden Landschaftsbereiche. Die Missstände (rückwärtige Bebauung, Parkierung) konzentrieren sich häufig auf die Blockinnenbereiche.

Als prägend sind zusammenfassend und bewertend hervorzuheben:

- der historische Gebäudebestand (Vorkriegszeit), insbesondere jedoch die häufig denkmalgeschützten Bauten aus der Anfangszeit des modernen Tourismus (Bäderarchitektur), aber auch die bescheideneren Gebäude in den rückwärtigen Bereichen,
- das Prinzip einer Straßenrand bildenden Bebauung aus wohlproportionierten Einzelhäusern mit gärtnerisch angelegtem, vom Gehweg abgegrenzten Vorgarten,
- die Alleen mit ihrer charakteristisch engen Baumfolge als öffentliche Aufenthaltsbereiche, die nur gezielte Zufahrten auf die privaten Grundstücke erlauben,
- die größeren, durch ihren alten Baumbestand geprägten öffentlichen (Kurpark) und privaten Freiflächen (insb. Dünenreste) sowie die zahlreichen Einzelbäume im Siedlungsbereich sowie
- die angrenzenden Landschaftsbestandteile Ostsee (mit Düne und Strand) sowie die Hangkante der Granitz.

Potenzial besteht bei Aufwertung der Blockinnenbereiche, in die sich angesichts der offenen Bebauung vielfältige Einblicke ergeben.

Negativ zu vermerken sind:

- der hohe Versiegelungsgrad insbesondere durch die umfangreichen Stellplatzanlagen, wobei in einigen Fällen auch die Kappungsgrenze der BauNVO von 80% der Grundstücksfläche noch überschritten wird,
- Garagen und sonstige Nebenanlagen vor der Flucht des dazugehörenden Hauptgebäudes, die das Straßenbild negativ prägen (insb. Schwedenstraße), sowie flächige Grundstückszufahrten, die die Grenze des öffentlichen Straßenraums verwischen und die historischen Alleen mit ihren engen Baumstellungen gefährden,
- durch ihre Höhe oder Gebäudetypologie als Fremdkörper herausfallenden Gebäude (Wohnungsbau in der Putbusser Straße, Parkhaus in der Wylichstraße, Neukauf/Edeka in der Schillerstraße) sowie allgemein Gebäude mit Gebäudelängen über 30 m, die den historischen Maßstab der Bebauung sprengen,
- übermäßige Gebäudetiefen mit zu geringen rückwärtigen Freibereichen bei minimalen seitlichen Grenzabständen sowie
- eine in weiten Abschnitten ungeordnet wirkende untergeordnete Bebauung der Blockinnenbereiche mit zahlreichen einseitigen Grenzbebauungen.

Fazit

Unter besonderer Berücksichtigung der Planungsziele lassen sich aus der Analyse folgende Punkte als Prämissen für die weitere Planung ableiten:



- 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 Mindestdiefe,
 - Sicherung ortsbildprägender Einzelbäume und Gehölzflächen nicht zuletzt auf den wenigen erhaltenen Dünenbereichen.



2) Städtebauliche Planung

2.1) Planungskonzept

Methode

Auf der Grundlage einer detaillierten Aufnahme des bestehenden Baulichkeiten und Nutzungen werden Bauzonen als in sich relativ homogene Teilbereiche bestimmt. Für jede Bauzone werden die allgemeinen Ziele der Planung in Ansehung der jeweils besonderen Strukturen spezifiziert und daraus ein einheitlicher Festsetzungskatalog für die entsprechende Bauzone erarbeitet. Um lokale Besonderheiten zu berücksichtigen, können auf der Grundlage der Grundzüge der Bauzonengliederung Unterbauzonen gebildet werden.

Die Charakteristik einer Bauzone kann sowohl durch den Bestand als auch durch besondere Potenziale bedingt sein, wobei insbesondere folgende Faktoren Berücksichtigung fanden:

- Historische Entwicklungsstufen mit der jeweils prägenden Bebauung,
- Nutzungsdichte mit Geschossigkeit, Grundfläche sowie Umfang der Nebenanlagen (insb. Stellplätze),
- Orts- und Straßenbild einschließlich Gebäudetypologie.

Weitere Aspekte wie die Lage innerhalb der Gemeinde, Erschließungsqualität/Erreichbarkeit wurden vor allem bei der parzellenscharfen Abgrenzung der Bauzonen untereinander berücksichtigt.

Bauzonen

Insgesamt werden 7 Bauzonen definiert.

Bauzonen 1 und 2 stellen mit Hauptstraße und Strandpromenade die zentralen Versorgungsbereiche sowie die touristisch prominenten Gebiete des Ortes dar. Der Bereich ist gemäß Denkmalschutzverordnung des Landkreises vollständig als Denkmalbereich ausgewiesen.

Bauzonen 3 und 4 umfassen die angrenzenden Bereiche, wobei Bauzone 3 (Kurpark) den südlichen, insgesamt lockeren Bereich, Bauzone 4 den nördlichen Bereich des historischen Binz umfassen.

In Bauzone 5 werden topographisch bewegte Dünenbereiche zusammengefasst, für die eine Bebauung mit vergleichsweise kleinen Gebäuden charakteristisch ist. Bauzone 6 beinhaltet größere Wohnbebauung der Nachkriegszeit (Geschosswohnungsbau), wie sie eher für die neueren Bereiche nördlich des Plangebiets charakteristisch ist.

In Bauzone 7 werden größere Anlagen und Einrichtungen eingeordnet (Kurhaus), um die Festsetzungen präzise auf den Bestand hin auszurichten zu können.

Bauzone 1	Hauptstraße
Beschreibung	Der zentrale Versorgungsbereich bestimmt wesentlich das Erscheinungsbild des Ortes und hat eine hohe Bedeutung für das gesamte Gemeindegebiet.
Charakteristische Faktoren	Funktion als zentraler Aufenthalts- und Versorgungsbereich durch <ul style="list-style-type: none"> • hohen Anteil gewerblicher Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen), • zentrale Lage im Gemeindegebiet mit direkter Anbindung an Seebücke/Strand im Osten und Schmacher See im Westen, • Gestaltung als Fußgängerzone mit hoher Aufenthaltsqualität, • vorwiegend historische, zwei- bis dreigeschossige Gebäude als Einzelhäuser mit max. 20 m Breite.
Fehlentwicklungen	<ul style="list-style-type: none"> • Überzogene Grundstücksausnutzung, hohe Versiegelung durch rückwärtige Gebäude und



	<ul style="list-style-type: none"> Parkierung, rückwärtige Gebäude mit sichtbaren Brandwänden (einseitige Grenzbebauung).
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt der breiten Nutzungsmischung bei Sicherung der Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss, rückwärtige Erweiterung der Erdgeschosszone (eingeschossig mit begrüntem Flachdach) bei gleichzeitiger Begrenzung der max. zulässigen Bautiefe in den Obergeschossen,
Festsetzungen	<p>Festsetzung gewerblicher Nutzung im EG (d.h. Ausschluss von Wohn-/Ferienwohnnutzung)</p> <p>GRZ 0,5; ausnahmsweise Überschreitung bis zu einer GRZ von max. 0,7, sofern zusätzliche Gebäude max. eingeschossig mit intensiv begrüntem Flachdach ausgeführt werden</p> <p>GFZ 1,5</p> <p>abweichende Bauweise (offen bis 20 m Gebäudelänge, darüber hinaus sind rückwärtig eingeschossige Anbauten zulässig)</p> <p>überbaubare Grundstücksfläche als grundstücksübergreifend flächenhafte Baufenster, in rückwärtiger Teilfläche B eingeschossige Anbauten oder freistehende Einzelhäuser mit max.: II. Geschossen</p>

Bauzone 2	Strandpromenade
Beschreibung	Die Kette der prächtigen Villen entlang der Strandpromenade prägen wesentlich das Bild des historischen Seebads.
Charakteristische Faktoren	Bedingt durch Lagegunst (Strandlage, Ostseeblick) touristische Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen, Gastronomie)
Fehlentwicklungen	<ul style="list-style-type: none"> Rückwärtige Anbauten gefährden den Charakter als freistehende Villa, hoher Versiegelungsgrad durch rückwärtige Anbauten und Parkierung, teilw. flächige Grundstückszufahrten (insb. in südlicher Schwedenstraße), dadurch fehlende räumliche Fassung des Kurparks (straßenbildprägend sind Garagen und Stellplätze der seeseitigen Bebauung)
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt historisch prägender Ensemble-Bereiche gemäß Denkmalschutzvorgaben Sicherung einer maßstäblichen Bebauung mit ausreichender Durchgrünung Stellplätze vorzugsweise in Tiefgaragen mit Dachbegrünung,
Festsetzungen	<p>III Vollgeschosse</p> <p>GRZ 0,4; ausnahmsweise Überschreitung bis zu einer GRZ von max. 0,5, sofern zusätzliche Gebäude max. eingeschossig mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden. Überschreitung nach §19(4) mit Haupt- und Nebenanlagen bis max. 0,6, weitere Überschreitung nur mit unterirdischen Bauteilen bei intensiver Dachbegrünung,</p> <p>GFZ 1,2; Zuschlag für TG bis 1,5 (§ 21a(5) BauNVO)</p> <p>Einzelhäuser, abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 20m, überbaubare Grundstücksfläche als bandartiges Baufenster mit 20m Bautiefe unter Beachtung grundstücksbedingter Besonderheiten (Denkmale), Baudenkmale mit engen Einzelbaufenstern</p>

Bauzone 3	Kurpark
Beschreibung	Der südliche Bereich des historischen Seebads ist durch die gehölzbestandenen Grünbereiche von Kurpark und Granitz bestimmt und umfasst mit der Putbuser Straße den ältesten Bereich. Das Umfeld des Kurparks stellt sich als ruhiger, weitgehend durch die erhaltene historische Bebauung geprägter Bereich dar. Die parallel zur Hangkante verlaufende Aalbeck wurde im 20. Jahrhundert verrohrt und ist derzeit mit Ausnahme der erhaltenen Brücken(geländer) nicht sichtbar.
Charakteristische Faktoren	Historisch geprägter Kurbereich, ruhiges, kleinteilig strukturierter Quartier mit vorwiegend historischer Bebauung.
Fehlentwicklungen	<ul style="list-style-type: none"> teilw. rückwärtige, grenzständige Nebengebäude mit Brandwänden teilw. Überschreitung der historischen Bautiefe
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> Erhalt des ortsbildprägenden Gehölzbestands Stellplätze vorzugsweise in Tiefgaragen mit Dachbegrünung, Offenhalten der Aalbeck (mit Option auf Wiederherstellung als oberirdischer Bach)
Festsetzungen	III Vollgeschosse, GRZ 0,4, Überschreitung nach §19(4) bis max. 0,6, weitere Überschreitung



	<p>nur mit unterirdischen Bauteilen bei intensiver Dachbegrünung, GFZ 1,0; Zuschlag für TG bis 1,3 (§ 21a(5) BauNVO)</p> <p>Einzelhäuser, abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 20m, überbaubare Grundstücksfläche als bandartiges Baufenster mit 20m Bautiefe, Berücksichtigung grundstücksbezogener Besonderheiten (7m Freihaltebereich entlang Ahlbeck, Baufenster bei abweichenden Grundstückstiefen), Baudenkmale mit engen Einzelbaufenstern</p>
--	--

Bauzone 4a/b	Historischer Blockrand
Beschreibung	Der nördliche Bereich des historischen Seebads wurde bis zum ersten Weltkrieg weitgehend parzelliert, aber nur lückenhaft bebaut. Die erhaltene historische Bebauung ist insgesamt zurückhaltender gestaltet als an der Strandpromenade.
Charakteristische Faktoren	Heterogene Bebauung mit in neuerer Zeit teilw. starker Verdichtung auf historischem Stadtgrundriss (orthogonale, meist kleine Baublöcke). Vorwiegend straßenbegleitende zwei- bis dreigeschossige Einzelhäuser mit Akzenten an den Blockecken; teilw. zusätzlich rückwärtige Gebäude (umgebaute Nebengebäude als Grenzbebauung, neuere Nachverdichtung in 2. Reihe).
Fehlentwicklungen	<ul style="list-style-type: none"> • Neu-/Anbauten mit Gebäudelängen >20 m führen zu geschlossenen Blockkanten, • rückwärtige, grenzständige Gebäude mit sichtbaren Brandwänden, teilw. auch Neu-/Anbauten mit Überschreitung der historischen Bautiefe, dadurch extreme Verdichtung • hoher Versiegelungsgrad durch Parkierung, teilw. flächige Grundstückszufahrten mit Verlust von Einfriedung u. Vorgarten, • insg. wenig Grün in Blockinnenbereichen,
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt straßenbegleitender Einzelhausbebauung mit Vorgarten und Grundstückseinfriedung, Grundstückszufahrten auf max. 4 m Breite • Rückbau rückwärtiger Gebäude und Freihalten größerer zusammenhängender Gartenbereiche im Blockinneren, • Stellplätze vorzugsweise in Tiefgaragen mit Dachbegrünung, • Entwicklungspotenzial im Bereich Margaretensstraße nördlich Wandastraße • Sicherung / Wiederherstellung der historischen Alleen mit enger Baumstellung
Festsetzungen	<p>II bzw. abschnittsweise III Vollgeschosse, GRZ 0,4; Überschreitung bis zu einer GRZ von max. 0,5 für eingeschossige Gebäude (Gebäudeteile mit begrüntem Flachdach. Überschreitung nach §19(4) mit Haupt- und Nebenanlagen bis max. 0,6, weitere Überschreitung nur mit unterirdischen Bauteilen bei intensiver Dachbegrünung, GFZ in Abhängigkeit von Geschossigkeit 0,8 bzw. 1,2; Zuschlag für TG bis 1,2 bzw. 1,5 (§ 21a(5) BauNVO),</p> <p>Einzelhäuser, abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 20m, ausnahmsweise eingeschossige Verbindung zwischen zwei Gebäuden zulässig</p> <p>überbaubare Grundstücksfläche als bandartiges Baufenster mit 20m Bautiefe bei 3m Vorgarten, bei tiefen Grundstücken (> 40 m) größeren Tiefen, Baudenkmale mit engen Einzelbaufenstern</p>

Bauzone 5	Dünenbereiche
Beschreibung	Die früheren Dünenbereiche wurden wegen des starken Bodenreliefs erst vergleichsweise spät erschlossen und vorwiegend mit kleineren villenartigen Einfamilienhäusern bebaut. Wegen der hohen Lagegunst besteht ein hoher Entwicklungsdruck.
Charakteristische Faktoren	Villen-/Einfamilienhausbebauung mit kleineren, häufig giebelständigen Gebäuden, die im Hangbereich deutlich von der Straße zurückgesetzt (bzw. erhöht oberhalb der Straße) stehen.
Fehlentwicklungen	<ul style="list-style-type: none"> • Unmaßstäbliche Neubauten mit starkem Eingriff in das natürliche Bodenrelief • heterogenes Erscheinungsbild durch unterschiedliche Stile/Materialien (Putz, Spaltklinker)
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Maßstäblichkeit der Bebauung • Erhalt des bewegten Bodenreliefs durch Schutz unbebauter Bereiche, • geringere bauliche Nutzung
Festsetzungen	<p>II Vollgeschosse, GRZ 0,3, GFZ 0,7, abschnittsweise FH 15,5 mHN</p> <p>Einzel-/Doppelhäuser, offene Bauweise,</p> <p>überbaubare Grundstücksfläche in Aufnahme bestehender Baufluchten bei Schutz topographisch bewegter sowie baumbeständiger Bereiche</p>



First über Längsseite des Gebäudes, straßenzugewandte Giebelbreite max. 8,0m

Bauzone 6	Geschosswohnungsbau
Beschreibung	Bebauung entspricht Umfeld am Ortseingang (Proraer Chaussee) bzw. im Übergang nach Neubinz (Dollahner Straße)
Charakteristische Faktoren	Mehrgeschossiger Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit (straßenbegleitende Zeilen an der Dollahner Straße)
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> Bei Neubebauung geringere Geschosshöhe (III + D) und kürzere Gebäudeabschnitte, Angleichung an gegenüberliegende Straßenseite (vgl. BP Nr. 10)
Fehlentwicklungen	<ul style="list-style-type: none"> ----
Festsetzungen	GRZ 0,3, GFZ 1,0, III Vollgeschosse offene Bauweise, bandartige Baufenster

Bauzone 7	Einzelanlagen
Beschreibung	Größere Anlagen und Einrichtungen mit gesamtörtlicher Bedeutung wie das Kurhaus Binz, die sich schon hinsichtlich der Größe vom Umfeld absetzen.
Charakteristische Faktoren	----
Fehlentwicklungen	----
Entwicklungsziele	Sicherung der spezifischen Situation im Bereich Kurhaus/Kursaal als herausragendes Ensemble
Festsetzungen	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise gemäß örtlichen Gegebenheiten

Das große Gelände der Kinder-Reha-Klinik (AWO) wird als Gemeindebedarfsfläche dargestellt. Damit soll die soziale Einrichtung erhalten und eine ungesteuerte Umnutzung verhindert werden.

2.2) Städtebaulicher Entwurf

Auf der Grundlage der Festsetzungen wurden für einige Bereiche, deren Neubebauung in der Zukunft nicht auszuschließen ist, Testentwürfe erstellt. Dabei werden vor allem Bauweise (Gebäudelängen bis 20 m) und die GRZ (ohne erdgeschossige Anbauten) berücksichtigt.

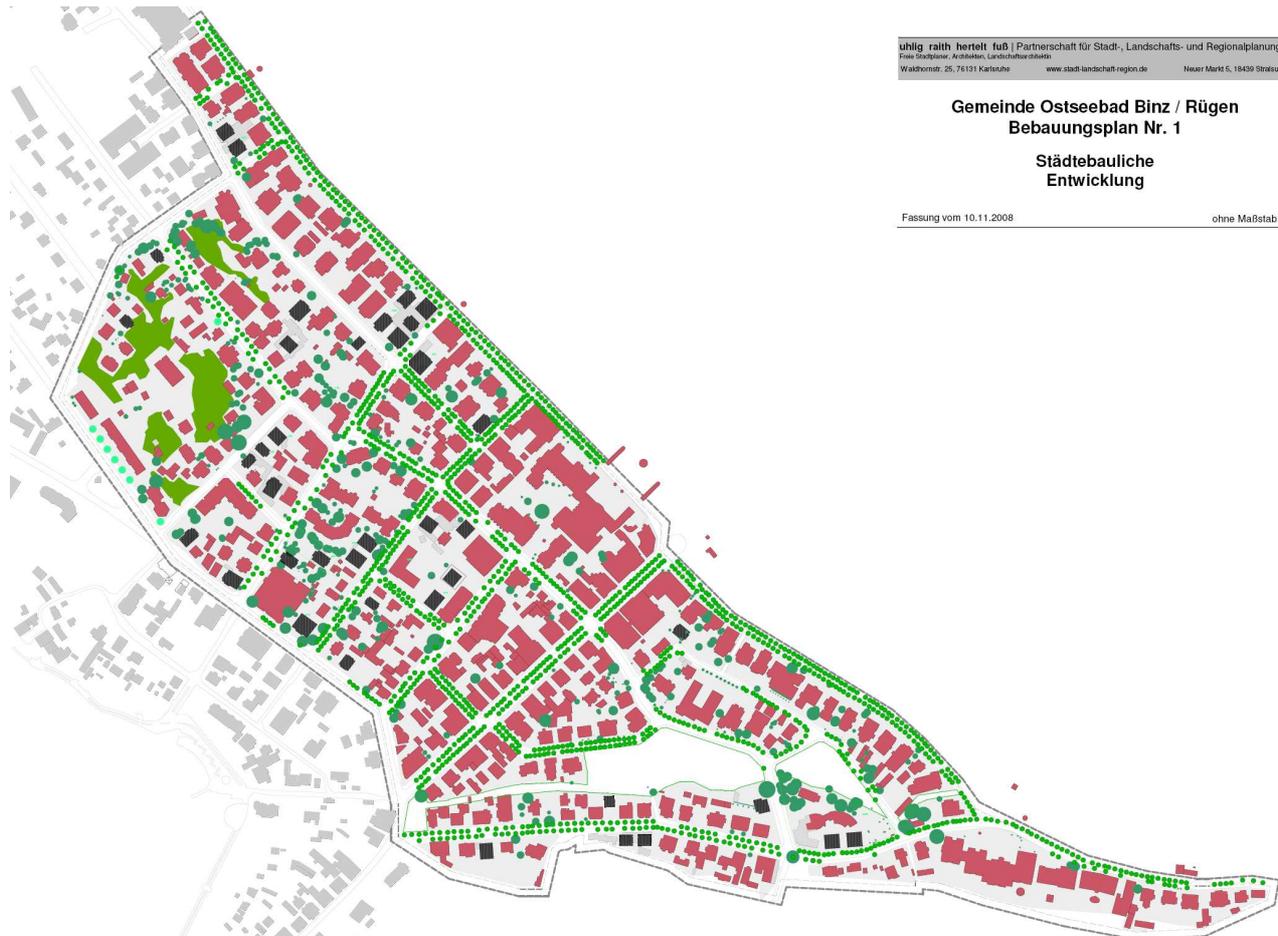


Abbildung 14: Übersicht städtebauliche Entwicklung mit Testentwürfen für Nachverdichtung

2.3) Gemeindebedarfsflächen

Im Plangebiet besteht nur das Areal der Herford-Klinik als größere Gemeindebedarfsfläche. Der Standort der Telekom AG (Ortsvermittlung) wird als Versorgungsfläche ausgewiesen.

Am Erhalt der medizinisch-sozialen Ausrichtung der Einrichtung (Herford-Klinik) besteht hohes öffentliches Interesse. Mit der am Bestand orientierten Ausweisung als Gemeindebedarfsfläche bezweckt die Gemeinde, zum Einen eine ungesteuerte Umnutzung ist 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 Kurparks könnte sein kurörtliches Gepräge verlieren.

Zum Anderen ist der Erhalt der (wenigen) für den Gemeinbedarf zur Verfügung stehenden Flächen im zentralen Gemeindegebiet geboten. Flächenalternativen bestehen bei realistischer Betrachtung nicht. In der Gemeinde ist keine ausreichend große Fläche im zentralen Bereich vorhanden, die

- durch eine entsprechend günstige Lage geeignet (Lage am Kurpark, fußläufige Erreichbarkeit von Strand und Granitz als Erholungsgebiete) sowie
- entweder unbebaut oder bereits für gesundheitliche oder soziale Zwecke genutzt wäre (Vermeidung von Eingriffen in ausgeübte Nutzungen),
- die für gesundheitliche Nutzungen in der Regel erforderliche Flächengröße aufweist.

Neue, zusätzliche Gemeindebedarfsflächen für gesundheitliche oder soziale Nutzungen weist der rechtskräftige Flächennutzungsplan nicht aus.



Grundsätzlich wird dem Erhalt der medizinisch-sozialen Fachkompetenz angesichts der generellen Entwicklungszielrichtung der Gemeinde (vgl.u.a. Seeheilbadkonzept (1996)) hohe Bedeutung zugemessen. Nur als anerkannter Standort medizinisch-sozialer Einrichtungen wird Binz seine Stellung als Ostseebad erhalten, wobei zukünftig insbesondere auch Synergien für den Ausbau der Angebote für privat finanzierte Gesundheitsurlaube als Wachstumsbereich erwartet werden (vgl. LEP M-V, 2005, S.22 ff).

Bei der Festsetzung von Flächen für den Gemeindebedarf kommt es nicht auf eine ins Einzelne gehende Darstellung der Nutzung und des Bedarfsträgers an (hierzu grundsätzlich BVerwG UPR 1988, 268ff.). Es ist vielmehr ausreichend, den übergeordneten Zweck festzusetzen, der den Rahmen für die zulässige Nutzungen gibt. Hinsichtlich der Ausdeutung der gegebenen Zweckbestimmung ist auf die umfangreiche Kommentierung der BauNVO-Begriffe "Anlagen für gesundheitliche Zwecke" bzw. "Anlagen für soziale Zwecke" zu verweisen, deren gegenseitige Abgrenzung zudem nicht immer genau möglich ist (z.B. Kinder-Reha-Einrichtung mit Betreuung, Altersheim mit Pflege, usw.).

2.4) Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz erschlossen.

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 Erneuerung bzw. Erweiterung des Netzes wird schrittweise durch den ZWAR, in der Regel im Zusammenhang mit Straßenausbaumaßnahmen, vorgenommen.

Eine Löschwasserversorgung für das Plangebiet kann über das Versorgungsnetz in Höhe von 48qm/h gesichert werden.

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem, zum großen Teil auch im Mischsystem, das schrittweise abgelöst wird. Im Zusammenhang mit Straßenausbaumaßnahmen wird das Schmutzwassernetz erneuert bzw. das Regenwasserkanalnetz ausgebaut.

Durch das Plangebiet verläuft die verrohrte Ahlbeck (Z118), die in der Unterhaltungspflicht des WBV „Rügen“ liegt. Die Zufahrt zu den Schächten und die Zugänglichkeit müssen für Unterhaltungszwecke ständig gewährleistet sein. Erforderlichenfalls muss die Gmd. Binz eine dingliche Sicherung anstreben. Des weiteren sind keine weiteren Einleitungen in die verrohrte Ahlbeck mehr möglich, weil sie bereits jetzt schon hydraulisch ausgelastet ist.

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz.

Die Stromversorgung wird über die bestehenden Anlagen der e.dis eon AG sichergestellt. Für die Trafostationen (Schwedenstraße, Wilhelm-Piek-Straße, Erich-Weinert-Straße ist e.on bestrebt, eine dingliche Sicherung des Standorts zu erreichen. Sollte dies nicht gewährt werden, so wird ein Ersatzstandort vornehmlich im öffentlichen Bauraum benötigt.

2.5) Begründung zentraler Festsetzungen

2.5.1) Maß der baulichen Nutzung

Um die Erholungsqualität des Ortes zu sichern, orientiert sich die Grundfläche grundsätzlich an den Obergrenzen eines Wohn- bzw. Ferienhausgebiets nach § 17 BauNVO. Dabei ist festzustellen, dass in der Vergangenheit teilweise bereits ein deutlich höheres Maßes der baulichen Nutzung als nach den Obergrenzen des § 17 BauNVO vorgesehen, realisiert wurde.



Im Bereich um den Kurpark sowie wiederholt entlang der Lottumstraße weisen zahlreiche Grundstücke eine GRZ zwischen 0,41 und 0,49 auf. Im Bereich Zeppelinstraße, nördliche Margaretenstraße sowie nördliche Lottumstraße finden sich jedoch auch Grundstücke mit einer GRZ zwischen 0,50 und 0,59. Einzelne Überschreitungen über 0,6 sind in der Schillerstraße festzustellen. Insgesamt am dichtesten bebaut ist der Straßenzug der Hauptstraße als Haupteinkaufsstraße.

Für die zentralen Bereiche des historischen Ortskerns wurden deshalb Überschreitungen der zulässigen Obergrenzen vorgesehen, jedoch mit Ausnahme der Hauptstraße an Qualitätskriterien gebunden, z.B. Errichtung von Tiefgaragen zur Entlastung der oberirdischen Grundstücksnutzung und Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung für unterirdische Bauteile. Bei mind. 35 cm durchwurzelbare Aufbaudicke ist sichergestellt, dass die unterbauten Flächen geeignet für hohe Stauden und Sträucher bleiben; zudem liegt die Wasserrückhaltung im Jahresmittel bei rund 70% (Jahresabflussbeiwert / Versiegelungsfaktor 0,30 bei 650-800 mm Jahresniederschlag).

Die Aufenthaltsräumen werden in allen Geschossen (einschl. Nicht-Vollgeschosse) berücksichtigt, um die weder städtebaulich noch gestalterisch begründete Bevorzugung geneigter Dächer (z.B. gegenüber Staffelgeschossen oder Mansarddächern) aufzuheben. Bei einer Geschossfläche von 0,4 im Vollgeschoss erhöht sich hierdurch die GFR um rund 0,26.

Die GFZ von 1,5 im Bereich der Hauptstraße (**BZ 1**) ist durch die ausgreifenden erdgeschossigen Läden gerechtfertigt.

Entlang der Strandpromenade sowie im zentralen Bereich (**BZ 2, 4a**) erlaubt die zulässige Überschreitung der GFZ bis 1,5 eine normale dreigeschossige Bebauung (ca: EG: 0,5, 1./2. OG 0,4, DG 0,26). In Übergangsbereichen zu einer kleiner strukturierten Wohnbebauung (**BZ 5**) wurde die Geschossigkeit reduziert und die GFZ entsprechend angepasst (**BZ 4b** mit Wandastraße, Sonnenstraße, Waldstraße, Dünenstraße).

Im Bereich der **BZ 3** wurde angesichts der geringeren Höhen (häufig zweigeschossig, bei Dreigeschossigkeit in der Regel kein zusätzliches Dachgeschoss) die GFZ geringer als im Bereich nördlich der Hauptstraße ausgewiesen, an der zulässigen Dreigeschossigkeit jedoch festgehalten.

Bei entsprechend hochwertiger Gestaltung der Freiflächen sind höhere Werte bei der Geschossfläche ohne Einbuße bei der Erholungs- und Aufenthaltsqualität möglich. Kritisch sind diesbezüglich vor allem die mit zunehmender Bruttogeschossfläche ebenfalls zunehmenden Stellplatzbedarfe. Eine Ausweitung (Überschreitung) der Geschossfläche wird deshalb für Vorhaben mit unterirdischer Parkierung angeboten (Tiefgaragenbonus).

2.5.2) Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche soll zum Einen die Konzentration der Baumassen entlang der Straßen bei Freihaltung eines rückwärtigen Grünbereichs, zum Anderen der Erhalt der Vorgärten entlang der Straßen erreicht werden. Grundstücksbezogene Besonderheiten (Vegetation/Bäume, Topographie/Dünenreste, Einzeldenkmäler) werden im Einzelnen berücksichtigt.

Grundsätzlich ist beabsichtigt, mit der vorderer Baugrenze einen Vorgarten von mindestens 3 m zu sichern. In Fällen, in denen die bestehende Bauflucht signifikant zurückspringt (z.B. Margaretenstr. 5-11) oder der Erhalt straßenbegleitender Bäume solches erfordert, werden abweichend größere Tiefen des Vorgartens festgesetzt. Eine Überschreitung der vorderen Baugrenze in den 3 m Mindestvorgartenbereich hinein wird auch für sog. Untergeordnete Bauteile ausgeschlossen, um die historischen Baufluchten zu erhalten und den Straßenraum optisch nicht einzuengen.

In Entsprechung zur Bauweise (abweichend mit maximal 20 m Gebäudelänge) wird für die Bautiefe grundsätzlich ein Maß von 20 m angesetzt. Auf eine bestehende größere Bautiefe (Bereiche mit rückwärtiger Bebauung in 2. Reihe) wird unter Beachtung eines Grenzabstands Rücksicht genommen. In Fällen einer versetzt angeordneten rückwärtigen Bebauung (z.B. Südseite Dünenstraße, Putbuser Straße) werden zur Sicherung der Wohnqualität (Ausblick, Gartenbezug) rückwärtige Er-



weiterungen des Baufensters mit Rücksprüngen der vorderen Bauflucht ausgeglichen.

2.5.3) Bauweise / seitliche Grenzabstände

Zur Sicherung der historischen Maßstäblichkeit werden die maximal zulässigen Gebäudelängen auf maximal 20 m reduziert. Die Länge ist parallel zur Gebäudeflucht zu ermitteln, d.h. in der Regel sowohl parallel zur Straße als auch in die Tiefe. Eine wirtschaftliche Nutzung auch durch größere Nutzungseinheiten wird durch die Zulässigkeit eingeschossiger Verbindungsbauteile erleichtert.

Im Bereich des Kurhauses (Bauzone 7) wird die bestehende Gebäudelänge des Ensembles als Maßstab genommen.

Nicht zuletzt bedingt durch die großen Geschosshöhen wird bei der historischen Bebauung der nach derzeitiger LBauO M-V erforderliche seitliche Grenzabstand teilweise unterschritten. Um Änderungen und Nutzungsänderungen am historischen Bestand (denkmalgeschützte Gebäude sowie Gebäude der Bauzeit bis 1945) zu erleichtern sowie um auch im Falle eines (Ersatz-)Neubaus die historische Bebauungsstruktur und damit das historische Straßen- und Ortsbild zu bewahren, werden verringerte seitliche Grenzabstände zugelassen. Dabei kann entweder die historische Stellung beibehalten oder ein die Belange des Brandschutzes wahrerender verringerter seitlicher Grenzabstand von 3,0 m gewählt werden.

2.5.4) Ausnahmen für bestehende Anlagen

Angesichts des umfangreichen Gebäudebestands, der nach § 34 BauGB und damit teilweise abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans entstanden ist, werden umfangreiche Ausnahmen vorgesehen, die sicherstellen sollen, dass eine angemessene Nutzungsmöglichkeit für Bestandsgebäude erhalten wird. Dabei wird in Entsprechung des § 1(10) BauNVO unterschieden in Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung.

Erweiterung und Änderung sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken. Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahme) ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart. Erneuerung bedeutet nach einem Verfall, einer Zerstörung oder Beseitigung erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

2.5.5) Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festgesetzt werden umfangreiche Erhaltungsgebote für die Gehölzbestände.

Hinsichtlich des Schutzes von Einzelbäumen wird unterschieden

- in Bäume, die aus Gründen des Ortsbilds am bestehenden Standort zu erhalten sind. Hierzu gehören insb. straßenbildprägende Bäume am Rand der Baugrundstücke (vor bzw. zwischen den Gebäuden) sowie solche Bäume in rückwärtigen Bereichen, die für die Wohnqualität des gesamten Blockinnenbereichs als wichtig erscheinen. Zur Sicherung der Bäume (einschließlich der Standorte) werden die Baufenster angepasst. Zusätzlich wird ein Nachpflanzbebot an gleicher Stelle auch bei natürlich bedingtem Abgang vorgesehen. Die Abweichung in den Pflanzqualitäten für Kiefer und Stechpalme von der normal üblichen Pflanzqualität liegen im schwierigen Anwachsen bei größeren Exemplaren und dem vergleichsweise hohen Preis für die einzelne Pflanze begründet.
- in alle übrigen Bäume, die vor allem zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Natur-

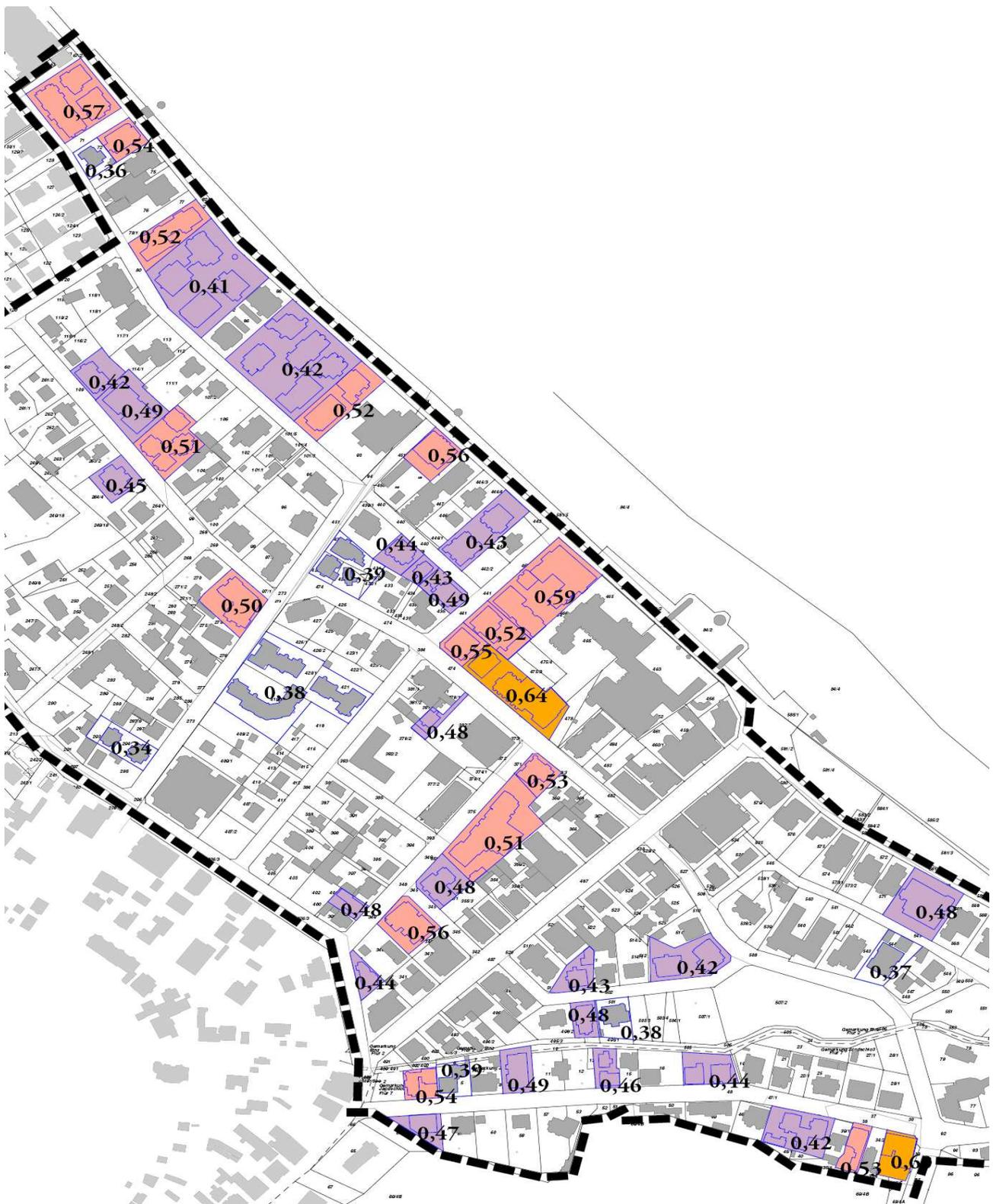


Abbildung 15: bestehende GRZ

haushalts aus allgemeinen naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten sind. Diese Bäume sind nach der gültigen Baumschutzsatzung geschützt. Von den Verboten der Satzung können u.a. Ausnahmen gemacht werden (§6), 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,
 - die Erhaltung des Baumes für die bewohnten Gebäude auf dem Grundstück oder auf dem Nachbargrundstück mit unzumutbaren Nachteilen verbunden ist und auf zumutbare Weise keine Abhilfe geschaffen werden kann.
- Eine Anpassung der Baufenster wird deshalb nicht vorgenommen.
 Bäume, die im Zuge der zulässigen baulichen Nutzung entfernt werden, sind gemäß Satzung auszugleichen.

Zusätzlich werden Bereiche festgesetzt, in denen neben dem Bewuchs auch die vorhandene Topographie (Restdünen) als ortsbildprägendes Element sowie als Voraussetzung für den Erhalt der Gehölze zu erhalten ist.

2.6) Flächenbilanz

Angesichts des eingeschränkten Planungsziele werden keine Baugebiete festgesetzt, so dass die folgende Tabelle nachrichtlich die Bauzonen (Flächen außerhalb der Straßenbegrenzungslinie) auflistet.

	Fläche
Bauzone 1 „Hauptstraße“	2,83 ha
Bauzone 2 „Strandpromenade“	5,39 ha
Bauzone 3 „Kurpark“	5,51 ha
Bauzone 4 „Historischer Blockrand“	11,19 ha
Bauzone 5 „Dünenbereiche“	2,83 ha
Bauzone 6 „Geschosswohnungsbau“	0,59 ha
Bauzone 7 „Kurhaus“	1,19 ha
Bauzonen gesamt	
Versorgungsflächen	0,32 ha
Grünflächen	1,52 ha
Verkehrsflächen	7,13 ha
Gesamt Plangebiet	38,50 ha



3) Auswirkungen / Umweltbericht

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 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.“ Den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung kommt auch in der gemeindlichen Planung eine sehr hohe Bedeutung zu.
Im Plangebiet liegt ein großer Teil gerade der gehobenen Beherbergungseinrichtungen des Seebads und damit eine hohe Arbeitsplatzdichte.
- Die Belange des Tourismus:* Angesichts der landesplanerischen Ausweisung als Tourismusraum ist der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu sichern und zu entwickeln. Seine Belange haben gemäß den Aussagen des LEP M-V bzw. RROP VP Vorrang gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige. Nicht zuletzt in Verbindung mit vorstehendem Punkt (Wirtschaft) kommt den Belangen des Tourismus daher eine sehr hohe Bedeutung zu. Dabei ist jedoch die Nachhaltigkeit der touristischen Entwicklung durch schonende Nutzung der (nicht erneuerbaren) Potenziale „Landschaft“ und „bauliches Erbe/Ortsbild“ zu beachten.
- Die Belange des Naturschutzes.* Große Teile des Siedlungsbereichs liegen innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens bzw. dicht angrenzend an verschiedene internationale und nationale Schutzgebiete. Im Planbereich befinden sich Bereiche mit wertvollen Großgehölzen. Dem Naturschutz ist deshalb eine hohe Wertigkeit in der Abwägung einzuräumen.
Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Siedlungsbereich durch die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungen stark vorgeprägt sind, die Eingriffe in Natur und Landschaft (durch Bebauung und Versiegelung) 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“.
Als Urlaubsort ist Binz jedoch in besonderem Maße auf die naturräumlichen Potenziale angewiesen (schonende Nutzung). Hierzu zählen auch die erhaltenen Landschaftsbestandteile innerhalb der Ortslage (Bäume, Dünenbereiche).
- 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 schon wegen seiner 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 der Gestaltung insbesondere die Maßstäblichkeit der Bebauung sowie deren Gestaltung. Insgesamt ist für die neuen Gebäude eine ortstypische Bauweise anzustreben, die sich in den Bestand einfügt. Dabei auch moderne Formen möglich, sofern ein hoher gestalterischer Standard erreicht wird.
- Die Belange der Forstwirtschaft:* Südlich der Putbuser Straße sowie des östlichen Abschnitts der Strandpromenade grenzt Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V an. Der nach § 20 LWaldG M-V und Waldabstandserlass erforderliche Waldabstand von 30 m wird bereits erheblich unterschritten. Zur Wahrung der Belange der Forstwirtschaft ist sicherzustellen, dass sich die Bebauung nicht weiter zum Wald hin entwickelt. Ausnahme ist der Lückenschluss.



Neben diesen öffentlichen Belangen die privaten Belange angemessen zu berücksichtigen. Die Bedeutung der privaten Belange ist sehr hoch einzuschätzen, da im Plangebiet umfangreiche bauliche Nutzungen und damit Sachgüter in erheblichem Umfang bestehen.

Genehmigterweise bestehende Nutzungen genießen Bestandsschutz. Darüber hinaus besteht ein Vertrauensschutz auf zulässige, aber im Moment nicht ausgeübte Nutzungen im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB (Ausdruck der Sozialbindung des Eigentums).

3.2) Umweltbericht

Die Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Alternativen/Nullvariante: Planerische Alternativen zur geordneten Weiterentwicklung der Ortslage bestehen nicht. Der Bereich ist auch ohne Bauleitplanung nach § 34 BauGB in vergleichbarem Umfang bebaubar.

Methoden: Die Umweltprüfung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild, Gebiete Gemeinschaftlicher Bedeutung NATURA 2000), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Besondere Beachtung findet nachfolgend der Baumbestand auf privaten Grundstücken. Der Baumbestand auf öffentlichen Grundstücken wird pauschal als zu erhaltender bzw. bei Abgang zu ersetzender Bestand betrachtet.

Für die Großgehölzbestände auf Privatgrundstücken (Einzelbäume, Baumgruppen, flächige Bestände) wurde im Juli 2008 eine Kartierung angefertigt, deren Ergebnis in Form einer Liste Bestandteil des Umweltberichtes ist. Die grafische Darstellung der Kronendurchmesser sowie die jeweilige Nummer gemäß Baumliste wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

Unterschieden werden Bäume, welche aus *Gründen des Ortsbildes zwingend zu erhalten* sind sowie solche, welche im Falle von Bauvorhaben *den Regelungen der jeweils gültigen Baumschutzverordnung* unterliegen (vgl. 2.5). Diese Kategorien werden im Bebauungsplan unterschieden, indem erstere mit dem entsprechenden Symbol gem. Planzeichenverordnung versehen sind sowie letztere ein abgewandeltes eigenes Symbol erhalten. Die in der Begründung aufgeführte Liste enthält zudem in Einzelfällen Informationen zu Standorten für Neupflanzungen.

Die Kartierung wurde auf Grundlage einer aktuellen Vermessung mittels Ortsbegehungen erstellt. Da nicht alle Grundstücke zugänglich waren sowie einige Eigentümer ein Begehen ihre Grundstückes nicht wünschten, ist der Baumbestand, welcher von der Straße aus nicht eindeutig zuzuordnen ist, zu Teilen ohne Angaben von Art, Stammumfang oder Kronendurchmesser aufgeführt worden. Weiterhin wurden die für das Ortsbild wichtigen Gehölzbestände flächig erfasst.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung:

Der Anteil an versiegelter Fläche wird im Vergleich mit einer ungeordneten Entwicklung (nach § 34 BauGB) geringer ausfallen, da insbesondere für die Nebenflächen nach § 19(4) BauNVO strenge Grenzen eingeführt werden. Das anfallende Oberflächenwasser verbleibt wie bisher weitestgehend im Gelände.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Angesichts des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB ist zu erwarten, dass sich ohne Planung die Entwicklung der Ortslage in der in den letzten Jahren zu beobachtenden Richtung fortsetzt. Dies schließt die Entstehung weiterer städtebaulicher Missstände durch eine zu intensive



bauliche Nutzung ein (vgl. 1.4.2).

3.3.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes (vgl. 1.2), ist die Planung nicht geeignet, erheblichen Beeinträchtigungen der FFH-Lebensraumtypen bzw. der FFH-Arten zu verursachen. Mit der Planung werden vielmehr nach § 34 BauGB bestehende Entwicklungsspielräume im Sinne einer Qualitätssicherung eingegrenzt. 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.

3.3.3) 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. Der im Mittel kälteste Monat ist mit $-0,3\text{ °C}$ der Februar, die wärmsten sind Juli und August mit $16,7\text{ °C}$, was eine mittlere Jahresschwankung von 17 °C entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt $8,0\text{ °C}$.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Messstelle Sassnitz). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat, den August, 12 % und auf den trockensten Monat, den Februar, 5 % der mittleren Jahressumme. 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.

Entwicklungsziel: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens wird die klimatische Situation im Plangebiet nicht verändern.

Minimierung und Vermeidung: Das Plangebiet kann als klimatisch unbelastet angesprochen werden. Mikroklimatisch können durch die Verlagerung der Stellplätze in Tiefgaragen und der damit verbundenen Begrünung derzeit versiegelter Flächen positive Effekte erzielt werden. Ebenso wird die Begrenzung der Versiegelung im Sinne des § 19(4) BauNVO im Kleinen einen positiven Effekt zeigen.

Da sich die Planung auf Ordnung der Bestandsentwicklung beschränkt und keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden, werden diese Minimierungsmaßnahmen jedoch nur bei einzelnen größeren Um-/Neubauten zum Tragen kommen.

Zustand nach Durchführung: Erhebliche anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nach-



haltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht absehbar.

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 Dünen sands, 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 ehemals vorhandene bewegte Dünenlandschaft kann man nur noch auf einzelnen relativ wenig bebauten Grundstücken nachvollziehen.

Die Bodenbedingungen sind für die geplante Nutzung gut geeignet. Hinsichtlich einer etwaigen Versickerung von Oberflächenwasser im Gelände sind gesonderte Gutachten zu erstellen. Große Bereiche des Untersuchungsgebietes weisen bereits anthropogene Veränderungen bzw. Verunreinigungen auf.

Entwicklungsziel: Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Natürliche sowie von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern. Für nicht land- oder forstwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen. Bodenerosion ist zu vermeiden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Die allgemeine Situation der Belange des Schutzgutes Boden verändert sich nicht wesentlich. Bestehende Gebäude sowie Versiegelungen bleiben dauerhaft erhalten. Geht man von einem Anhalten des derzeitigen Trends aus, wäre ohne Planung mit einem weiteren Anstieg der Versiegelung zu rechnen (Nachverdichtung und Anlage zusätzlicher Stellplätze).

Minimierung und Vermeidung: Die Nutzung eines bereits stark veränderten Geländes trägt dem Gebot der Minimierung Rechnung. Die Begrenzung der Versiegelung im Sinne des § 19(4) BauN-VO wird im Kleinen den ohne Planung zu erwartenden Anstieg der Versiegelung reduzieren. Eine Überschreitung der Versiegelung wird zukünftig nur für unterirdische Bauteile mit entsprechender Intensivbegrünung (durchwurzelbare Aufbaudicke ≥ 35 cm, geeignet für hohe Stauden und Sträucher) zulässig sein.

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 $> 1.000 < 10.000$ m³/d eine hohe Bedeutung. Die Grundwasserneubildung wird mit 4 (sehr hohe Bedeutung) bewertet. Diese beträgt im Durchschnitt 20 - 25 %.

Als Oberflächengewässer grenzt die Ostsee östlich in einem Abstand von durchschnittlich 80m zwischen Plangebietsgrenze und mittlerer Wasserlinie an das Plangebiet.

Das Plangebiet wird von der Ahlbeck durchflossen, 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.

Entwicklungsziel: Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln und wieder herzustellen. Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich gestaltet werden.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des geplanten Vorhabens würde keine Veränderungen der bestehenden Situation herbeiführen.

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

Durch die Bevorzugung unterirdischer Parkierungseinrichtungen wird zwar eine weitere Versiegelung nicht unterbunden; die festgesetzten Qualitätsstandards (Intensivbegrünung entsprechend den „anerkannten Regeln der Technik“ gemäß einschlägigen Richtlinien (z.B. Dachbegrünungsrichtlinie der FFL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.)) mit mind. 35 cm durchwurzelbare Aufbaudicke werden jedoch eine Wasserrückhaltung im Jahresmittel von rund 70% (Jahresabflussbeiwert / Versiegelungsfaktor 0,30 bei 650-800 mm Jahresniederschlag) erreichen.

Der Korridor der verrohrten Ahlbeck wird als Grünfläche gesichert, so dass die Möglichkeit für eine spätere, auch teilweise Renaturierung erhalten wird.

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 verändern.

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

Pflanzen und Tiere

Bestand/ Bewertung: Pflanzen. Das Plangebiet weist eine dichte Bebauung auf, deren Grünstrukturen häufig als Restflächen zwischen funktional erforderlichen befestigten Flächen entstanden bzw. übrig geblieben sind. Eine Ausnahme bildet der im östlichen Plangebiet liegende Kurpark, welcher aus einem Dünenrest mit altem Baumbestand durch ergänzende Pflanzung und Funktionsausstattung zu einer Parkanlage gestaltet wurde und einen hohen Wert im Freiraumsystem des Ostseebades besitzt. Der Kurpark wurde einst in seiner Länge von der Ahlbeck durch flossen, welche heute verrohrt vor den Besuchern verborgen unter Rasen- und Staudenflächen liegt.

Die Wirkung des Kurparks wird verstärkt durch die benachbart gelegene großzügig gestaltet Freifläche der Kinderkureinrichtung mit ihrem alten Baumbetsand.

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 Ortstlage 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. 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 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 in einiger Entfernung zum Plangebiet. Es kann von einem hohen Biotoppotential der umgebenden Landschaft ausgegangen werden.

Die innere Ortslage von Binz ist, wie das Plangebiet selbst, durch eine relativ dichte Bebauung und gärtnerische Nutzung der nicht versiegelten Grundstücksflächen gekennzeichnet. In der Bestandserfassung wurden nur Einzelbäume bzw. Baumgruppen und Gehölzflächen erfasst. Als wertvolle Biotopstrukturen, welche ebenfalls das Ortsbild prägen wurden Dünenreste mit typischen Gehölzbeständen innerhalb der Kategorie Gehölzbestände registriert.

Der Gehölzbestand auf privaten Baugrundstücken stellte sich zum Zeitpunkt der Kartierung wie folgt dar:

Nr.	Baumart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	gepl. Umgang
1	Quercus robur	0,5	10	im Kronendruck von 2	E
2	Fraxinus excelsior	0,7	14	dürre Spitzen, lichte Krone	E
3	Salix alba	M bis 0,25	10	strauchartiger Wuchs	S
4	Tilia cordata	0,6	8	projektbedingt stark aufgeastet	E
5	Fagus sylvatica	1,0	12	Z in 3,5m Höhe, Wurzel straßenseitig mir Sockelmauer verwachsen, Wurzeln im Bereich Gehweg oberflächlich	E
6	Taxus baccata	M bis 0,1	4	Säulenform	E
7	Taxus baccata	M bis 0,2	5	Säulenform, breiter Wuchs	E
8	Juglans regia	0,7	12		E
9	Prunus avium	0,5	8	abgängig	S
10	Juglans regia	0,45	8		E
11	Pinus sylvestris	0,4	4	schräg, Krone einseitig	E
12	Taxus baccata	M bis 0,2	4	Standort durch Stellplätze beeinträchtigt, Nadeln vergilbt	E
13	Quercus robur „Fastigiata“	0,06	2	Neupflanzung	E
14	Quercus robur	1,0	8	stark beeinträchtigte Krone, absterbend	E
15	Prunus cerasifera „Nigra“	0,1	5	zusammen mit 16 prägend	E
16	Prunus cerasifera „Nigra“	0,1	5	zusammen mit 15 prägend	E
17	Pinus sylvestris	0,15	5		E
18	Aesculus hippocastanum	1,1	14	prägend im Straßenraum, starker Rindenkrebs, allgemein vital	E
19	Fagus sylvatica	0,8	12	(nachlassende Vitalität, verdichteter Standort) bereits gefällt	
20	Fagus sylvatica	0,6	10		S
21	Fagus sylvatica	0,7	10		S
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		S
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 Triebspitzen	E



Nr.	Baumart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	gepl. Umgang
39	Fagus sylvatica	1,0	12	trockene Triebspitzen	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
52c	Fagus sylvatica	1,20	18	weing Totholz, allgemein vital, prägend !	E
52d	Robinia pseudoacacia „Umbra-culifera“	0,08	2	Reihe aus 5 Stück	S
53	Fagus sylvatica	0,8	14	Nicht verkehrssicher lt. Gutachten vom 18.03.2009	F
54	Fagus sylvatica	0,6	14	Gefällt in 4/2009	F
55	Quercus robur	0,6	12	Nicht verkehrssicher lt. Gutachten vom 18.03.2009	F
56	Fagus sylvatica	0,5	12	trockene Triebspitzen	E
57	Fagus sylvatica	0,9	16	trockene Triebspitzen	E
58	Fagus sylvatica	0,5	10	trockene Triebspitzen	E
59	Fagus sylvatica	3 Stück bis 0,6	16	als Gruppe ansprechbar	E
60	Fagus sylvatica	0,2; 0,4; 0,4; 0,5; 0,7; 0,75	16	Ehem. Naturdenkmal ND-005-02 "6-stämmige Rotbuche", gefällt in 4/2009	F
61	Acer platanoides	0,4	6		E
62	Sorbus intermedia	0,05	2	Neupflanzung	E
63	Gruppe aus Sorbus intermedia, Tilia platy-phylllos, Carpinus betulus	0,05	2	Neupflanzung, Standorte nicht eingemessen, schwer im Gelände zu verorten	E
64	Sorbus intermedia	0,05	2	Neupflanzung	E
65	Sorbus intermedia	0,05	2	Neupflanzung	E
66	Sorbus intermedia	0,05	2	Neupflanzung	E
67	Sorbus intermedia	0,05	2	Neupflanzung	E
68	Tilia platyphylllos	0,05	2	Neupflanzung	E
69	Tilia platyphylllos	0,05	2	Neupflanzung	E
70	Tilia cordata	0,6	8		E
71	Tilia cordata	0,6	10		E
72	Fagus sylvatica	1,0	11	stark aufgeastet	E
73	Crataegus laevigata „Paul's Scarlett“	0,05	2		E
74	Crataegus laevigata „Paul's Scarlett“	0,05	2		E
75	Taxus baccata	M 0,2	7		E
76	Pinus sylvestris	0,3	6		E
77	Pinus sylvestris	0,3	6		E
78	Fagus sylvatica	0,6	10	wipfeldürr	E
79	Fagus sylvatica	0,6	9	wipfeldürr	E
80	Quercus robur	0,5	6	wipfeldürr	E
81	Aesculus hippocastanum	0,3	8		E
82	Aesculus hippocastanum	0,3	8		E
83	Tilia cordata	0,7	12	wipfeldürr	E
84	Fagus sylvatica	0,2	6		E



Nr.	Baumart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	gepl. Umgang
85	Fagus sylvatica	0,15	5	Stamm in das Dach des Carports eingefügt	E
86	Quercus rubra	0,7	9		E
87	Quercus robur	0,6	10	wipfeldürr	E
88	Pinus sylvestris	0,06	2	Neupflanzung	E
89	Juglans regia	0,1	5	Standort zwischen zwei Carports	E
90	Juglans regia	0,1	5	Standort zwischen zwei Carports	E
91	Pinus sylvestris	0,5	10		E
92	Catalpa bignonioides	0,1	4		E
93	Taxus baccata	2x0,15	4	gelbliche Nadeln, mangelhafter Standort	E
94	Acer campestre	0,35	8		E
95	Acer campestre	0,3	8		E
96	Juglans regia	0,35	8		E
97	Acer pseudoplatanus	0,3	10		E
98	Acer pseudoplatanus	0,3	10		E
99	Catalpa bignonioides	0,1	4		E
100	Acer platanoides	0,7	14	wipfeldürr	E
101	Aesculus hippocastanum	0,5	8		E
102	Prunus carasifera "Nigra"	0,2	6		E
103	Pinus sylvestris	0,4	8	sehr dünne Krone	E
104	Pinus sylvestris	0,5	12	sehr dünne Krone	E
105	Crataegus laevigata „Paul's Scarlett“	0,05	1	Reihe aus 8 Stück	E
106	Pinus sylvestris	0,5	7		E
107	Pinus sylvestris	0,5	4	einseitige Krone, Stammschäden	E
108	Betula pendula	0,5	8	schräg, Stammschäden	E
109	Juglans regia	0,6	9		E
110	Fraxinus excelsior	0,7	8	abgängig, viel Totholz, lichte Krone	S
111	Acer pseudoplatanus	0,6	8	stark aufgeastet	E
112	Acer pseudoplatanus	0,5	6	Stark aufgeastet	E
113	Aesculus hippocastanum	0,5	5	stark aufgeastet	E
114	Acer campestre	0,6	8	weit ausladender Baum, schöner Habitus	E
115	Fagus sylvatica	0,7	10	trockene Triebspitzen	E
115a	Fagus sylvatica	0,7	9	stark aufgeastet	E
116	Acer pseudoplatanus	0,7	7		E
117	Pinus sylvestris	0,1	3	gute Bais für künftige Großgrünstruktur	S
118	Pinus sylvestris	0,1	3	gute Bais für künftige Großgrünstruktur	S
119	Pinus sylvestris	0,1	3	gute Bais für künftige Großgrünstruktur	S
120	Pinus sylvestris	0,1	3	gute Bais für künftige Großgrünstruktur	E
121	Platanus x acerifolia	0,05	3		E
122	Platanus x acerifolia	0,05	3		E
123	Platanus x acerifolia	0,05	3		E
124	Platanus x acerifolia	0,05	3	Standort sehr dicht an der Promenade, ggf. Konkurrenz zu Bäumen der Promenade, ggf. regelmäßige Schnittmaßnahmen erforderlich	E
125	Platanus x acerifolia	0,05	3	Standort sehr dicht am Gebäude, regelmäßige Schnittmaßnahmen unumgänglich	E
126	Platanus x acerifolia	0,05	3	Standort sehr dicht am Gebäude, regelmäßige Schnittmaßnahmen unumgänglich	E
127	Crataegus spec.	0,3	2	Kopfbaum, Art aufgrund Schnitt nicht ermittelbar	E
128	Tilia platyphyllos	0,35	2	Kopfbaum	E
129	Platanus x acerifolia	0,05	3		E
130	Platanus x acerifolia	0,05	3		E
131	Platanus x acerifolia	0,05	3		E
132	Platanus x acerifolia	0,05	3		E
133	Acer pseudoplatanus	2 x 0,3	8	wipfeldürr	E
134	Quercus robur	0,25	6	Standort auf Dünenrest	E
135	Quercus robur	0,3	8	Standort auf Dünenrest	E
136	Fraxinus excelsior	0,2	5	absterbend	S
137	Aesculus hippocastanum	0,5	8		E
138	Quercus robur	0,3	6	stark einseitig	E



Nr.	Baumart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	gepl. Umgang
139	Quercus robur	0,25	8	einseitige Krone, "Unterholz"	E
140	Pinus sylvestris	0,4	8		E
141	Tilia cordata	0,35	9		E
142	Sequoiadendron giganteum	0,9	9	Naturdenkmal ND-005-01 "2 Riesen-Mammutbäume"	E
143	Sequoiadendron giganteum	0,8	8	Naturdenkmal ND-005-01 "2 Riesen-Mammutbäume" stark einseitig, absterbend	E
144	Picea pungens	0,4	6	lichte Krone	S
145	Ilex aquifolium	2 x 0,12	3		E
146	Aesculus x carnea	0,25	4	absterbend, fast tot	S
147	Prunus cerasifera „Nigra“	0,05	1,5	Neupflanzung	E
148	Pyrus spec.	0,05	1,5	Neupflanzung	E
149	Pinus sylvestris	0,5	8	bizarrer Wuchs	E
150	Platanus x acerifolia	0,08	3	Reihe aus 9 Dach-Platanen, regelmäßiger Formschnitt	E
151	Pinus sylvestris	0,50	9	prägend im Hofraum	E
152	Tsuga canadensis	0,1	2		S
153	Pinus sylvestris	0,1	3		S
154	Robinia pseudoacacia	0,3	5		S
155	Taxus baccata	0,12		fast tot	S
156	Quercus robur	0,5	9		E
157	Fagus sylvatica	0,7	10		E
158	Quercus robur	0,8	8		E
159	Aesculus hippocastanum	0,4	7		E
160	Betula pendula	0,3	5		S
161	Pinus sylvestris	0,4	4		S
162	Tilia cordata	0,4	6		S
163	Tilia cordata	0,3	5		S
164	Tilia cordata	0,3	4	Kronenschaden	S
165	Araucaria auracana	0,15/0,2	4	prägend	E
166	Fraxinus excelsior	1,0	14		E
167	Ilex aquifolium	2 x 0,1	3		E
168	Crataegus spec.	0,03	1	Art nicht bestimmbar durch Kronenschnitt	E
169	Crataegus spec.	0,03	1	Art nicht bestimmbar durch Kronenschnitt	E
170	Pinus sylvestris	0,4	6	hoher Kronenansatz	E
171	Betula pendula	0,4	4		E
172	Pinus sylvestris	0,4	5	schräger Stamm	E
173	Betula pendula	0,3/0,35	7	zwei Stämme	E
174	Crataegus spec.	0,03	1	Art nicht bestimmbar durch Kronenschnitt	E
175	Crataegus spec.	0,03	1	Art nicht bestimmbar durch Kronenschnitt	E
176	Quercus robur	3x0,4	12	wipfeldürr, Gruppe auf Dünenrest	E
177a	Quercus robur	0,6	10		E
177	Prunus spec.			Neupflanzung	E
178	Taxus baccata	M 0,1	7		E
179	Pinus sylvestris	0,5	6		E
180	Robinia pseudoacacia	M	10	Stämme / Krone stark von Efeu bewachsen	E
181	Aesculus hippocastanum	0,5	6	stark aufgeastet, Krone geköpft	E
182	Aesculus hippocastanum	0,5	6	stark aufgeastet, Krone geköpft	E
183	Aesculus hippocastanum	0,5	6	stark aufgeastet, Krone geköpft	E
184	Tilia cordata	0,1	3		E
185	Prunus ?	0,05	2	Neupflanzung	E
186	Prunus ?	0,05	2	Neupflanzung	E
187	Prunus ?	0,05	2	Neupflanzung	E
188	Magnolia spec.	0,3	4		E
189	Acer pseudoplatanus	0,35	8		E
190	Aesculus hippocastanum	0,6	12	Krone eingekürzt	E
191	Aesculus hippocastanum	0,8	12	Krone eingekürzt	E
192	Acer pseudoplatanus	0,4	7	stark aufgeastet	S



Nr.	Baumart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	gepl. Umgang
193	Acer pseudoplatanus	0,4	6	stark aufgeastet	S
194	Quercus robur „Fastigiata“	0,08	2,5		E
195	Quercus robur „Fastigiata“	0,08	2,5		E
196	Quercus robur „Fastigiata“	0,08	2,5		E
197	Quercus robur „Fastigiata“	0,08	2,5		E
198	Quercus robur „Fastigiata“	0,08	2,5		E
199	Quercus robur „Fastigiata“	0,08	2,5		E
200	Catalpa bignonioides	0,3;0,15 ,0,15	8	prägende Gruppe mit 1 Aesculus hippocastanum	E
201	Quercus robur	mind.0, 5	16	prägende Gruppe mit 1 Aesculus hippocastanum	E
202	Liquidambar styraciflua	0,08	4		E
203	Taxus baccata	M bis 0,5	4		E
204	Quercus robur „Fastigiata“	0,08	2,5		E
205	Quercus robur „Fastigiata“	0,08	2,5		E
206	Carpinus betulus „Fastigiata“	0,08	2,5		E
207	Carpinus betulus „Fastigiata“	0,08	2,5		E
208	Quercus robur „Fastigiata“	0,08	2,5		E
209	Quercus robur „Fastigiata“	0,08	2,5		E
210	Betula pendula	0,3	4	absterbend	S
211	Robinia pseudoacacia	0,3/0,25	9	1 Stamm schräg über Parkplatz, viel Totholz	S
212	Betula pendula	0,15	3	gedrungener Wuchs	E
213	Betula pendula	???	4	dicht in Efeu eingewachsen	E
214	Quercus robur	1,0	10		E
215	Betula pendula	0,35	7		S
216	Betula pendula	0,3	6		E
217	Juglans regia	0,3/0,3	8	Zwiesel an 0,8m Höhe	E
218	Quercus robur	0,9	11		E
219	Taxus baccata	0,25	5		E
220	Taxus baccata	0,25	5		E
221	Quercus robur	0,5	7		E
222	Quercus robur	0,4	10		E
223	Acer pseudoplatanus	M bis 0,2	7		S
224	Quercus robur	0,4	10	sparrig, zwischen Zaun und Fundament	S
225	Quercus robur	0,4	9		E
226	Picea pungens „Glauca“	0,35	5	S	S
227	Quercus robur	0,6	9	wipfeldürr	E
228	Quercus robur	0,7	10		E
229	Quercus robur	1,0	11		E
230	Betula pendula	0,3	8	schräg	E
231	Quercus robur	0,35	10	wipfeldürr	E
232	Quercus robur	??	ca. 9		E
233	Quercus robur	??	ca. 12	Gruppe	E
234	Quercus robur	??	ca. 9		E
235	Quercus robur	0,35	5		E
236	Quercus robur	0,6	10	gedrungener Wuchs	S
237	Quercus robur	0,55	6	schräger Wuchs, Unterholz von 238	E
238	Fagus sylvatica	1,40	18	weit ausladend, relativ vital	E
239	Quercus robur	1,0	10		E
240	Tilia cordata	0,5	6		E
241	Pinus sylvestris	0,5	8	wipfeldürr	S
242	Pinus sylvestris	0,5	8	relativ kahl	S
243	Abies concolor	0,35	5	gesunder, gleichmäßiger Wuchs	E
244	Pinus sylvestris	0,55	9	stark einseitig	S
245	Betula pendula	0,35	6		E
246	Pinus nigra	0,25	7	guter Wuchs	E
247	Pinus sylvestris	0,45	8	einseitig	E
248	Pinus sylvestris	0,5	12	einseitig	E



Nr.	Baumart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	gepl. Umgang
249	Quercus robur	0,25/0,3	8		E
250	Quercus robur	0,25	8		E
251	Quercus robur	0,15	4	Bestandsbaum, kein Leittrieb	E
252	Acer platanoides			Pilzbefall an der Rinde	E
253	Juglans regia	0,4	10	wipfeldürr	S
254	Pinus sylvestris	0,2	4		E
255	Fraxinus excelsior	3x0,3	6		E
256	Quercus robur	0,6	10		E
257	Fraxinus excelsior				E
258	Fraxinus excelsior				E
259	Populus berolinensis	0,3	4		S
260	Pinus sylvestris		12	absterbend	S
261		0,2	6	absterbend	S-N
262	Traubenkirsche	0,4	7	absterbend	S-N
263	Acer saccharinum	0,3-0,5	12	absterbend	S-N
264	Pinus sylvestris	0,8	12		S
265	Pinus sylvestris	0,6	8	einseitig	S
266	Betula pendula	0,15	4		S
267	Abies alba	0,1	2		S
268	Betula pendula	0,3	5	fast tot	S
269	Picea pungens „Glauca“	0,2	3		S
270	Picea pungens „Glauca“	0,2	4		S
271	Pinus sylvestris	0,25	4		E
272	Quercus robur	-	-	Gruppe aus 5 Eichen, nicht zugänglich	E
273	Pinus sylvestris	-	5	nicht zugänglich	E
274	Quercus robur	0,5	10		E
275	Quercus robur	0,5	8		E
276	Quercus robur	M 0,5	14	Gruppe aus mehreren Bäumen, nicht zugänglich	E
277	Robinia pseudoacacia	0,1/0,15	4		E
278	Betula pendula	2x0,15	2		E
279a	Robinia pseudoacacia	0,2	4		E
279b	Robinia pseudoacacia	0,25	6		E
280	Robinia pseudoacacia	0,2	6	Stammschäden	E
281	Quercus robur	1,0	12	wipfeldürr	E
282	Pinus sylvestris	0,65	5		E
283	Quercus robur	0,9	12		S
284	Quercus robur	0,8	12	Krone verkahlend	E
285	Quercus robur	0,8	12	verkahlend	E
286	Quercus robur	1,0	12		E
287	Aesculus hippocastanum	0,6	12		E
288	Quercus robur	1,2	13	wipfeldürr, Totholz, prägender Standort	E
289	Robinia pseudoacacia	0,35	9	absterbend	S
290	Pinus sylvestris	0,5	6		E
291	Picea pungens „Glauca“	0,2	3		S
292	Betula pendula	Z 0,2	4		E
293	Quercus robur	0,2-0,5	-	Gruppe	E
294	Pinus sylvestris	0,5	6		E
295	Pinus sylvestris	0,5	6		E
296	Quercus robur	2x0,6	12		E
297	Pinus sylvestris	0,4	7	einseitig	E
298	Pinus sylvestris	0,15	4		E
299	Pinus sylvestris	0,25	4	dürre Krone	E
300	Quercus robur	0,75	10		E
301	Quercus robur	0,7	10		E
302	Quercus robur	0,5	10	wipfeldürr	E
303	Quercus robur	-	-	Gruppe nicht zugänglich	E
304	Quercus robur	0,6	12	altersbedingt Totholz	E
305	Quercus robur	0,6	12	Totholz	E
306	Pinus sylvestris	0,5	8		E
307	Acer platanoides	M > 0,3	12	Gruppe	E



Nr.	Baumart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	gepl. Umgang
308	Betula sp.	0,10	5		E
309	Pinus sylvestris	0,15	5		E
310	Pinus sylvestris	0,15	5		E
311	Prunus cerasifera „Nigra“	0,1	4		E
312	Acer pseudoplatanus	0,6	9	wipfeldürr	S
313	Pinus sylvestris	0,3	4	dürr	E-N
314	Pinus sylvestris	0,3	4	dürr	E-N
315	Pinus sylvestris	0,5	10		E
316	Quercus robur	0,6	11	mangelhafter Standort	E
317	Pinus sylvestris	0,3	5	einseitig	E
318	Quercus robur	0,6	11		E
319	Betula pendula	0,15	5		E
320	Abies alba	0,15	6		E
321	Pinus sylvestris	0,6	10		E
322	Robinia pseudoacacia	0,2/0,3	8		E
323	Tilia platyphyllos	1,0	12		E
324	Robinia pseudoacacia	0,3	6		E
325	Pinus sylvestris	0,5	10		S
326	Robinia pseudoacacia	0,2	5	viel Totholz	E
327	Robinia pseudoacacia	0,2	5	viel Totholz	E
328	Picea pungens „Glauca“	0,1	4		S
329	Picea pungens „Glauca“	0,1	4		S
330	Quercus robur	0,9	10		E
331	Quercus robur	0,5	5	Totholz	E
332	Robinia pseudoacacia	0,3	5		E
333	Betula pendula	0,3	5		E
334	Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	0,06	1		E
335	Aesculus hippocastanum	Z 0,5/0,4	13		E
336	Quercus robur	0,3	7		E
337	Quercus robur	Bis 0,6	14		E
338	Acer platanoides	0,1	2		S
339	Ulmus glabra	0,15	4	schräger Schaft, Stammschaden an Basis	S
340	Robinia pseudoacacia	Z 0,5	10	Zwiesel ab 1m	S
341	Ulmus glabra	-	8	strauchartiger Wuchs, nicht zugänglich	S
342	Acer platanoides „Faassen's Black“	0,2	9		E
343	Ulmus glabra	M bis 0,4	12		E
344	Robinia pseudoacacia	0,2	4	Krone fast tot	E-N
345	Aesculus hippocastanum	Z 0,3	8	Stammschäden	E
346	Acer pseudoplatanus ??	-	-	Gruppe, nicht zugänglich	E
347	Tilia platyphyllos	Z 1,1 in 1,2m	7	Zwiesel, steht dicht an der Mauer der Jugendherberge	S
348	Acer pseudoplatanus	0,5	9		E
349	Quercus robur	0,8	12	wipfeldürr	S
350	Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	0,05	1	5 Stück Kopfbäume in Reihe	E
351	Pinus sylvestris	0,6	8		E
352	Pinus sylvestris	0,5	7		E
353	Quercus robur	0,7	10		E
354	Acer pseudoplatanus	0,5	9		E
355	Acer pseudoplatanus	0,5	9		E
356	Quercus robur	1,0	10		E
357	Quercus robur	0,8	10		E
358	Acer pseudoplatanus	0,6	10		E
359	Aesculus hippocastanum				E
360	Aesculus hippocastanum				E
361	Aesculus hippocastanum				E
362	Quercus robur	0,5	8		E



Nr.	Baumart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	gepl. Umgang
363	Pinus sylvestris	0,5	6		E
364	Pinus sylvestris	0,5	6		E
365	Pinus sylvestris	0,5	6		E
366	Quercus robur	0,6	12		E
367	Pinus sylvestris	0,6	9	stark einseitig	E
368	Ilex aquifolium	M 0,3	4	trockene Triebe	S
369	Tilia platyphyllos	0,25	5		
370	Tilia platyphyllos	0,25	5		
371	Tilia platyphyllos	0,25	5		
371a	Quercus robur	0,55	8		E
372	Quercus robur	0,45	5	lichte Krone, stark aufgeastet	E
373	Acer platanoides „Globosum“	k.A.	k.A.	Reihe aus 6 Stück entlang Fassade	S
374	Picea /Larix	k.A.	8	Gruppe	E
375	Tilia platyphyllos	0,05	1	Neupflanzung	E
376	Quercus robur	0,8	10	Krone eingekürzt	E
377	Quercus robur	0,6	10	2 Stück	E
378	Quercus robur	0,6	11		E
379	Quercus robur	0,8	10		E
380	Quercus robur	0,6	10		E
381	Larix decidua	0,3	div.	Gruppe	E
382	Picea pungens	0,2	div.	Gruppe	E
383	Quercus robur	0,4	8		E
384	Pinus sylvestris	k.A.	k.A.	ausgedehnte, prägende Gruppe auf Restdüne	E
385	Quercus robur	0,3	5	Reste eines Dünenbestandes	E
386	Quercus robur	0,3	5	mangelwüchsig, Reste eines Dünenbestandes	E
387	Quercus robur	0,3	7	mangelwüchsig, Reste eines Dünenbestandes	E
388	Quercus robur	0,2	5	mangelwüchsig, Reste eines Dünenbestandes	E
389	Pinus sylvestris	0,2	5	Reste eines Dünenbestandes	E
390	Pinus sylvestris	0,2	5	viel Totholz, Reste eines Dünenbestandes	E
391	Pinus sylvestris	0,2	5	Reste eines Dünenbestandes	E
392	Quercus robur	0,2	5	mangelwüchsig, Reste eines Dünenbestandes	E
393	Quercus robur	0,2	5	mangelwüchsig, Reste eines Dünenbestandes	E
394	Quercus robur	0,2	5	mangelwüchsig, Reste eines Dünenbestandes	E
395	Pinus sylvestris	0,5	5	Reste eines Dünenbestandes	E
396	Quercus robur	0,2	5	Reste eines Dünenbestandes	E
397	Pinus sylvestris	0,3	5	Reste eines Dünenbestandes	E
398	Pinus sylvestris	0,5	5	Reste eines Dünenbestandes	E
399	Pinus sylvestris	0,9	10		E
400	Catalpa bignonioides „Nana“	0,1	2		S
401	Quercus robur	0,25	5		E
402	Aesculus hippocastanum	0,5	3	Kopfbaum	S
403	Betula pendula	0,3	5		S
404	Acer platanoides „Faassen's Black“	-	-		E
405	Acer pseudoplatanus	0,25	8	2 Stück	E
406	Fagus sylvatica	0,08	3		E
407	Acer pseudoplatanus	0,55	7		E
408	Betula pendula	0,35	9	starke Schäden, Astausbrüche	S
409	Quercus robur „Fastigiata“	0,6	3		E
410	Tilia platyphyllos	2 x 0,5	9	ehemals 3 Stämme, jetzt 2, schräger Wuchs, allgemein vital, prägend	E
411	Tilia platyphyllos	0,6	8		E
412	Tilia cordata	0,8	8	stark aufgeastet	E
413	Tilia cordata	0,9	9	stark aufgeastet	E
414	Quercus robur	0,8	10		E
415	Larix decidua	0,3	8		S
415a	Picea abies	0,3	5		S
416	Quercus robur	0,25	5		E
417	Robinia pseudoacacia „Umbr-	0,05	2		S



Nr.	Baumart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	gepl. Umgang
	culifera“				
418	Robinia pseudoacacia „Umbra- culifera“	0,05	2		S
419	Robinia pseudoacacia „Umbra- culifera“	0,05	2		S
420	Robinia pseudoacacia „Umbra- culifera“	0,05	2		S
421	Robinia pseudoacacia „Umbra- culifera“	0,05	2		S
422	Betula pendula	0,4	7		E
423	Tilia cordata	0,3	4	Kopfbaum	E
424	Acer pseudoplatanus	0,25	4	stark aufgeastet	E
425	Betula pendula	0,3	7		E
426	Pinus sylvestris	-	-	nicht zugänglich	E
427	Pinus sylvestris	-	-	Gruppe, nicht zugänglich	E
428	Quercus robur	1,2	16	prägend	E
429	Quercus robur	0,9	12	prägend	E
430	Quercus robur	1,2	16	prägend	E
431	Quercus robur			prägend, nicht zugänglich	E
432	Prunus avium	0,2	4		S
433	Betula pendula	0,35	7		S
434	Larix decidua	0,2	5		S
435	Quercus robur, Pinus sypvest- ris, Betula pendula u.a.	-	-	Dünenrestbestand, prägend	E
436	Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	0,05	1		E
437	Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	0,05	1		E
438	Acer pseudoplatanus	0,3	6		E
439	Prunus serrulata „Kanzan“	0,08	2	Reihe aus 7 Stück	E
440	Acer pseudoplatanus	0,3	9		E
441	Picea pungens „Glauca“	0,25	4		S
442	Picea pungens „Glauca“	0,2	4		S
443	Abies alba	0,15	2		S
444	Picea pungens	0,15	3		S
445	Picea pungens „Glauca“	0,05- 0,15	div.	Gruppe aus Blaufichte	S
446	Pinus sylvestris	0,3	5		S
447	Aesculus hippocastanum	0,5	K	Kopfbaum	S
448	Quercus robur	0,5	7		E
449	Betula pendula	0,5	7		E
450	Betula pendula	0,35	5	2 Stück	S
451	Quercus robur	0,7	10	sehr prägend auf Dünenrest	E
452	Quercus robur	0,5	8	sehr prägend auf Dünenrest	E
553	Quercus robur	0,6	10	sehr prägend auf Dünenrest	E
454	Quercus robur	0,7	10	sehr prägend auf Dünenrest	E
455	Quercus robur	0,8	10	sehr prägend auf Dünenrest	E
456	Quercus robur	0,6	10	sehr prägend auf Dünenrest	E
457	Quercus robur	0,4	9		E
458	Quercus robur	Z 0,4	10		E
459	Quercus robur	0,9	15		E
460	Quercus robur	2 Stück	10		E
461	Betula pendula	0,3	5		E
462	Acer pseudoplatanus			nicht zugänglich	E
463	Quercus robur			nicht zugänglich	E
464	Pinus mugo	M bis 0,1	3	keine eigentliche Baumart, strauchartig gewach- sen	E
465	Pinus mugo	0,1	3	keine eigentliche Baumart, strauchartig gewach- sen	E
466	Picea pungens „Glauca“	0,15	3,5		S



Nr.	Baumart	St. Ø	Kr. Ø	Bemerkung	gepl. Umgang
467	Betula pendula	0,2	4		E
468	Quercus robur, Betula pendula	bis 1,0	bis 16	Bestand auf Restdüne, prägend	E
469	Acer platanoides „Globosum“		3		S
470	Sorbus aucuparia	0,05	2	Neupflanzung	S
471	Pinus sylvestris	0,6	6	malerischer Wuchs, wenig Krone	E
472	Sorbus aucuparia	0,05	2	Neupflanzung	E
473	Betula pendula	0,35	7		E
474	Pinus sylvestris	0,3	4		E
475	Pinus sylvestris	0,4	5		E
476	Cedrus atlantica „Glauca“	-	-	nicht zugänglich, Species nicht sicher bestimmt, wichtiger Standort für künftige Grünkulisse	E
477	Quercus robur	0,7	8	krummer Wuchs, stark beschnitten, an Standort durch Neupflanzung ersetzen	S
478	Quercus robur	0,5	11	Stammschäden	E
479	Betula pendula	0,4	5	Zwiesel ab 1,5m	E
480	Quercus robur	-	-	nicht zugänglich, prägend	E
481	Quercus robur, Fagus sylvatica	-	-	Bestand auf Dünenrest, prägend	E
482	Acer pseudoplatanus	0,1	4	2 Stämme	E
483	Quercus robur	0,3	8		E
484	Fagus sylvatica	0,8	12		E
485	Pinus sylvestris	0,6	8		E
486	Pinus sylvestris	-	6		E
487	Pinus sylvestris	0,3	5		E
488	Pinus sylvestris	-	-		S
489	Pinus sylvestris	-	-		S
490	Betula pendula	-	-		S
491	Pinus sylvestris	0,5	70		S
492	Pinus sylvestris	0,2	5		S
493	Pinus sylvestris	0,1			S
494	Pinus sylvestris	0,15			S
495	Pinus sylvestris	0,15			S
496	Pinus sylvestris	0,3	6		E
497	Pinus sylvestris	0,25	5		E
498	Pinus sylvestris	0,35	5		E
499	Pinus sylvestris	0,3	5		E
500	Pinus sylvestris	0,3	6		E
501	Pinus sylvestris	0,2	4		E
502	Betula pendula	0,2	5	dürr	E
503	Abies alba	0,15	3	einseitiger Wuchs	S
504	Betula pendula	2x 0,25	5	2 Stämme	E
505	Betula pendula	2x 0,25	6	2 Stämme, dürr	E
506	Quercus robur, Fagus sylvatica	-	-	Bestand auf Dünenrest	E
507	Picea pungens	0,2	3		S
508	Quercus robur	0,7	9		E
509	Quercus robur	0,7	10		E

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

- E = Erhalt aus Gründen des Ortsbildes
 S = Erhalt, bei Fällung Ausgleich nach Baumschutzsatzung
 S-N = Erhalt des Standortes, Baum derzeit abgängig bzw. fast tot
 E-N = Nachpflanzung bei Fällung nahe des Standortes erwünscht
 F = Fällung, Baum derzeit abgängig bzw. fast tot

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 Vogelarten 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, Breitflügel-Fledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Rauhauffledermaus). Zudem sind an vielen Gebäuden Rauch- bzw. Mehlschwalbenvorkommen zu verzeichnen.

Angesichts des hohen Nutzungsdrucks auf den Gebäudebestand gibt es jedoch innerhalb des Plangebiets kaum ungenutzte bzw. brachliegende Gebäude. Vertiefende Untersuchungen der faunistischen Situation wurden nicht beauftragt.

Tiere / Bewertung: Besonders durch die relative Nähe zu wertvollen Freiräumen und Wäldern besitzt das Plangebiet einen gewissen Wert für die relevante Artengruppen. Da sich die Planung ausschließlich auf bestehende Siedlungsbereiche bezieht, sind allgemein jedoch nur vergleichsweise störungstolerante Arten (v.a. Kulturfolger) und Gebäudebewohner zu erwarten. Maßnahmen an Gewässern sind nicht beabsichtigt. Der Baumbestand ist weitestgehend zum Erhalt festgesetzt. Deshalb ist grundsätzlich davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Konflikte durch begleitende Maßnahmen / Auflagen vermieden werden können.

Das Schädigungsverbot (§ 42 Abs. 1 Nr. 1 und 3 in Verbindung mit § 42 Abs. 5 BNatSchG) 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 (Fledermaus bzw. Vogelnistkästen).

Dem Störungsverbot (§ 42 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 42 Abs. 5 BNatSchG) kann durch Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange bei Festlegung der Bauzeiten Rechnung getragen werden (baubedingte Störungen).

Bei hinsichtlich der Umsetzung zeitlich nicht bestimmbar Maßnahmen im Bestand muss die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange zeitnah zur Realisierung der Maßnahme erfolgen (siehe hierzu auch die vom LUNG gegebenen Hinweise zu den "Typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen im Rahmen von Bauleitplanverfahren"). Da die Besiedlung von Gebäuden und Gehölzen sehr dynamisch ist, sind Artenschutzbelange projektbezogen für die jeweiligen Vorhaben mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Auf die Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird ergänzend in den Hinweisen der TF hingewiesen.

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

Entwicklungsziel: Pflanzen und Tiere. Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wieder herzustellen. Nicht mehr benötigte versiegelte Flächen sind zu renaturieren und soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Im Falle der Nichtdurchführung des Vorhabens würden zusätzliche Überbauungen und Versiegelung durch An- und Umbauten sowie Modernisierung der Grundstücke entstehen. Das qualitative Ziel der Planung, auch eine geordnete Grünstruktur zu erhalten bzw. zu entwickeln, würde aus Mangel an einem schlüssigen Konzept nicht verfolgt werden können.



nen.

Minimierung und Vermeidung: Das Grundkonzept zur innerörtlichen Entwicklung wird weitestgehend dem Bestand an Bäumen und Gehölzflächen untergeordnet. Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber dem bisher nach § 34 BauGB zulässigen nicht ausgeweitet, sondern tendenziell eingeschränkt. Sämtliche Grundstücke sind durch Straßen und Wege erschlossen, neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen. Durch künftig anzulegende Tiefgaragen werden Eingriffe durch massive zusätzliche Flächenversiegelungen weitestgehend vermieden.

Zustand nach Durchführung: Dem Maß an zulässiger Bebauung entsprechend wird auch künftig der Bestand an Gebäuden umstrukturiert und modernisiert werden. Die Forderung nach dem Bau von Tiefgaragen (mit entsprechender Intensivbegrünung) schafft die Möglichkeit, umfassender als es die Entwicklung der letzten Jahre häufig zeigte, Grünflächen und somit eine Mindestausstattung an Biotopqualität im Ortsgefüge zu erhalten. Entsprechend der Festsetzungen sind Bäume und Gehölzbestände zu erhalten bzw. Einzelbäume neu anzupflanzen und Gehölzbestände zu entwickeln. Das Lebensraumangebot des Plangebietes wird gesichert, der Charakter des Ortes als dicht bebaute Struktur mit prägendem Großgrün bleibt bewahrt.

Eine besondere Funktion in der Gestaltung des Ortsbildes übernimmt auch künftig der Bestand an öffentlichem Grün, welcher durch Straßenbäume und Grünflächen wie den Kurpark die innere Ortslage prägt. Überwiegend im nördlichen Bereich des Plangebietes bleiben Dünenreste mit prägendem Gehölzbestand erhalten.

Die Sanierung der Gebäude 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 innerörtlichen Entwicklung keine neuen bzw. störenden Nutzungen im Ort etabliert werden. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung regelt sich weiterhin durch das Einfügegebot des § 34 BauGB.

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ liegt das Plangebiet im Nord- und Ostrügensch Hügelland 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 auf vorhandene Proportionen festgesetzt, der Gehölzbestand erhalten, so dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes planbedingt nicht auftreten werden. Der landschaftsbildbestimmende Küstenstreifen wird vom Vorhaben nicht berührt.

Entwicklungsziel: Landschaften sind wesentlicher Bestandteil des Lebensraums der Menschen. Sie sind Ausdruck des europaweiten gemeinsamen Kultur- und Naturerbes und Grundlage für die Identität ihrer Bewohner.

Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und



Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.

Prognose bei Nichtdurchführung: Eine Nichtdurchführung des Vorhabens bedeutet fortschreitende Bebauung entsprechend ihrer Zulässigkeit nach § 34 BauGB, wodurch nicht in jedem Fall die angestrebte Qualität des Ortsbildes gewährleistet wird. Der Verlust an Großgrün wird weiter fortschreiten, Kompensationspflanzungen würden ohne ortsgestalterisches Konzept erbracht werden.

Minimierung und Vermeidung: Die Planung ordnet eine langjährig intensiv beanspruchte Ortslage entsprechend den Bedürfnissen heutiger Lebensformen und berücksichtigt vorhandene Bäume sowie Gehölzstrukturen als elementare ökologische sowie ortsgestalterische Elemente.

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.

Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG i.d.F.v. 25. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007) und Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V i.d.F.v. 22. Oktober 2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 560)) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Eingriffe im Sinne des Gesetzes werden für das innerörtliche Plangebiet nicht geltend gemacht, da die Flächen sich ausschließlich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB befinden und der sich aus der jeweiligen Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Davon unberührt bleibt die Ausgleichspflicht für Eingriffe in den Baumbestand.

Zur Minderung bzw. Vermeidung eines Eingriffs in den Baumbestand wird der überwiegende Teil der im Plangebiet vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt (vgl. 2.4.5).

Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind ohne Ausnahmen zu erhalten und bei (natürlich bedingtem) Abgang am Standort nachzupflanzen. Pflanzungen von Einzelbäumen gleichen den Verlust gehölzgeprägter Biotope aus und strukturieren das Landschaftsbild.

Der restliche Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt; der Schutzstatus wurde nachrichtlich übernommen. Die Entnahme von Bäumen, die nicht aus gestalterischer Sicht als zu erhaltend festgesetzt wurden, ist bei der zuständigen Behörde zu beantragen und gemäß der jeweils gültigen Fassung der Baumschutzsatzung auszugleichen. Auf eine pauschale Berechnung des Ausgleichs für Bäume, die innerhalb möglicher Baufenster stehen wird verzichtet, da weder der Umfang einer eventuell zu planenden Bebauung noch der mögliche Zeitpunkt der Realisierung bekannt sind. 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.“

Zur Sicherung des Landschaftswasserhaushaltes wird auf die Ableitung von Oberflächen- oder Sickerwässern in die Kanalisation verzichtet. Das Wasser verbleibt, soweit möglich, im Gelände.

3.3.4) Mensch und seine Gesundheit

Das Vorhaben weist der bereits heute intensiv für Erholungszwecke genutzten Ortslage den Weg in Richtung einer zukunftsfähigen Entwicklung. Für Bewohner und Gäste des Ostseebades Binz und seiner Umgebung bedeutet die Sicherung eines hochwertigen, harmonischen Ortsbildes einen langfristigen Erhalt ästhetisch gestalteter, für Erholungszwecke nutzbarer Ortsstrukturen und einen Zugewinn an Umfeld- und Lebensqualität.

Die Arbeitsmarktsituation wird diesen Erfolg widerspiegeln.



Angesichts der positiven Veränderung der Erholungseignung wird sich die Planung das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit positiv auswirken.

3.3.5) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auf Denkmale wird im Kapitel 1.4.3 eingegangen. Das Plangebiet verfügt über eine Vielzahl an Baudenkmalen und umfasst einen festgesetzten Denkmalsbereich, welche in der Planung berücksichtigt und entsprechend dargestellt werden.

Kulturgüter bzw. sonstige Sachgüter werden nicht beeinträchtigt. Bodendenkmale sind im Plangebiet bzw. in der näheren Umgebung nicht bekannt.

3.3.6) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen

Die innerörtliche Struktur des Ostseebades Binz ist als Wohn- und Tourismusort derart gefestigt, dass Veränderungen der Baulichkeiten sowie des Gebäudeumfeldes keine nennenswerten Auswirkungen auf umweltrelevante Belange ausüben.

Wechselwirkungen zwischen, ökonomischen, sozialen und ökologischen Belangen

Die nachhaltige Entwicklung der innerörtlichen Struktur sichert durch ihren hohen Anspruch an die Gebäudequalität ein hochwertiges Angebot an Unterkunftsmöglichkeiten. Positive Auswirkungen auf die Besucherzahlen sowie die ökonomische Situation in Handel und Gastronomie des Ostseebades Binz (und somit die der Arbeitsplätze) sind zu vermuten.

3.3.5) Zusammenfassung

Das Vorhaben B-Plan 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch die Ordnung der Bebauung des seit Generationen in Nutzung befindlichen Geländes nicht verursacht.

Bezüglich der Schutzgüter *Flora / Fauna* ist das Vorhaben auf regionaler Ebene als umweltverträglich einzustufen. Vorhaben- und lagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes auftreten. Unvermeidbare Konflikte zwischen der angestrebten Nutzungsintensität sowie dem Erhalt des Zustandes von Natur und Landschaft werden durch geeignete lokale Maßnahmen kompensiert. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben.

Landschaft / Landschaftsbild: Die Sicherung des raumbildenden Baumbestandes bewahrt ein nachhaltiges harmonisches Ortsbild. Das Landschaftsbild nicht erheblich verändert.

Vorhaben- und anlagebedingt werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Klima / Luft* auftreten. Stoffliche Belastungen in Form von Gasen, Stäuben oder Schwebstoffen werden nicht vom Vorhaben ausgehen. Das Vorhaben steht in keiner Wechselwirkung zu anderen Vorhaben.

In Summe betrachtet verursacht das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Boden und Wasser*. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers werden vorhabenbedingt nicht auftreten. Das Oberflächenwasser verbleibt im wesentlichen im Gebiet.

Schutzgut Mensch: Angesichts der positiven Veränderung der Erholungseignung wird sich die Planung das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit positiv auswirken.



3.3.6) Monitoring

Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht. Es werden ausschließlich Biotope des Siedlungsraumes verändert, so dass besondere Monitoringprogramme zur Entwicklung der Belange von Natur und Umwelt nicht erforderlich sind.

Die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwacherfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

Ostseebad Binz, Juni / September 2009