

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
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

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 27 „Mittelstraße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzungsexemplar



Schneider



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Ziele und Grundlagen der Planung.....	2
1.1) Grundlagen.....	2
1.1.1) Geltungsbereich.....	2
1.1.2) Plangrundlage.....	3
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	3
1.3.1) Raumordnung und Landesplanung.....	3
1.3.2) Flächennutzungsplanung.....	3
1.3.3) Satzungen der Gemeinde.....	4
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
1.4.1) Bauliche Nutzungen im Plangebiet.....	4
1.4.2) Planungen für anschließende Flächen.....	6
1.4.3) Schutzgebiete.....	6
2) Städtebauliche Planung.....	6
2.1) Räumliches Planungskonzept.....	6
2.2) Erschließung.....	8
2.2.1) Verkehrliche Erschließung.....	8
2.2.2) Ver- und Entsorgung.....	8
2.3) Begründung zentraler Festsetzungen.....	8
2.3.1) Art der baulichen Nutzung.....	8
2.3.2) Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
2.3.3) Ausnahmen für bestehende Anlagen.....	10
2.3.4) Immissionsschutz.....	11
2.3.5) Grünordnungsmaßnahmen.....	12
2.3.6) Örtliche Bauvorschriften.....	12
2.4) Flächenbilanz.....	13
3) Auswirkungen.....	13
3.1) Abwägungsrelevante Belange.....	13
3.2) Natur und Umwelt.....	14
3.2.1) Allgemeines.....	14
3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild.....	15
3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich.....	25
3.2.2) Mensch und seine Gesundheit.....	26
3.2.3) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	27
3.2.4) Wechselwirkungen.....	27
3.2.5) Zusammenfassung.....	27

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Grundlagen

1.1.1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich, umfassend den durch die folgenden Straßen Hans-Beimler-Straße, Dünenstraße, Goethestraße, Dollahner Straße eingefassten Bereich, liegt zwischen dem historischen Zentrum von Binz und Neu Binz in der Flur 2, Gemarkung Binz.



Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,25 ha auf.

1.1.2) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer aktuellen topographischen Vermessung des Plangebiets mit Katasterdarstellung durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann aus Bergen mit Stand vom 25.01.2012.

1.2) Ziele der Planung

Der bislang durch eine kleinteilige Wohnbebauung charakterisierte Bereich zwischen Dünenstraße und Dollahner Straße erfährt seit einigen Jahren eine erhebliche Veränderung. Ziel der Überplanung sind dabei:

- die Sicherung der Wohnnutzung (Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung) gegenüber ökonomisch durchsetzungsfähigeren touristischen Nutzungen,
- der Stopp der voranschreitenden baulichen Verdichtung sowie der Erhalt der verbleibenden privaten Freiflächen,
- Sicherung der Kleinteiligkeit der Bebauung (Maßstäblichkeit),
- Formulierung gestalterischer Festlegungen zum Schutz des Orts- und Straßenbilds sowie deren Unterstützung durch planungsrechtliche Festlegungen z.B. für Nebenanlagen.

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Insgesamt werden 4,0 ha Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 10.242 qm überplant, so dass die Schwelle des § 13a (1) Nr. 1 BauGB unterschritten wird. Es ist nicht erkennbar, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist das Ostseebad Binz Grundzentrum in einem Tourismusschwerpunktraum.

Gemäß 4.1(3) sollen die Zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung darstellen. Dabei ist grundsätzlich der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Nach 4.2(3) soll eine ausgewogene und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Dabei ist der Wohnungsbau in erster Linie bestandsorientiert zu realisieren. Dabei soll die Ansiedlung von Freizeitwohnungen, die überwiegend eigengenutzt sind, in den Kommunen die Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung nicht beeinträchtigen.

1.3.2) Flächennutzungsplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan einer Gemeinde zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan für das Ostseebad Binz, wirksam seit 24.10.2000, stellt den Planungsbereich einheitlich als Wohnbaufläche dar.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan

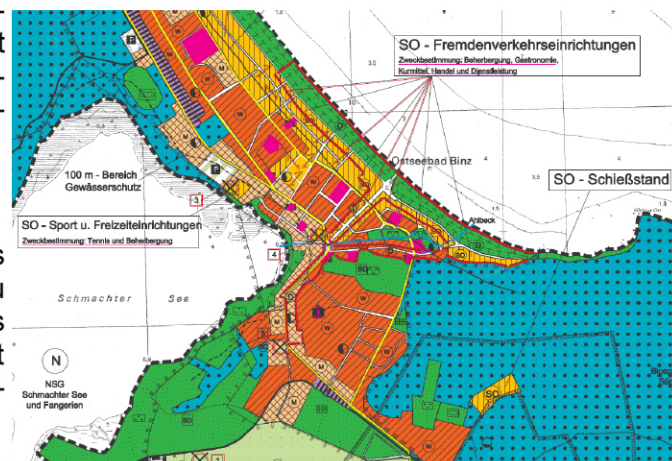


Abbildung 1: FNP (Ausschnitt)



in Neuaufstellung. Gemäß Vorentwurf zur Neuaufstellung wird der Bereich auch zukünftig als Bestandteil eines Allgemeinen Wohngebiets dargestellt sein.

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.

Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet gilt die Werbeanlagensatzung in der jeweils aktuellen Fassung. Die Werbeanlagensatzung vom 28.04.2004 regelt die über § 53 LBauO M-V hinausgehenden Anforderungen an die Art, Gestaltung und Einordnung von Werbeanlagen.

Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz) in der jeweils aktuellen Fassung. Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung wird der Baumbestand (Bäume, Gehölze) als geschützte Landschaftsteile zur

1. Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. Gestaltung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes 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 des weiteren Einzelbäume der Arten Eibe (*Taxus baccata*) und Stechpalme (*Ilex aquifolium*) mit einem Stammumfang ab 10 cm sowie Esskastanie (*Castanea sativa*) und Walnuss (*Juglans regia*) mit einem Stammumfang ab 50 cm. Ebenfalls geschützt sind Kern- und Steinobstarten, wenn sie von Größe und Wuchs her das Landschafts- und Ortsbild prägen (Höhe größer als 8 m, Krone mehr als 4 m Durchmesser). Geschützte Gehölze sind Sträucher und Bäume jeglicher Art (außer amerikanischer Trauben-Kirsche und vorbehaltlich weiterer nichtheimischer Arten), wenn sie Hangflächen mit über 10 Grad Neigung auf mehr als 100 m² bedecken.

Die Baumschutzsatzung besteht auf der Grundlage des NatSchAG M-V rechtlich selbständig und ist damit unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans wirksam. Bei der Genehmigung von Bauvorhaben sind die Regelungen als sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften zu berücksichtigen.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Bauliche Nutzungen im Plangebiet

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind seit langem bebaut; es besteht Baurecht nach § 34 BauGB.

Erschlossen wird das Plangebiet über die angrenzenden bestehenden Straßen (Dollahner Straße,



Hans-Beimler-Straße, Dünenstraße, Goethestraße) sowie die in der Plangebiet als Sackgasse hinführende Mittelstraße. Insbesondere die Dollahner Straße weist als Hauptein- und Ausfahrtsstraße (Zufahrt zum Bahnhof und nach Neubinz) eine hohe Verkehrsbelastung auf, die bereits 1999 bei einem DTV-Wert von rund 3.150 Kfz/24h lag.

Bei der bestehenden Bebauung handelt es sich vorwiegend um Wohngebäude, wobei das Maß der baulichen Nutzung (Gebäudegröße, Geschossigkeit) sowie der Umfang ergänzender Nutzungen je nach Straßenabschnitt (Blockseite) variieren. Während entlang der Hans-Beimler-Straße fünf zweigeschossige Zeilen mit Geschossmietwohnungen bestehen, ist der gesamte übrige Bereich ursprünglich als eingeschossige Einfamilienhausbebauung entstanden. Die früher einreihige Bebauung wurde zuerst durch rückwärtige Bungalows, in jüngerer Zeit auch durch zusätzliche Wohngebäude (Dollahner Straße 20, Dünenstraße 17a, 19, 24a) erweitert, so dass die klare Struktur verloren gegangen ist.

- Die Mittelstraße stellt sich als ruhige Wohnstraße dar, was nicht zuletzt auch der versteckten Lage der Mittelstraße als Sackgasse geschuldet ist. Es bestehen kleine eingeschossige Siedlungshäuser auf großen Grundstücken, deren Bewohner zumeist auch Eigentümer sind. Viele Grundstücke wurden geteilt, wobei in einigen Fällen auf die notwendigen Abstandsflächen keine Rücksicht genommen wurde. Auf den rückwärtigen, nunmehr selbstständigen Flurstücken besteht häufig nur eine untergeordnete Bebauung (Bungalows, Garagen, Schuppen). Ergänzt wird die Wohnnutzung seit langem durch eine private Fremdenvermietung (als Privatzimmer, Einliegerwohnungen oder separate Bungalows). Die Grundstücksnutzung ist insgesamt mit 13% überbauter Grundstücksfläche (Gebäude ohne Garagen) gering, die bebaute Fläche liegt auch grundstücksbezogen nur in Ausnahmefällen über 20% der Grundstücksfläche.



Abbildung 2: Bebauung / Bebauungsdichte

- Die Bebauung der Dünenstraße besteht aus eingeschossigen Wohngebäuden mit einem vergleichsweise hohen Anteil an Fremdenbeherbergung. Die Überbauung liegt mit 23% höher als im Bereich der Mittelstraße, wobei einzelne Grundstücke Werte bis 33% erreichen (Dünenstraße 17a).
- Vergleichbar der Mittelstraße ist auch die Dollahner Straße noch durch die ursprüngliche Abfolge kleiner Siedlungshäuser (Einfamilienhäuser) geprägt, wobei die Einheitlichkeit durch einzelne Anlagen wie die Ferienanlage Bräuning mit 5 Fewo/11Betten (2 Ferienwohnungen, 2 Apartments, 1 Singleapartment) oder die Wohnbebauung Nr. 8 gestört wird. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind über weite Strecken noch unbebaut; wobei jedoch mit dem Neubau Nr. 20a die Entwicklung vorgezeichnet wurde. Wegen der unbebauten rückwärtigen Grundstücksflächen liegt die Überbauung mit 17% insgesamt noch vergleichsweise niedrig, wobei die Dichte grundstücksbezogen im straßenseitigen Bereich bei rund 20% bis 25% liegt.



Nicht zuletzt wegen der großen, nur extensiv bebauten Grundstücke, jedoch unterstützt durch eine relative Innenstadt- und Strandnähe, besteht ein hoher Entwicklungsdruck. Insbesondere in der Mittelstraße ist in Vorbereitung einer beabsichtigten Neubebauung bereits ein erheblicher Leerstand zu beobachten (Nr. 7, 8), weitere Flächen befinden sich aktuell in der Vermarktung (Nr. 9). Dabei droht, der Gebietscharakter als ruhiges Wohngebiet verloren zu gehen.

1.4.2) Planungen für anschließende Flächen

An das Plangebiet grenzen unterschiedliche Bebauungspläne, die für die anschließenden Straßenabschnitte folgende Festlegungen für die weitere bauliche Entwicklung treffen:

- Goethestraße / südliche Fortsetzung Dünenstraße (einfacher Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“): Für den als Bauzone 5 bezeichneten Bereich angrenzend an das Plangebiet ist eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,3 bei einer maximalen Gebäudelänge von 20 m vorgesehen.
- Dünenstraße östliche Seite (Bebauungsplan Nr. 7/8 „Neubinz“): Auf der gegenüberliegenden Straßenseite im nördlichen Abschnitt der Dünenstraße ist ein sonstiges Sondergebiet „Kurmittelzentrum“ mit einer viergeschossigen Blockrandbebauung und einer GRZ von 0,6 festgesetzt. In den unteren Geschossen des Blocks sind Gesundheitseinrichtungen, Gastronomie und Vergnügungstätten mit gesamtörtlicher Bedeutung, in den Obergeschossen ausschließlich Beherbergung zulässig. Für den Bereich ist derzeit der ersetzende Bebauungsplan Nr. 16 „An der Dünenstraße / Hans-Beimler-Straße“ in Aufstellung, mit dem in Abkehr vom ursprünglichen Konzept des Bebauungsplans Nr. 7/8 eine kleinteiligere Bebauung mit Mischnutzung (Wohnen und Beherbergung) erreicht und die Höhenentwicklung reduziert werden soll.
- Hans-Beimler-Straße (Bebauungsplan Nr. 7/8 „Neubinz“): Auf der Nordseite der Hans-Beimler-Straße ist eine dreigeschossige Bebauung als Allgemeines Wohngebiet im Westen bzw. als Mischgebiet im Osten mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen.
- Dollahner Straße (Bebauungsplan Nr. 10 „An der Prorarer Chaussee“): Während für den Bahnhofsvorplatz eine zweigeschossige Bebauung als Mischgebiet festgesetzt ist, sieht der Bebauungsplan für die Südseite der Dollahner Straße gegenüber dem Plangebiet eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 bzw. einer GR max. von 200 qm pro Grundstück vor.

1.4.3) Schutzgebiete

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sind im Plangebiet sowie auch in der näheren Umgebung keine Schutzgebiete oder -objekte im Sinne des Naturschutzrechts vorhanden.

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Räumliches Planungskonzept

Mit der Planung soll die Entwicklung des bestehenden Wohngebiets unter Bewahrung vorhandener Qualitäten gesichert werden. Da das Plangebiet bereits zur Gänze erschlossen und bebaut ist, sind für die Zukunft neben Umbauten vor allem Ergänzungs- bzw. Ersatzneubauten zu erwarten.

Dabei soll planerisch nicht zuletzt die geordnete Entwicklung einer lockeren rückwärtigen Bebauung in zweiter Reihe zur Mittelstraße sowie zur Dollahner Straße sichergestellt werden. Trotz erster prägender Bauten in 2. Reihe wurden in der Vergangenheit Bauanträge für rückwärtige Grundstücksflächen abgelehnt.



Durch Festlegung eines Abstands zwischen erster und zweiter Reihe sowie eine Beschränkung der Gebäudegrößen und -längen soll dabei verhindert werden, dass sich die Bebauung auf den großen Grundstücken zu unmaßstäblichen Gebäudevolumina entwickelt. Durch Beibehaltung der traufständigen Stellung der Gebäude entlang Dollahner Straße und Mittelstraße sowie Ausbildung einer giebelständigen Ausrichtung der zusätzlichen rückwärtigen Gebäude entsteht ein abwechs-



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf mit verdichteter Bebauung, Stand 2/2012



lungsreiches Bild, so dass der Charakter als lockeres Einfamilienhausgebiet gewahrt bleibt.

Entlang der Dünenstraße wird in Fortsetzung der in den angrenzenden Abschnitten erfolgten Verdichtung eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Damit soll nicht zuletzt auf die kurzfristig zu erwartende mehrgeschossige Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite (SO „Kurmitzelzentrum“) reagiert werden.

Die Mittelstraße soll für Fußgänger und Radfahrer zur Hans-Beimler-Straße geöffnet werden (Sicherung über Wegerecht); der Fußweg kann bei entsprechendem Ausbau gleichzeitig als Ausfahrt für Versorgungsverkehre sowie als Notfallzufahrt dienen.

2.2) Erschließung

2.2.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz aus Dünenstraße, Goethestraße, Dollahner Straße und Hans-Beimler-Straße erschlossen.

Die im Plangebiet liegende Mittelstraße ist bisher nur als befahrbarer Weg eingerichtet. Im Zuge eines zukünftigen Ausbaus sollte zur Verkehrsberuhigung die Breite der zur Verfügung stehenden Fahrbahn (Mischverkehrsfläche) auf höchstens 4,75 bis 5,0 m begrenzt werden.

Die Mittelstraße stellt sich derzeit als Sackgasse ohne für Versorgungsfahrzeuge geeignete Wendemöglichkeit dar. Ein Ausbau einer entsprechenden Wendeanlage scheitert an den beengten Grundstücksverhältnissen. Für die öffentlichen Versorgungsverkehre (Müllfahrzeug, Feuerwehr) wird deshalb ein Fahrrecht über das angrenzende Flst. 154/3 zur Hans-Beimler-Straße vorgesehen, so dass die Mittelstraße ohne Wendevorgang befahren werden kann. Mit dem neuen Weg wird gleichzeitig eine großzügigere Verbindung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen.

Für PKW-Verkehr erlaubt der Straßenquerschnitt von rund 10,5 m die Anlage eines einfachen Wendehammers.

2.2.2) Ver- und Entsorgung

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 48 qm/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.

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz.

Die Stromversorgung wird über die bestehenden Anlagen der e.dis eon AG sichergestellt.

2.3) Begründung zentraler Festsetzungen

2.3.1) Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll die bestehende prägende Wohnnutzung gegenüber einer weiteren Nutzungsverschiebung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden.

Abweichend von § 4 BauNVO werden Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe sowie



Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Schank.- und Speisewirtschaften dienen im Ostseebad Binz grundsätzlich vorwiegend der Versorgung der touristischen Gäste (d.h. Beherbergungsgäste wie Tagesbesucher) und sind deshalb in Wohngebieten fehl am Platz. Zudem bestehen in den direkt angrenzenden Bereichen ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten. Gartenbaubetriebe scheiden schon wegen ihren Flächenbedarfs im weitgehend bebauten Plangebiet aus. Die Errichtung von Tankstellen würden den Bemühungen zur Verkehrsberuhigung zuwiderlaufen.

Die im Plangebiet bereits bestehende betriebliche Fremdenbeherbergung (Ferienzimmer, Ferienwohnungen) ist zukünftig nur ausnahmsweise zulässig.

Im Plangebiet bestehen nur wenige größere Fremdenbeherbergungseinrichtungen (Dünenstraße 24a, Dollahner Straße 10 (Ferienanlage Bräuning mit 5 Fewo/11Betten)). Vorherrschend sind Wohngebäude mit kombinierter Wohnnutzung und Fremdenbeherbergung (als Privatzimmer oder wechselnd vermietete Einliegerwohnung). Damit ist das Wohnen qualitativ vorherrschend, so dass der Gebietscharakteristik des Allgemeinen Wohngebiets gegeben ist und die Ausnahmeregelung für Beherbergung nicht überstrapaziert wird.

Die Ausnahmen verteilen sich jedoch nicht gleichmäßig über das gesamte Gebiet, sondern häufen sich in der Dünenstraße. Bei Erteilung zukünftiger Ausnahmegenehmigungen wird deshalb auf eine gleichmäßige Verteilung zu achten sein.

Da Ferienhäuser und Betriebe des Beherbergungsgewerbes oft nicht anhand der baulichen Anlagen, sondern nur in Kenntnis des Betriebskonzepts und damit der spezifischen Nutzung unterschieden werden können, wird für möglicherweise bestehende Ferienhäuser eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO mit erweitertem Bestandsschutz festgesetzt (TF I.4.1). Ferienhäuser sind in Allgemeinen Wohngebieten nach gegenwärtiger Überzeugung der Baurechtsbehörde unzulässig, zumindest sofern in ihnen eine nicht-betriebliche Form der Feriennutzung stattfindet (z.B. Nutzung durch einen wechselnden z.B. freundschaftlich oder vereinsmäßig verbundenen Personenkreis ohne Gewinnerzielungsabsicht des Eigentümers) und sie damit nicht unter die Betriebe des Beherbergungsgewerbes subsummiert werden können. Durch die Fremdkörperfestsetzung werden maßvolle „Zutaten“ bzw. „Veränderungen“ genehmigungs- bzw. zulassungsfähig. Ferienhäuser stellen jedoch im Allgemeinen Wohngebiet keinen städtebaulichen Missstand dar, da eine betrieblich ausgeübte Beherbergung nach § 4 (3) BauNVO hinsichtlich funktionaler und immissionsrechtlicher Anforderungen ähnlich zu behandeln wäre und grundsätzlich ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die Anwendungsvoraussetzung (überwiegend bebautes Gebiet) ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung gegeben.

Durch die Beibehaltung der regulären Ausnahmeregelung des § 4 BauNVO sowie einer ergänzenden Fremdkörperregelung für nicht unter die Ausnahmeregelung fallenden Einrichtungen (Ferienhäuser) werden die privaten Belange, d.h. angemessene Fortführung ausgeübter Nutzungen, berücksichtigt.

2.3.2) Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Bestandssituation differenziert für die einzelnen Teilbereiche festgesetzt (vgl. 1.4.1). Dabei werden ergänzend auch die bestehenden planungsrechtlichen Festlegungen für angrenzende Bereiche (1.4.2) in die Abwägung einbezogen.

Entlang der Dünenstraße wird in Fortsetzung der südlich angrenzenden Bebauung (Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“: Bauzone 5) eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,3 und einer Gebäudelänge bis 20 m (abweichende Bauweise) zugelassen. Die Zweigeschossigkeit ist nicht zuletzt auch in Ansehung der gegenüberliegenden mehrgeschossigen Bebauung (DRK-Altenpflegeheim, geplantes Kurmittelzentrum mit Beherbergung) städtebaulich gerechtfertigt.

Ergänzend wird eine GFZ als Höchstmaß dargestellt. Dabei sind Aufenthaltsräume mit einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m im Sinne des § 87 (2) LBauO M-V nach § 20 (3) BauNVO in allen Geschossen (einschl. Nicht-Vollgeschosse) vollständig zu berücksichtigen, um die weder städte-



baulich noch gestalterisch begründete Bevorzugung geneigter Dächer (z.B. gegenüber Staffelgeschossen oder Mansarddächern) aufzuheben. Durch den erweiterten Ansatz wird die Geschossfläche zu einem gerechten Bewertungsmaßstab für die Gesamtnutzungsintensität eines Grundstücks.

Angesichts der heterogenen Bebauung wird die überbaubare Grundstücksfläche großzügig ausgewiesen, wobei vor allem eine 3,0 m tiefe Vorgartenzone vor einer baulichen Nutzung gesichert wird.

Auch wenn die festgesetzte GRZ etwas hinter dem Maß der bereits erreichten Verdichtung zurückbleibt, entstehen durch die Ausweisung der Zweigeschossigkeit für alle Grundstücke ein zusätzliches Entwicklungspotenzial.

Für die Wohnanlage entlang der Hans-Beimler-Straße, der als Achse vom Bahnhof zum Strand eine besondere Bedeutung zukommt, wird nicht zuletzt unter Berücksichtigung der Bebauung der gegenüberliegenden Bebauung ebenfalls eine zweigeschossig Bebauung zugelassen.

Für die Mittelstraße wird ein vergleichsweise geringes Maß der baulichen Nutzung festgelegt, um die Qualität als durchgrüntes Wohngebiet zu erhalten. Als Anhaltspunkt diene dabei das Wohngebäude Mittelstraße Nr. 10. Die festgesetzte GRZ liegt mit 0,2 auch bei grundstücksbezogener Betrachtung nicht unter den bisher erreichten Werten. Ergänzend sichern eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude sowie die Begrenzung der Gebäudelängen auf 14 m die bisherige Kleinteiligkeit (Maßstäblichkeit einer aufgelockerten Bebauung).

Entsprechend der bereits erfolgten Ansätze wird für den gesamten Bereich eine zweite Bebauungsreihe als Entwicklungsoption gesichert. Damit sind in der Regel ein zusätzliches, je nach Grundstückszuschnitt in einigen Fällen auch alternativ zwei kleine Wohngebäude möglich.

Für den Bereich entlang der Dollahner Straße wird eine GRZ von 0,3 ausgewiesen, so dass beidseitig der Straße eine einheitliche Bebauung entstehen kann. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden abgesetzt und hinsichtlich der Festlegungen dem angrenzenden Bereich der Mittelstraße zugeordnet.

2.3.3) Ausnahmen für bestehende Anlagen

Angesichts des umfangreichen Gebäudebestands, der nach § 34 BauGB und damit teilweise unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans entstanden ist, werden neben der Fremdkörperregelung für im WA unzulässige Nutzungen weitere umfangreiche Ausnahmen vorgesehen (TF I.4.2 u. 3), die sicherstellen sollen, dass eine angemessene Nutzungsmöglichkeit für Bestandsgebäude erhalten wird. Dabei wird in Entsprechung zum § 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.

Bei der Festsetzung von Ausnahmemöglichkeiten sind gemäß BauNVO jeweils Art und Umfang anzugeben. Die Ausnahmen beziehen sich dabei auf folgende Fälle:

- GRZ (TF I.4.2): Die Ausnahmeregelung kommt nur in wenigen Fällen zum Tragen (vgl. Abschnitt 1.4.1, Abbildung 2). Dabei handelt es sich um verdichtet bebaute Grundstücke an der Dünenstraße (Flst. 137/6, 140/1) sowie vor allem um geteilte Parzellen, bei denen der bebaute Grundstücksteil (Flurstück) rechnerisch die festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet (Flst. 163/2, 162/1, 151/1, 177), ohne dass die Dichte vor Ort zu erkennen ist. Die festgesetzte maximal mögliche Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,4 berücksichtigt den gesamten Bestand, gewährleistet aber auch immer noch zuträgliche Wohnbedingungen (vgl. die Obergrenzen des § 17 BauNVO), auch wenn die städtebaulichen Ziele auf



diesen bereits bebauten Grundstücken nur noch eingeschränkt umgesetzt werden können.

- Überbaubare Grundstücksfläche (TF I.4.3): Die Ausnahmemöglichkeit erfasst zum Einen Gebäude mit abweichendem geringem Abstand zur Straße (Flst. 146) und berücksichtigt zum Anderen Gebäude, die irregulär, d.h. ohne erkennbare Ordnung auf dem Grundstücken stehen. In der Regel handelt es dabei um Bungalows und umgebaute frühere Nebengebäude, z.B. auf Flst. 168/1, 168/2, 177. Die ausnahmsweise Abweichung von der festgesetzten Baugrenze kann nur für bestehende Gebäude, die in der Plangrundlage dokumentiert ist, zugelassen werden.

2.3.4) Immissionsschutz

Das Plangebiet wird wesentlich geprägt durch die Dollahner Straße, die als Haupterschließungsstraße zum Bahnhof und weiter nach Neubinz eine starke Verkehrsbelastung und dadurch hervorgerufene starke Immissionsbelastungen aufweist.

Bei der Bauleitplanung sind den verschiedenen Baugebieten in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung des Baugebietes schalltechnische Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach DIN 18005, Beiblatt 1, zuzuordnen. Hinsichtlich des Verkehrslärms gelten für allgemeine Wohngebiete die Orientierungswerte tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder mit der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Geräuschbelastungen zu erfüllen.

Für die Betrachtung der Immissionsbelastung werden gemäß den vorliegenden Verkehrsuntersuchungen folgende Ansätze gemacht:

- Dollahner Str.: 3.147 Kfz / 24 h (Wert von 1999); zulässige Geschwindigkeit 50 km/h

Im Zuge des Ausbaus der Dollahner Straße sowie der geplanten Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes mit zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen ist für die Zukunft von einer deutlich steigenden Verkehrsbelastung auszugehen.

Die Dollahner Straße weist im Umfeld des Plangebiets eine offene Bebauung auf. Eine Lichtsignalanlagengeregelte Einmündung ist im näheren Umfeld nicht vorhanden. Der Anschluss an die Proraer Chaussee erfolgt über einen neugestalteten Kreisverkehr.

Gemäß vereinfachtem Ermittlungsverfahren für Lärm-Emissionen werden bei einer DTV von rund 4.000 Kfz/24h der Orientierungswerte von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete in einem Abstand geringer als 60 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens überschritten.

Ein aktiver Schallschutz ist angesichts der Lage im bebauten Siedlungsbereich (Ortsbild, Flächenverfügbarkeit) nicht möglich. Aktive Minimierungsmaßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsreduzierung) sind angesichts der Funktion der Dollahner Straße als Haupterschließungsstraße nicht möglich. Die Bebauung ist bereits Bestand; ein zukünftiger Verzicht auf Bebauung im straßennahen Bereich wäre deshalb unverhältnismäßig. Eine Verringerung des Abstands der Gebäude zur Straße ist nicht vorzusehen.

Können die Orientierungswerte mit aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden, so ist durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) ein Ausgleich vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. Der Lärmbelastung ist deshalb durch passive Maßnahmen an den Gebäuden zu begegnen. Nach der DIN 18005 können bei zu hohen Pegeln vor der Fassade wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden. Durch den maßgeblichen Außenlärmpegel wird pauschal berücksichtigt, dass die Dämmwirkung von Bauteilen bei Geräuschen von Linienschallquellen bei in der Praxis üblichen Schalleinfallrichtungen geringer ausfällt als bei (Labor-)Prüfmessungen im diffusen Schallfeld. Um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu bilden, wurde der Beurteilungspegel nach DIN 18005, Teil 1 im



Zeitbereich tags um 3 dB(A) erhöht. Die Lärmpegelbereiche IV (70 bis 65 dB(A)), III (60 bis 65 dB(A)) und II (55 bis 60 dB(A)) werden in der Planzeichnung unter Zugrundelegung einer freien Schallausbreitung dargestellt.

Die geplanten neuen Wohngebäude (WA) liegen im Wesentlichen im Lärmpegelbereich III, lediglich die zur Dollahner Straße zugewandten Fassaden liegen im Lärmpegelbereich IV.

Allgemein wird davon ausgegangen, dass für die in den Lärmpegelbereichen I bis III gelegenen Gebäude kein passiver Schallschutz dimensioniert werden muss, da bei ortsüblicher Bauweise bereits durch die Verwendung bauartzugelassener Materialien vor dem Hintergrund der Wärmeschutzverordnung geeignete Innenpegel erzielt werden ($\leq 40 / 30$ dB(A) tags / nachts).

Die Dimensionierung der betroffenen Außenbauteile (Wand/Fenster) erfolgt unabhängig von der DIN 18005 nach DIN 4109. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 (passiver Schallschutz) sind nicht von der Gebietsausweisung abhängig. In der DIN 4109 sind Anforderungen an den Schallschutz mit dem Ziel festgelegt, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen und Schallübertragungen zu schützen. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzung Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 einzuhalten.

2.3.5) Grünordnungsmaßnahmen

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 Nachpflanzgebot an gleicher Stelle auch bei natürlich bedingtem Abgang vorgesehen.
- in alle übrigen Bäume, die vor allem zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aus allgemeinen naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten sind. Diese Bäume sind nach der gültigen Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz 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.

2.3.6) Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung werden nur für eingeschossige Gebäude erlassen, um das hier einheitliche Erscheinungsbild kleiner Gebäude mit ausgeprägtem Steildach zu sichern. Neben dem Prinzip des geneigten Steildaches (mit Dachneigung und Grundform) werden mögliche Dachaufbauten hinsichtlich ihrer Größe und Einordnung auf der Dachfläche reglementiert, um zu verhindern, dass unproportionierte Dachaufbauten das Grundprinzip des geneigten Steildaches in Frage stellen.



Bei einer mehrgeschossigen Bebauung kann ein adäquater Dachabschluss auch durch ein Staffelgeschoss erreicht werden. Angesichts der unglücklichen Formulierung der überarbeiteten LBauO M-V werden Staffelgeschosse (auch bei einer Grundfläche von nicht mehr als 2/3 des darunterliegenden Geschosses) derzeit als Vollgeschoss angesprochen. Der Bebauungsplan sieht deshalb aus gestalterischen Gründen eine entsprechende Ausnahmemöglichkeit von der Vollgeschossregelung vor (TF I.4.4).

Ergänzend werden Festsetzungen zur straßenseitigen Einfriedung der privaten Baugrundstücke erlassen, um eine deutliche Abgrenzung öffentlicher und privater Flächen zu erhalten. Die Örtliche Bauvorschrift unterstützt die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen sowie zur Anordnung von Nebenanlagen.

2.4) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz.

Nutzungsart	Fläche	Anteil	GRZ	Zulässige Grundfläche
WA	40.542 qm			10.289 qm
davon	21.810 qm		0,3	6.543 qm
davon	18.732 qm		0,2	3.746 qm
Verkehrsfläche	1.921 qm			
Gesamt	42.463 qm			

Insgesamt werden rund 4,05 ha Baugrundstücke mit einer zulässigen Grundfläche von 10.289 qm überplant. Der Anteil der Verkehrsflächen ist gering, da die umliegenden bestehenden Straßen vom Bebauungsplan nicht erfasst werden.

3) Auswirkungen

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 Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung.* Angesichts der erklärten Planungsziele genießt die Sicherung der Wohnungsversorgung in der Abwägung oberste Priorität. Dabei kommt der Wohnungsversorgung in der Gemeinde Binz als ausgewiesenem Grundzentrum auch hinsichtlich der Raumordnung und Landesplanung besondere Bedeutung zu. Gemäß RREP VP sollen die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung in Zentralen Orten liegen. Zur Sicherung der Wohnflächenversorgung ist eine ungesteuerte Zweckentfremdung von Wohnraum durch touristische Nutzungen zu begrenzen.
- *Die Belange des Naturschutzes.* Die Ortslage Binz liegt umgeben von verschiedenen internationalen und nationalen Schutzgebieten sowie geschützten Biotopen. 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“. Dementsprechend sind die Belange des Naturschutzes im vorliegenden Fall nur nachrangig zu beachten.

Angesichts des bestehenden Baurechts ist den privaten Belangen eine sehr hohe Bedeutung bei-



zumessen. Im Plangebiet bestehen umfangreiche bauliche Anlagen / Nutzungen und damit Sachgüter in erheblichem Umfang. Genehmigterweise bestehende Nutzungen genießen Bestandschutz, der durch verschiedene Fremdkörperfestsetzungen und Ausnahmeregelungen für bestehende Nutzungen bewusst erweitert wird (vgl. z.B. Abschnitte 2.3.1, 2.3.3). Damit finden die bestehenden Gebäude eine angemessene Berücksichtigung.

Darüber hinaus sind im Sinne des Eigentumsschutzes die im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB zulässigen, aber nicht ausgeübten Nutzungen bzw. nicht realisierten Bebauungen zu berücksichtigen. Dies bezieht sich nicht zuletzt auf:

- die Art der baulichen Nutzung: mit der Festschreibung als WA-Gebiet wird der bestehende Gebietscharakter beibehalten, so dass es zu keinen wesentlichen Einschränkungen kommen wird .
- das Maß der baulichen Nutzung: die getroffenen Festsetzungen leiten sich aus den städtebaulichen Dichten ab, liegen jedoch im Einzelfall bei grundstücksbezogener Betrachtung unter den bisher realisierten Höchstwerten (vgl. 1.4.1, Abbildung 2). Die Planung ist damit geeignet, die bestehenden Bebauungsmöglichkeiten einzuschränken. Entlang der Dünenstraße wird die Beschränkung auf eine maßvolle Grundfläche durch eine GRZ von 0,3 durch Zulassen einer zukünftig zweigeschossigen Bebauung jedoch hinsichtlich der erzielbaren Nutzfläche mehr als ausgeglichen. Entlang der Mittelstraße wird die bestehende Dichte mit der Festlegung einer GRZ von 0,2 festgeschrieben; durch die Ermöglichung einer geregelten Nutzung auch der rückwärtigen Grundstücke wird jedoch eine gleichmäßige Ausnutzung vorderer und rückwärtiger Grundstücke sichergestellt. Entlang der Dollahner Straße wird straßenbegleitend eine Ausnutzung ermöglicht, die deutlich über dem Bestand liegt und auch die Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite berücksichtigt (vgl. 1.4.2, Bebauungsplan Nr. 10).
- die überbaubare Grundstücksfläche: durch die differenzierten Baufenster wird die Baufreiheit eingeschränkt, das Erreichen der zulässigen Gebäudegröße wird jedoch nicht verhindert, so dass sich die Baufenster nicht negativ auf das Maß der baulichen Nutzung auswirken, sondern lediglich gestaltende Qualität besitzen.

3.2) Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines

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

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, das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen).

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung: Angesichts des im gesamten Plangebiet bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB liegen die spezifischen Auswirkungen der Planung ausschließlich in der Steuerung des zukünftigen Baugeschehens.

- Anlagebedingt sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten. Grundsätzlich dürfte der Anteil an versiegelter Fläche im Vergleich mit einer ungeordneten Entwicklung nach § 34 BauGB aber eher geringer ausfallen, da mit der Überplanung insbesondere für die Nebenflächen nach § 19 (4) BauNVO strenge Grenzen eingeführt werden.



- Betriebsbedingt (nutzungsbedingt) erfolgt durch die Planung die Sicherung der ausgeübten Wohnnutzung gegenüber einer schleichenden Verdrängung durch touristische Nutzungen. Insbesondere im Bereich der Mittelstraße wird nicht zuletzt durch die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude die Nutzungsintensität begrenzt, so dass Nutzungskonflikten im Bestand vorgebeugt wird (Immissionsbelastung vor allem durch Verkehr und Stellplätze).
- Erhebliche baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

3.2.2) Naturhaushalt und Landschaftsbild

Klima

Bestand: 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.

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

Bewertung: 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.

Erhebliche anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht absehbar.

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 Begrenzung der Versiegelung im Sinne des § 19(4) BauN-VO im Kleinen positive Effekte erreicht werden.

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.

Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Sande sickerwasserbestimmt vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 4 (sehr hoch) bewertet 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.

Bewertung: Das Plangebiet ist ein intensiv genutzter Siedlungsbereich mit voll- und teilversiegelten Flächen, innerhalb von Binz. Auch die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch bauliche Nutzungen mit flächenhaften Versiegelungen gekennzeichnet.

Der Anteil an versiegelter sowie teilversiegelter Fläche wird nur moderat zunehmen. Erhebliche anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht abzusehen.



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 stärkeren Anstieg der Versiegelung zu rechnen.

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.

Wasser

Bestand: Fließ- und Stillgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit > 2 - 5 m angegeben. Das Grundwasser ist aufgrund der sandigen Bildungen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 20 - 25 % im Plangebiet sehr eine hohe Bedeutung (Stufe 4). Dem nutzbaren Grundwasserdargebot wird eine hohe Bedeutung (> 1.000 > 10.000³/d) beigemessen. (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Bewertung: Erhebliche Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht abzusehen. Das Vorhaben (Sicherung bestehender Wohnnutzungen) wird den Wasserhaushalt der Umgebung nicht verändern.

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

Prognose bei Nichtdurchführung: Keine Veränderung des Schutzgut Wasser.

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

Der Grad der Versiegelung wird wirkungsvoll begrenzt; eine Überschreitung wird nur für begrünzte unterirdische Bauteile vorgesehen. Durch eine intensive Begrünung unterbauter Flächen (Intensivbegrünung entsprechend den „anerkannten Regeln der Technik“ gemäß einschlägigen Richtlinien (z.B. Dachbegrünungsrichtlinie der FFL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) mit mind. 35 cm durchwurzelbarer Aufbaudicke werden eine Wasserrückhaltung im Jahresmittel von rund 70% (Jahresabflussbeiwert / Versiegelungsfaktor 0,30 bei 650-800 mm Jahresniederschlag) erreichen.

Pflanzen und Tiere

Bestand/ Bewertung: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potentiellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für die Ortslage 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.

Plangebiet ist ein Wohngebiet innerhalb von Binz. Die Grundstücke weisen vorherrschend einen gepflegten und vom Menschen intensiv genutzten Charakter auf. Regelmäßig gemähte Rasenflächen und Zierpflanzen prägen das straßennahe Bild. Insgesamt weist das Plangebiet eine lockere Bebauung auf, deren Grünstrukturen häufig als Restflächen zwischen funktional erforderlichen befestigten Flächen entstanden bzw. übrig geblieben sind. Ein Großteil des Baumbestandes befindet sich überwiegend auf den Grundstücken entlang der Mittelstraße.

Straßennahe, das Ortsbild prägende Einzelbäume werden in folgender Tabelle dargestellt:



Nr.	Baumart	StU in cm	Kr. Ø in m	Bemerkungen	gepl. Umgang
1	Picea abies	20 - 50		Baumreihe (12 Bäume)	g
2	Picea abies	50	3,00		g
3	Pinus nigra	stbu	4,00		g
4	Picea abies	60	3,5		g
5	Betula pendula	40, 45	3,00	2-stämmig	g
6	Betula pendula	88	4,00		E
7	Chamaecyparis lawsoniana	50	4,00		g
8	Pinus nigra	202	7,00		E
9	Picea abies	180*	6,00		E
10	Ilex aquifolium	60*	4,00		E
11	Picea abies	120*	5,00	kahle Triebe, straßenseitig lichte Krone	g
12	Fagus sylvatica	80*	5,00		E
13	Fagus sylvatica	100*	5,00		E
14	Quercus robur	200*	8,00		E
15	Quercus robur	250*	8,00	Nistkasten am Stamm	E
16	Fagus sylvatica	70*	4,00		E
17	Pinus nigra	80*	4,00	Bestandsbaum	g
18	Fagus sylvatica	70*	4,00	Bestandsbaum	E
19	Picea abies	60*	3,00	Bestandsbaum	g
20	Pinus nigra	70*	4,00	Bestandsbaum	g
21	Pinus nigra	70*	4,00	Bestandsbaum	g
22	Fagus sylvatica	100*	6,00	Bestandsbaum	E
23	Fagus sylvatica	70, 60, 90*	7,00		E
24	Picea abies	170*	7,00		g
25	Pinus nigra	140*	6,00		E
26	Pinus nigra	60*	3,00		E
27	Pinus nigra	90*	4,00		E
28	Pinus nigra	70*	4,00		E
29	Pinus nigra	150*	7,00		E
30	Betula pendula	76	3,00	Bestandsbaum	g
31	Betula pendula	81	4,00	Bestandsbaum	g
32	Betula pendula	66	3,00	Bestandsbaum	g
32a	Betula pendula	87	4,00	Bestandsbaum	g
33	Betula pendula	60*	3,00	Bestandsbaum	E
33a	Pinus nigra	60*	3,00	Bestandsbaum	E
33b	Pinus nigra	60*	3,00	Bestandsbaum	g
33c	Pinus nigra	60*	3,00	Bestandsbaum	E
34	Betula pendula	70*	4,00	Bestandsbaum	g
35	Betula pendula	80*	7,00	Bestandsbaum	g
36	Pinus nigra	80*	4,00		E
37	Pinus nigra	80*	4,00		E
38	Betula pendula	120*	6,00		g
39	Betula pendula	80*	5,00		E
40	Betula pendula	87	4,00		E
41	Betula pendula	70	4,00		E
42	Pinus nigra	84	4,00		E
43	Pinus nigra	170	7,00		E



44	Betula pendula	80*	4,00		g
45	Quercus robur	160*	7,00		E
46	Betula pendula	90*	5,00		g
47	Pinus nigra	100*	6,00	Efeubewuchs am Stamm	E
48	Pinus nigra	100, 2 x 70, 60, 2 x 80*		Baumreihe (6 Bäume)	g
49	Betula pendula	60*	3,00		g
50	Betula pendula	70*	4,00		g
51	Betula pendula	60*	3,00		g
52	Picea abies	120*	6,00		E
53	Betula pendula	100*	5,00		E
54	Picea abies	90*	5,00		g
55	Picea abies	120*	6,00		g
56	Betula pendula	50*	3,00		E
57	Betula pendula	50*	3,00		E
58	Betula pendula	50*	3,00		E
59	Pinus nigra	80*	5,00		E
60	Quercus robur	180*	7,00		E
61	Quercus robur	60, 90*	5,00	Bestandsbaum, 2-stämmig	E
62	Quercus robur	70*	4,00	Bestandsbaum	E
63	Quercus robur	60, 80*	5,00	Bestandsbaum, 2-stämmig (3. Stamm abgesägt)	E
64	Pinus strobus	70*	6,00		E
65	Pinus nigra	170*	7,00		E

Tabelle 1: aufgenommen am 07. 03. 2012, Bearbeiter: Förste

E = Erhaltungsgebot festgesetzt aus Gründen des Orts-/Straßenbilds

g = Geschützt nach Baumschutzsatzung

* = Stammumfänge nur geschätzt, da Baum nicht zugänglich war (Standort eingezäuntes Privatgrundstück)



Abbildung 4: Bestand Bäume, Übersichtsplan, unmaßstäblich

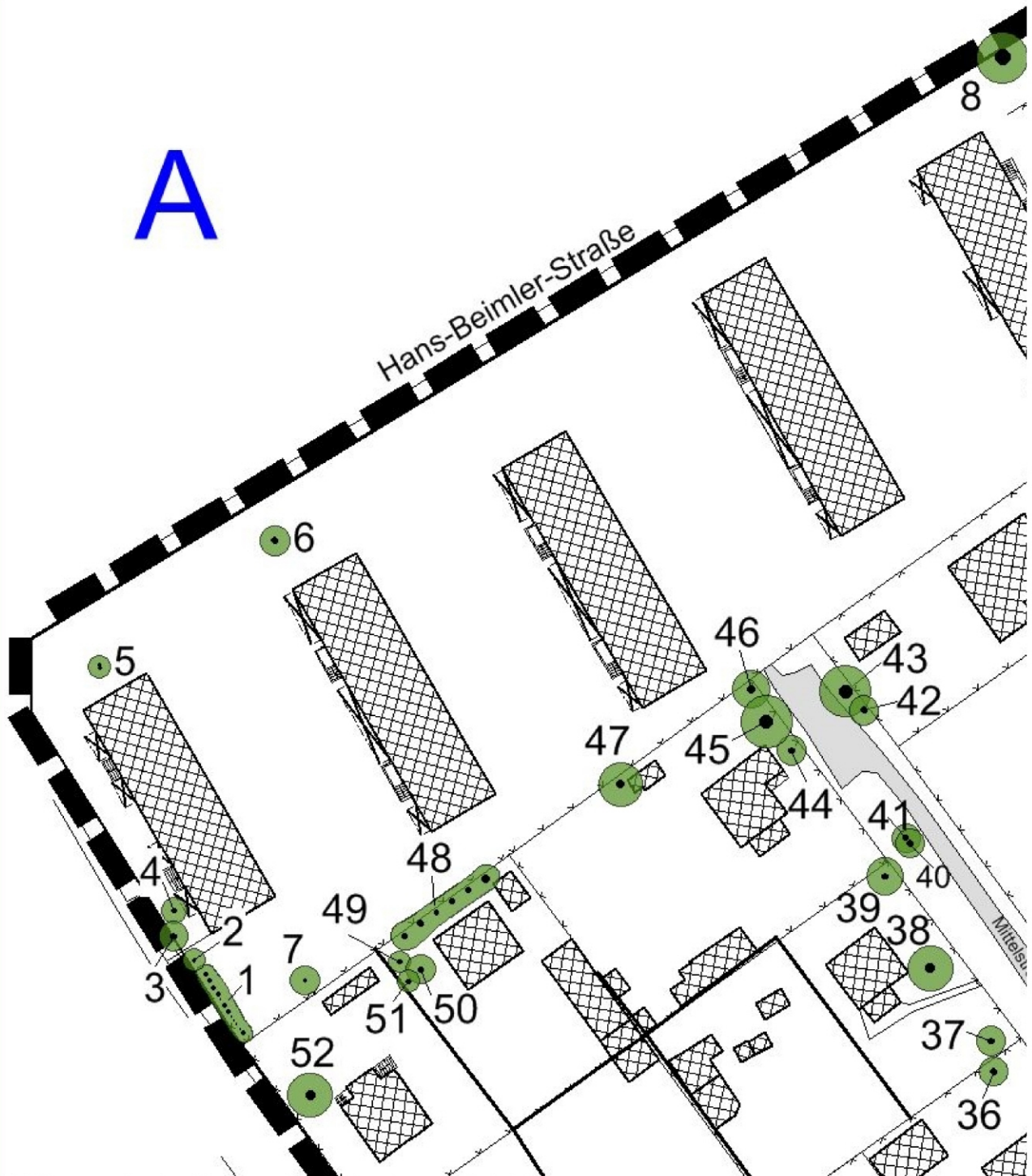


Abbildung 5: Bestand Bäume, Detailplan A, unmaßstäblich

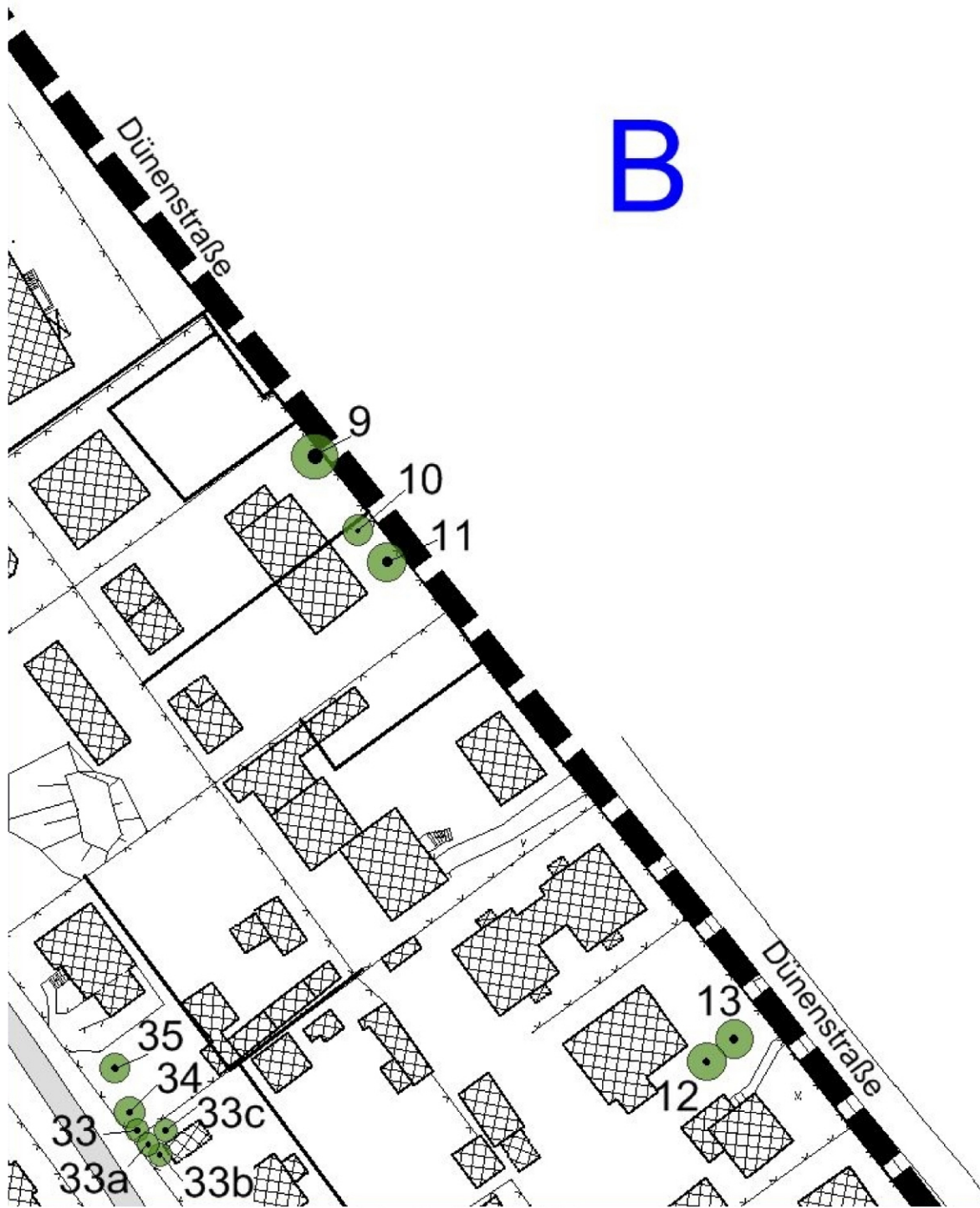


Abbildung 6: Bestand Bäume, Detailplan B, unmaßstäblich



C

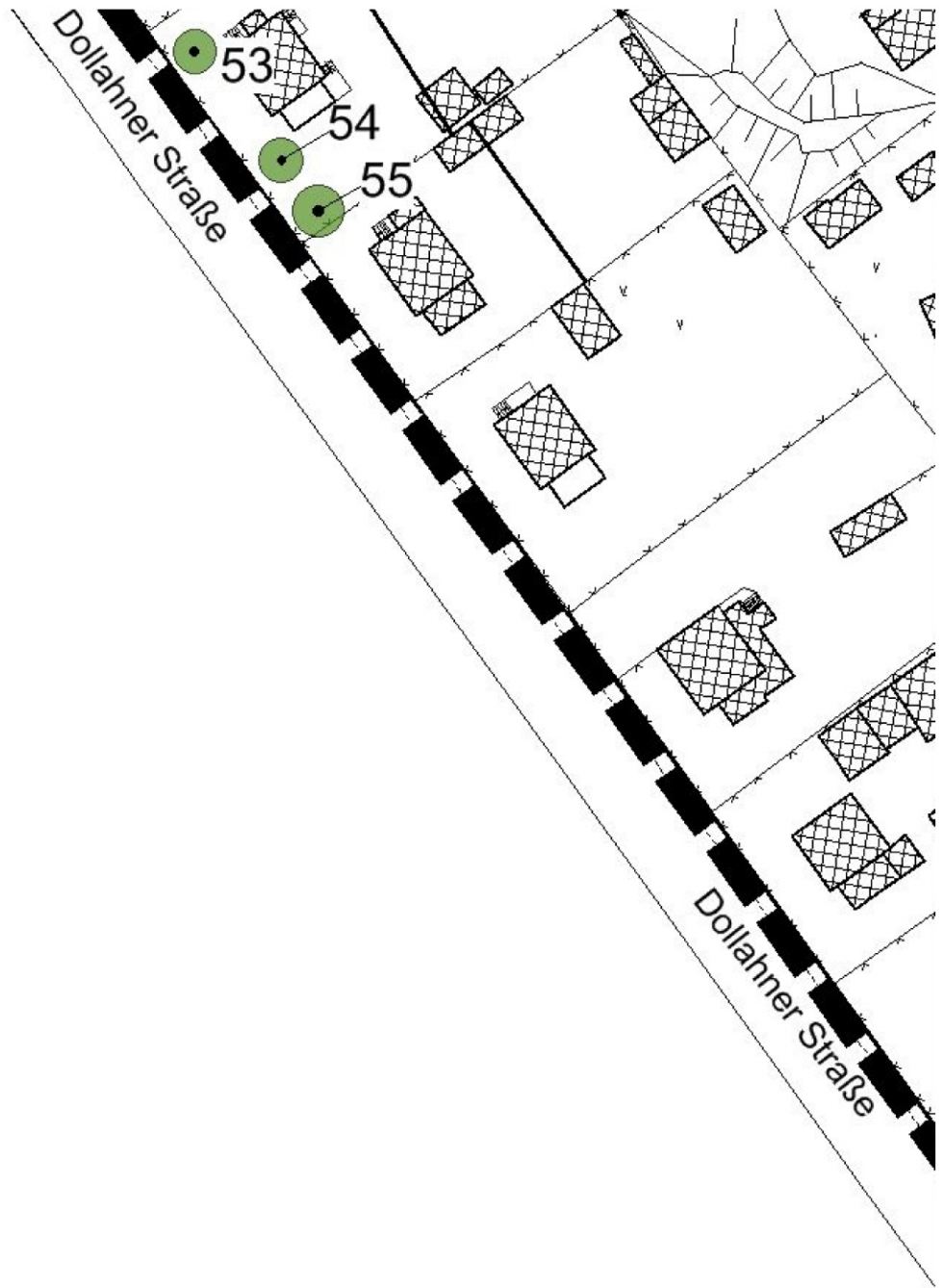


Abbildung 7: Bestand Bäume, Detailplan C, unmaßstäblich



Abbildung 8: Bestand Bäume, Detailplan D, unmaßstäblich

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, die Ostsee östlich jeweils



in ausreichender 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 lockere Bebauung und gärtnerische Nutzung der nicht versiegelten Grundstücksflächen gekennzeichnet. Gehölze sind durch die Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen, vgl. 1.3.3) geschützt.

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.

Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung sind im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden.

Tiere /Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt.

Für den Ortsbereich liegen der Gemeinde aus früheren Einzelbeobachtungen Informationen über das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten vor. Nachgewiesen bzw. bekannt sind Vorkommen von u.a. sechs der zwölf auf Rügen verbreiteten Fledermausarten (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Rauhauffledermaus). Zudem sind an vielen Gebäuden Rauch- bzw. Mehlschwalbenvorkommen zu verzeichnen.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes durch den Menschen wird jedoch nicht von einem erhöhten Lebensraumpotenzial ausgegangen. Für Reptilien, Amphibien und Fischotter weist es keine passenden Habitate (keine Gewässer, keine ruhigen Sonnenplätze / Rückzugsräume) auf.

Vögel: Der Baumbestand im Gelände wurde auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin untersucht. Dabei wurden, bis auf einen Nistkasten an Baum Nr. 15, aktuell keine Nester gefunden. Da die Kartierung außerhalb der Nistaktivitäten stattfand, können keine Angaben zur Besetzung/ Nutzung des Nistkastens gemacht werden. An den Häuserfassaden wurden keine Nester entdeckt.

Da nicht auszuschließen ist, dass der Gehölzbestand in Zukunft von Brutvögeln besiedelt wird, sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Gebäude oder Gehölze durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde bzw. dem LUNG (Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV) abzustimmen.

Fledermäuse: Die Gebäude im Plangebiet werden intensiv vom Menschen genutzt. Sie weisen alle gut verschließbaren Türen und Fenster auf, so dass ein Hineingelangen durch Fledermäuse nicht möglich ist. Einige Schuppen (offene Holzschuppen, Carports) bietet mit ihren Lücken und Nischen eventuelle Sommerquartiere für manche Fledermausarten. Aufgrund der starken Störwirkungen durch den Menschen wird jedoch nicht von einem erhöhten Potenzial als Teillebensraum (Sommerquartier) ausgegangen.

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Generell ist hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Nebengebäude für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes, Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 01.10 und dem 30.04. eines jeden Jahres durchzuführen.

Tiere / Bewertung: Da sich die Planung ausschließlich auf bestehende Siedlungsbereiche bezieht, sind allgemein jedoch nur vergleichsweise störungstolerante Arten (v.a. Kulturfolger) und Gebäudebewohner zu erwarten. Der Baumbestand ist durch die Baumschutzsatzung (zum Schutz des



Bestandes an Bäumen und Gehölzen, vgl. 1.3.3) geschützt. Deshalb ist grundsätzlich davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Konflikte durch begleitende Maßnahmen / Auflagen vermieden werden können, so dass für die Bauleitplanung kein Vollzugshindernis erkennbar ist.

Das Schädigungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 und 3 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 (§ 44 (1) Nr. 2 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 nachrichtlichen Übernahmen hingewiesen (TF III.3).

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.

Prognose bei Nichtdurchführung: Im Falle der Nichtdurchführung des Vorhabens würden zusätzliche Überbauungen und Versiegelung durch An-, Um- oder Neubauten auf der Grundlage des § 34 BauGB entstehen. Das qualitative Ziel der Planung, durch Beschränkung der baulichen Dichte auch eine geordnete Grünstruktur zu erhalten, würde aus Mangel an einem schlüssigen Konzept nicht verfolgt werden können.

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 erheblich ausgeweitet, sondern insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen tendenziell eingeschränkt. Sämtliche Grundstücke sind durch Straßen und Wege erschlossen, neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen.

Zustand nach Durchführung: Das Quartier wird als ruhiges, locker bebaut Wohngebiet gesichert. Durch die wirksame Begrenzung des Versiegelungsgrades werden auch zukünftig ausreichend Gartenflächen bestehen bleiben. Entlang der Mittelstraße werden auf öffentlichen Flächen zusätzliche Gehölzpflanzungen angelegt.

Die Sanierung der Gebäude wird besonders bzw. streng geschützte 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 Biotop 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 Einfügebot des § 34 BauGB.

Landschaftsbild

Bestand: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das



Plangebiet in die Landschaftseinheit Nord- und Ostrügenschles Hügel- und Boddenland innerhalb der Landschaftszone Ostseekustenland eingeordnet. Dieses ist durch vielgestaltige Küstengebiete sowie in Teilen durch eine starke Relieferung gekennzeichnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum: Schmale Heide mit Prora und Binz, Nr. II 7 - 8) der Stufe mittel bis hoch zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet liegt etwa mittig innerhalb im Ort Binz (zwischen dem historischen Zentrum von Binz und Neu Binz). Es wird im Nordwesten begrenzt durch die Hans-Beimler-Straße, im Nordosten durch die Dünenstraße, im Südosten durch die Goethestraße und im Südwesten durch die Dollahner Straße.

Die innere Ortslage wird von bestehender Bebauung und alten Grünstrukturen dominiert. Im direkten Umfeld befinden sich zum Teil mehrgeschossige Gebaued, z.B. entlang der Dünenstraße bzw. am Bahnhofsvorplatz. Der landschaftsbildbestimmende Küstenstreifen wird vom Vorhaben nicht berührt.

Bewertung: Der Standort ist, als langjährig bestehender Siedlungsbereich, nicht als landschaftlich ungestört anzusprechen. Die Sicherung bestehender Bebauung wird das Landschafts- bzw. Ortsbild nicht verändern.

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 Grogrun 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 dabei die vorhandene Bebauungsstruktur.

Zustand nach Durchführung: Die Planung zielt auf eine bestandsorientierte Entwicklung des Siedlungsbereichs ab. Erhebliche Veränderungen des orts- und Landschaftsbilds sind nicht absehbar. Die Kulisse an Grogrun wird durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt.

3.2.3) Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 25. Juli 2009) und Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V vom 23. Februar 2010) grundsätzlich zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bereit die Tatsache, dass die Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung auf einen bestehenden Siedlungsbereich gelenkt wird, ist als Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung anzusehen.

Eingriffe im Sinne des Gesetzes werden für das innerörtliche Plangebiet deshalb nicht geltend gemacht. Zudem befinden die Flächen sich ausschließlich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, der sich aus der jeweiligen Umgebung ergebende Zulassigkeitsmastab wird nicht wesentlich verändert.

Davon unberührt bleibt die Ausgleichspflicht für Eingriffe in den Baumbestand, die sich jedoch wie bisher nach der für den Geltungsbereich weiterhin gültigen Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen, vgl. 1.3.3) richtet. Demnach ist die Entnahme von Bäumen 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.“

Angesichts des auf eigener rechtlicher Grundlage bestehenden Gehölzschutzes konnte auf die Festlegung umfangreicher Erhaltungsgebote für den Gehölzbestand verzichtet werden. Erhaltungsgebote für Bäume wurden nur festgelegt, sofern den entsprechenden Bäumen eine hohe Bedeutung für das Orts- und Straßenbild zukommt.

Mit der entlang der Mittelstraße vorgesehenen Baumreihe werden angemessenen Ersatzstandorte für Ausgleichspflanzungen angeboten, sofern diese nicht auf den privaten Baugrundstücken realisiert werden können.

Kompensation gem. Baumschutzsatzung Binz

Der in der Umsetzung dieser Satzung nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen wird gemäß Baumschutzsatzung Binz, vom 03.07.2008 ausgeglichen.

Gemäß Baumschutzsatzung Binz sind geschützte Bäume Laub- und Nadelgehölze mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen in 1m 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. Diese Satzung gilt auch für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind, auch wenn o. g. Voraussetzungen nicht vorliegen. Geschützt sind Einzelbäume der Arten Eibe (*Taxus baccata*) und Stechpalme (*Ilex aquifolium*) mit einem Stammumfang ab 30 cm sowie Esskastanie (*Castanea sativa*) und Walnuss (*Juglans regia*) mit einem Stammumfang ab 50 cm. Geschützte Bäume sind Kern- und Steinobstarten, wenn sie von Größe und Wuchs her das Landschafts- und Ortsbild prägen (Höhe größer als 8m, Krone mehr als 4m 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 100m² bedecken.

Die Satzung findet keine Anwendung für:

- Naturdenkmale, Alleen und einseitige Baumreihen sowie gesetzlich geschützte Biotope nach § 20, §§ 25, 27 sowie gesetzlich geschützte Bäume nach § 26a LNatG M-V
- Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V
- Denkmalgeschützte Parkanlagen
- Bäume auf Kleingartenparzellen nach dem Bundeskleingartengesetz, mit Ausnahme von Bäumen auf Gemeinschaftseinrichtungen (Wege, Spielplatzflächen, Plätzen u.a.)
- Bäume in Baumschulen, Gärtnereien und Obstplantagen, soweit sie erwerbsmäßig genutzt werden
- Obstgehölze mit Ausnahme der im § 3 Abs. 4 aufgeführten Bäume
- abgestorbene Bäume
- Hybridpappeln im Siedlungsbereich und heckenförmig gepflanzte Nadelgehölze

Die Baumschutzsatzung erfüllt sowohl hinsichtlich des Umfangs geschützter Gehölze als auch hinsichtlich des vorgesehenen Kompensationsumfangs die Mindestanforderungen nach § 18 NatSchAG M-V, so dass keine weitergehenden Festsetzungen zu treffen sind.

3.2.2) Mensch und seine Gesundheit

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Klimatische Belastungen: Das Vorhaben (Sicherung der vorhandenen Wohnnutzungen) wird an einem klimatisch völlig unbedenklichen Ort, sowie im Hinblick auf die Vorbelastung, keine klimatischen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursachen.



Wohnen / Wohnumfeld: Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines langjährig intensiv genutzten Siedlungsbereiches von Binz; das Umfeld wird vor allem zu Wohn- bzw. Ferienwohnzwecken genutzt. Mit der Planung werden keine Nutzungen zugelassen, die im Umfeld nicht bereits vorhanden und regulär zulässig wären. Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten. Einen wichtigen Faktor stellen in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens die Wohnbedürfnisse (auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung) der Bevölkerung dar.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen: Durch das Vorhaben verursachende erheblich emittierende Nutzungen werden ausgeschlossen.

Bewertung: Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus.

3.2.3) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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.

3.2.4) Wechselwirkungen

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.

3.2.5) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Mittelstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung als umweltverträglich einzustufen. Durch Umsetzung der Planung für den bereits bebauten Bereich 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.

Ostseebad Binz, Juli 2012