



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt dwb  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64  
Fax: 0721 56 8888 81  
18439 Stralsund, Neuer Markt 5  
Tel: 03831 203 496  
Fax: 03831 203 498  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# 4. Änderung des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzungsfassung



*Ostseebad Binz, 07.04.2014*

*Schneider*

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

<b>1) Grundsätze / Ausgangslage.....</b>	<b>2</b>
1.1) Umfang und Anlass der Änderung.....	2
1.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	2
1.3) Planungsrecht.....	3
1.4) Bestandsaufnahme.....	3
<b>2) Städtebauliche Planung.....</b>	<b>3</b>
2.1) Nutzungskonzept.....	3
2.2) Festsetzungen.....	4
<b>3) Auswirkungen.....</b>	<b>4</b>
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	4
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	5
<b>Anhang: Textliche Festsetzungen (Teil B).....</b>	<b>6</b>

## 1) Grundsätze / Ausgangslage

### 1.1) Umfang und Anlass der Änderung

Die 4. Änderung erstreckt sich auf die als Jugendherberge genutzten Grundstücke Nr. 93 und 452 (Strandpromenade 35) der Flur 2, Gemarkung Binz und damit einen kleinen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

- Der Bereich der bestehenden Jugendherberge soll eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden; gleichzeitig werden die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche aufgehoben.

Die textlichen Festsetzungen gelten ansonsten in der aktuellen Fassung (Stand 3. Änderung) unverändert fort.

Die Änderung wurde durch einen entsprechenden Antrag des Deutschen Jugendherbergswerks - Landesverband M-V e.V. als Träger der bestehenden Jugendherberge angestoßen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bereich ist bebaut; Nr. 18 der Anlage 1 UVPG ist nicht einschlägig. Umweltprüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig.

### 1.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Jugendherberge bisher nicht (durch Symbol oder Flächendarstellung) als Gemeinbedarfseinrichtung aufgeführt.

Das Plangebiet ist als Sonstiges Sondergebiet Tourismus dargestellt. Als Zweckbestimmung wurde angegeben: Beherbergung, Gastronomie, Handel- und Dienstleistung sowie untergeordnet Wohnen, Gemeinbedarf und sonstige Gewerbebetriebe.

Damit kann die Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

### **1.3) Planungsrecht**

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“ in der Fassung vom 14.09.2009 ist am 14.12.2010 in Kraft getreten. Inzwischen erfolgten drei Änderungen, die sich auf das Maß der baulichen Nutzung in der Bauzone 1 (1. Änderung) sowie auf die Baufenster in einem kleinen Bereich zwischen Marienstraße und Strandpromenade (2. Änderung) erstreckten. Ohne Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung gilt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“ ergänzend das Einfügegebot des § 34 BauGB.

### **1.4) Bestandsaufnahme**

Im Planbereich besteht die Jugendherberge Binz des Deutschen Jugendherbergswerks Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. mit gut 150 Betten. Angesichts der günstigen Lage besteht auch nach der Eröffnung der neuen Jugendherberge in Prora eine stabile Auslastung von deutlich über 50%. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesvermögensamt, und ist durch das Jugendherbergswerks langfristig gepachtet.

## **2) Städtebauliche Planung**

### **2.1) Nutzungskonzept**

Jugendherbergen sind keine Beherbergungsbetriebe, sondern Anlagen für soziale Zwecke. Zur Übernachtung in Jugendherbergen bedürfen Einzelpersonen und wandernde Gruppen eines Jugendherbergsausweises und müssen teilweise auch kleinere gemeinschaftliche Dienste verrichten, um die Beherbergungskosten niedrig zu halten.

Als Einrichtung, die der Allgemeinheit zugute kommt, genießt die Jugendherberge einen hohen Stellenwert. Gemeinbedarfseinrichtungen sind jene Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur, die weder technischer Natur sind und nicht kommerziell betrieben werden. Gerade in einem Ostseebad wie Binz erfüllt die Jugendherberge die Aufgabe, auch finanziell schwächerer Bevölkerungsgruppen wie Jugendlichen oder Schulklassen einen mehrtägigen Aufenthalt zu ermöglichen.

Angesichts der Attraktivität des Ostseebads Binz war die Jugendherberge in den letzten Jahren im Jahresdurchschnitt regelmäßig zu über 50% belegt.

Aufgrund des hohen Nutzungsdrucks, der sich auch in stark gestiegenen Grundstückspreisen niederschlägt, ist jedoch eine zunehmende Verdrängung von Gemeinbedarfseinrichtungen aus dem Ort zu beobachten. Nachdem im Ort bereits die frühere Kinderkureinrichtung (Haus Herford) nach der Stilllegung durch den Träger aufgegeben werden musste, soll die Jugendherberge durch entsprechende planungsrechtliche Ausweisung dauerhaft gesichert werden.

Gemäß § 24 BauGB entsteht mit der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche ein Vorkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde. Nach § 28 (4) BauGB bemisst sich der von der Gemeinde zu zahlende Betrag nach dem Entschädigungswert des Grundstücks, also nicht notwendigerweise nach dem Kaufpreis. Die Gemeinde kann ihr Vorkaufsrecht dabei auch zugunsten eines Dritten ausüben,

wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet.

## **2.2) Festsetzungen**

Die Fläche der Jugendherberge wird als Gemeinbedarfsfläche „Jugendherberge“ festgesetzt und damit vor einer Verdrängung geschützt, indem andere derzeit alternativ zulässige Nutzungen aufgehoben werden.

Da Gemeinbedarfsflächen keine Baugebiete darstellen, ist § 14 BauNVO über die Zulässigkeit von Nebenanlagen und in der Folge auch § 23 BauNVO über die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baufenster zukünftig nicht anzuwenden. Angesichts der Besonderheiten von Gemeinbedarfseinrichtungen ergeben sich zudem auch aus einer festgesetzten GRZ nicht selten Probleme.

Um die Jugendherberge nicht schlechter zu stellen als bisher, werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche aufgehoben. Gründe für die Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen sind im spezifischen Fall nicht ersichtlich.

## **3) Auswirkungen**

### **3.1) Abwägungsrelevante Belange**

Öffentliche Belange werden durch die 4. Änderung unterstützt. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Jugendherberge werden den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen der Familien sowie der der jungen Menschen entsprochen, die andernfalls angesichts hoher Übernachtungskosten keine Chance auf einen mehrtägigen Aufenthalt im Ostseebad Binz mehr hätten.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen. Hierbei sind vor allem die Auswirkungen des zukünftigen Ausschluss bislang zulässiger Nutzungen und die Verpflichtung auf eine Gemeinbedarfsnutzung zu beachten.

Durch die Planung kommt es zu einem Entzug derzeit zulässiger Nutzungen und damit zu einem Eingriff in das nach § 14 GG geschützte Eigentum des Grundstückseigentümers.

Nach § 40 BauGB ist bei Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf der Eigentümer zu entschädigen. Die Entschädigung solcher fremdnütziger Festsetzungen, die dem Eigentümer fühlbare, nicht nur unerhebliche Vermögensnachteile zufügen, wird traditionell der Enteignung zugeordnet. Der Eigentümer kann die Übernahme der Flächen verlangen, soweit es ihm mit Rücksicht auf die getroffene Festsetzung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Der Eigentümer kann anstelle der Übernahme auch die Begründung von Miteigentum verlangen, da die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht die Einziehung des Grundstücks erfordert.

Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass die von der Festsetzung begünstigte Nutzung „Jugendherberge“ bereits seit vielen Jahren am Standort ausgeübt wird. Insofern kommt es durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche nicht zu einem Eingriff in die derzeit ausgeübte Nutzung. Der Pachtvertrag des Jugendherbergswerks besteht seit 1994 und läuft bis Herbst 2019. Das Grundstück ist in öffentlicher Hand; bei dem Grundstückseigentümer handelt es sich um die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesvermögensamt.

Da die Änderung auf Bestreben des Träger der Einrichtung, dem Deutschen Jugendherbergswerks Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V., durchgeführt wird, ist davon auszugehen, dass der Träger die Einrichtung langfristig weiterbetreiben will und in so fern

entweder am Abschluss eines weiteren Pachtvertrags oder an der Übernahme des Grundstücks interessiert ist.

### **3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Umwelt ergeben sich durch die Planung nicht. Das Grundstück ist bebaut, die Einrichtung der Jugendherberge ist bereits vorhanden, so dass keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe zu erwarten sind.

Es besteht Baurecht gemäß § 30 (3) i.V.m. § 34 BauGB. Die Planänderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, so dass Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Aussagen des ursprünglichen B-Plans zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt bleiben deshalb in vollem Umfang gültig.

Ostseebad Binz, Februar 2014

## Anhang: Textliche Festsetzungen (Teil B)

*nicht Gegenstand der Änderung, weiterhin unverändert gültig*

### **1) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

#### **1.1) Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

##### **a) Überschreitung mit eingeschossigen Gebäuden/Bauteilen (§ 16(6) BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf mit eingeschossigen Gebäuden/Bauteilen, sofern diese ein begrüntes Flachdach erhalten,

- bis zu einer GRZ von 0,7 in Bauzone 1,
- bis zu einer GRZ von 0,5 in den Bauzonen 2, 4a/4b,

überschritten werden. Die zusätzlichen Gebäude / Gebäudeteile sind auf die nach § 19(4) BauNVO zulässige Überschreitung anzurechnen.

##### **b) Überschreitung mit unterirdischen Bauteilen (§19(4) BauNVO)**

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(4) BauNVO über das angegebene Maß von 50% hinaus ist unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen. Abweichend von Satz 1 darf die zulässige Grundfläche mit unterirdischen Gebäudeteilen, sofern diese ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten (durchwurzelbare Aufbaudicke mindestens 35cm), bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

In Bauzone 1 darf die zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(4) BauNVO mit Flächen, die zwischen der in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen und die gestalterisch der Verkehrsfläche zugeordnet sind, über das angegebene Maß von 50% hinaus überschritten werden.

#### **1.2) Geschossflächenzahl**

##### **a) Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen**

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungsmauern ganz mitzurechnen (§20(3) BauNVO).

##### **b) Tiefgaragenbonus**

Die zulässige Geschossfläche ist um die Hälfte der Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden,

- bis zu einer GFZ von 1,5 in Bauzonen 2, 4a
- bis zu einer GFZ von 1,1 in Bauzonen 4b
- bis zu einer GFZ von 1,3 in der Bauzone 3,
- bis zu einer GFZ von 1,8 in der Bauzone 7 zu erhöhen.

##### **c) Geschossweise Festsetzung für Bauzone 1 (§ 20 BauNVO i.V.m. §9(3) BauGB)**

Bauzone 1: Für das Erdgeschoss wird eine GFZ von 0,7, für die Obergeschosse insgesamt eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

#### **1.3) Zahl der Vollgeschosse**

In allen Bauzonen mit Ausnahme der Bauzonen 1, 3 und 4a ist ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern dieses als Staffelgeschoss mit flachem oder flach geneigtem (maximal 17 Grad Dachneigung) Dach ausgeführt wird, das auf mind. 80% der Außenwandlänge mind 1,5 m zurückbleibt sowie max.2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses umfasst.

#### **1.4) Höhenlage Erdgeschoss**

Die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) darf maximal 0,5 m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen an der dem Gebäude zugewandten Grenze der Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes). Abweichend hiervon kann eine Höhenlage des Erdgeschosses oberhalb des festgesetzten Maßes zugelassen werden, sofern dies durch die topographischen Gegebenheiten begründet ist.

## **2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)**

### 2.1) abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO)

**a1** (Bauzone 1 bis 5): Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen:

Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 20 m Länge errichtet werden.

Ausnahmsweise dürfen

a) ein mehrgeschossiges Gebäude mit einem eingeschossigen Anbau um maximal 10 m verlängert werden,

b) mehrere mehrgeschossige Gebäude durch eingeschossige Gebäudeteile verbunden werden, sofern jeweils die mehrgeschossigen Gebäude/Gebäudeteile die festgesetzte maximale Länge von 20 m einhalten und die eingeschossigen Bauteile ein begrüntes Flachdach oder ein flach geneigtes Dach mit einer Firsthöhe von max. 3,5 m (über Fertigfußboden Erdgeschoss, vgl. TF 1.4) erhalten.

**a2** (Bauzone 7): Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis maximal 120 m Länge errichtet werden.

### 2.2) Verringerte seitliche Grenzabstände (§9(1) Nr. 2a BauGB)

Bei Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen/Ersatzneubauten von

a) denkmalgeschützten Gebäuden,

b) erhaltenswerten Gebäuden mit mind. 3 Vollgeschossen innerhalb der Bauzonen 1, 2, 3, 4a, 7 kann der seitliche Grenzabstand auf  $\leq 3,0$  m verringert werden, sofern der Grenzabstand des bestehenden Gebäudes beibehalten wird oder ein Grenzabstand von 3,0 m eingehalten wird. Erhaltenswerte Gebäude im Sinne des Satzes 1 sind sämtliche Gebäude, die bis 1945 errichtet wurden.

### 2.3) Baugrenze (§23(3, 5) BauNVO)

Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich oberirdische Garagen, Carports oder Stellplätze sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (6,7) LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur Straße von mindestens 3 m einhalten.

Die Baugrenzen dürfen seitlich und rückwärtig mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden, ausgenommen sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr.25b BauGB.

## **3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)**

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4 m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf dem selben Grundstück müssen mindestens 7 m auseinander liegen.

## **4) Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)**

### 4.1) Flächen für Nebenanlagen

Stellplätze (einschließlich überdachter Stellplätze) und Garagen dürfen straßenseitig nicht vor der

Flucht des Hauptgebäudes angeordnet werden. Sie sind unzulässig in Bereichen mit Festsetzungen nach § 9(1) Nr.25b BauGB.

## **5) Flächen besonderen Nutzungszwecks (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB)**

### 5.1) Parkhaus

Zulässig sind Parkhäuser als Hoch-/Tiefgaragen.

Ergänzend können im Erdgeschoss Ladengeschäfte sowie im Dachgeschoss Wohnungen zugelassen werden.

Die Grundflächen der Gebäude insgesamt dürfen 2.800 qm nicht überschreiten; die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 17,0 m HN begrenzt. Festgesetzt wird die abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Gebäude bis maximal 75 m Länge errichtet werden.

## **6) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§31(1) BauGB)**

### 6.1) GRZ / GFZ

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ/GFZ

- bis zu einer GRZ von 0,8 sowie einer GFZ von 2,4 in den Bauzonen 1 und 7,
  - bis zu einer GRZ von 0,6 sowie einer GFZ von 2,4 in den Bauzonen 2, 3, 4a, 4b,
  - bis zu einer GRZ von 0,5 sowie einer GFZ von 1,2 in den Bauzonen 5 und 6
- zugelassen werden, sofern die vorhandene GR/GF durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

### 6.2) Zahl der Vollgeschosse

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse um bis zu zwei Vollgeschosse in den Bauzonen 1, 2, 4a sowie um ein Vollgeschoss in den übrigen Bauzonen zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

### 6.3) überbaubare Grundstücksfläche

Für Änderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 10 m zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert sowie die Grundfläche nicht erweitert wird. Nutzungsänderungen von Nebenanlagen in Hauptanlagen und Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.

### 6.4) Bauweise

Bauzone 1 bis 5: Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen Hauptanlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Länge von 20 m nach Punkt 2.1 bis zu einer Gebäudelänge von 50 m in den Bauzonen 2, 3, 4b sowie von 70 m in den Bauzonen 1 und 4a zugelassen werden, sofern die derzeitige Länge (bei getrennter Ermittlung in allen Vollgeschossen) nicht vergrößert wird. Erneuerungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen.

## **7) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

7.1) Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzlisten 1 bzw. 2 im Verhältnis 1:1 der jeweils angegebenen Qualitäten zu ersetzen. Der Standort der Ersatzpflanzung darf um bis zu 5 m vom ursprünglichen



Standort abweichen.

7.2) Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände sind einschließlich ihrer Geländeformen im Charakter der Restdünen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzenlisten 1 bzw. 2 im Verhältnis 1:1 der jeweils angegebenen Qualitäten zu ersetzen.

Veränderungen der Topografie sind unzulässig.

Pflanzenliste 1 zu 1. und 2.: Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche).

Diese Pflanzen sind in der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Pflanzenliste 2 zu 1. und 2.: Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer). Diese Pflanze ist in der Pflanzqualität Solitär, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Breite 125-150cm, Höhe 200-225cm zu pflanzen.

Ilex aquifolium (Stechpalme, Hülse). Diese Pflanze ist in der Pflanzqualität Solitär, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung, Höhe 175-200cm zu pflanzen.

## **8) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) und Hinweise**

### 8.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### 8.2) Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWaG M-V.

### 8.3) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich bzw. für große Bereiche desselben gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Alt-Binz vom 01.01.2002,
- Örtliche Bauvorschrift (Werbeanlagensatzung) vom 28.04.2004,
- Gestaltungssatzung für Binz auf Rügen (Örtliche Bauvorschrift) vom 30.04.1996,
- Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen).

### 8.4) Artenschutz

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten vor. Dabei handelt es sich vor allem um Gebäude bewohnende Tierarten, z. B. Fledermäuse oder Schwalben. Insbesondere bei Umnutzung, Umbau oder Sanierung vorhandener Gebäude oder bei vorgesehenem Abbruch von Gebäuden, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 42 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist.

Auf die Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

### 8.5 Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

#### 8.6 Beleuchtungsanlagen

Es ist bei der Beleuchtung darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.