



Vorlagennummer: BV/25/278
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 43 B "Quartier an der Kleinbahn - Süd" der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Datum: 10.06.2025
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	18.06.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	30.06.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 über die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 43 B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Begründung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 01.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Quartier an der Kleinbahn“ der Gemeinde Ostseebad Binz beschlossen. Nach Analyse des Bestandes wurde es erforderlich, den Bebauungsplan in zwei Teilpläne aufzuteilen (BP 43 A – Nord und BP 43 B – Süd)

Das Plangebiet umfasst ca. 5,0 ha und wird begrenzt
im Norden durch den Geltungsbereich des Bebauungspläne Nr.43A,
im Westen durch die B-Plane 19 und 22,
im Osten durch zum Teil aufgegebene Gartenflächen,
im Süden durch die Gemeindestraße Granitzhof.

Mit der Planung soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets mit gemischter Nutzung gesichert werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (in Kraft getreten mit Ablauf des 27.01.2014) hat sich die Gemeinde zur Sicherung des Plangebiets als Wohnstandort bekannt und möchte dies zusätzliche auf eine weitere im FNP bislang als Mischgebiet ausgewiesene Fläche in der Nachbarschaft ausweiten, da diese sich in der Örtlichkeit tatsächlich als Wohnbaufläche entwickelt hat. Der Planbereich ist Bestandteil der im Zusammenhang bebauten, nach § 34 BauGB bebaubaren Ortslage. Vor diesem Hintergrund soll die Festsetzungstiefe auf das zur Umsetzung der Planungsziele erforderliche Minimum beschränkt bleiben. Mit ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der Mindestfestsetzungsumfang nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht erreicht, so dass es sich um einen „einfachen“



Bebauungsplan handelt.

Mit der Planung soll das Gebiet bestandsorientiert weiterentwickelt werden. Dabei kommt vor allem dem Schutz des Gebietscharakters eine hohe Bedeutung zu. Da die bisher für die Bestimmung der Gebietsart relevante nähere Umgebung über das Plangebiet hinausgeht, ist zur Begründung der vorgenommenen funktionalen Gliederung ergänzend auf die angrenzenden Bereiche zu verweisen. In Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters Wohngebiet sieht die Planung für alle nicht an die Bahnhofstraße grenzenden Baugrundstücke die Sicherung der Wohnfunktion vor. Auch zukünftig soll der prägende Charakter vom (Dauer)Wohnen ausgehen. Dabei soll zwischen Allgemeinen Wohngebieten im Sinne § 4 BauNVO sowie Reinen Wohngebieten im Sinne § 3 BauNVO unterschiedene werden.

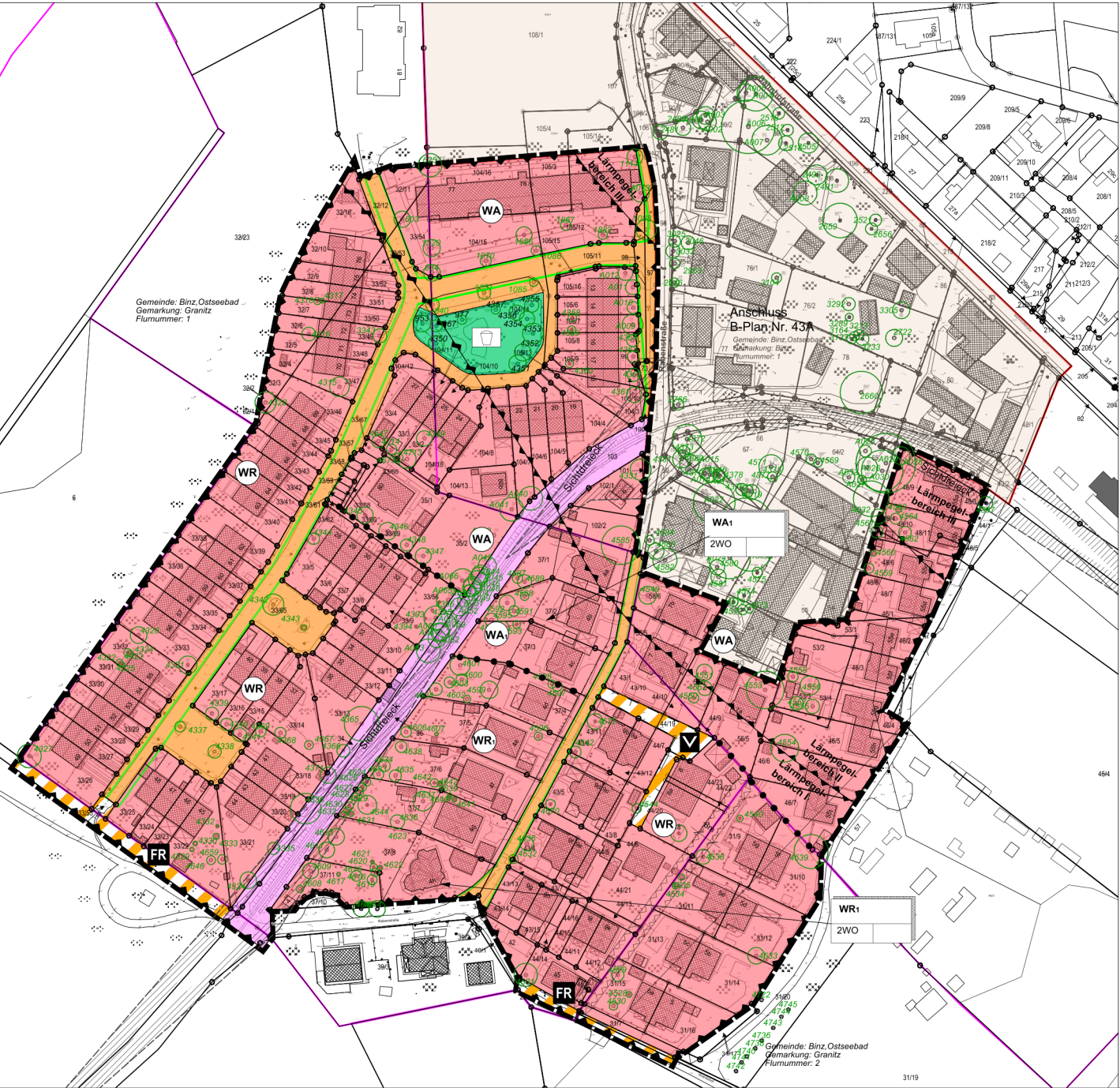
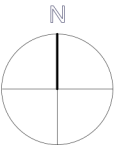
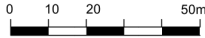
Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	<u>Ja</u> /Nein
		Produkt/SK: 05110000-56255000	
haushaltsmäßige Berührung	<u>Ja</u> /Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n

- 1 - Binz-43B-plan-offenlage-II georef-26-05-2025-1-1.000-A2 (öffentlich)
- 2 - Binz-43B-begr-offenlage-II-26-05-2025 (öffentlich)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Maßstab 1:1.000



SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn - Süd“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauG ohne Umweltbericht im beschleunigten Verfahren.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn - Süd“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltbericht im beschleunigten Verfahren erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



Reines Wohngebiet
(§ 3 BauNVO)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie
hier: Verkehrsberuhigter Bereich Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Grünfläche öffentlich



Zweckbestimmung Spielplatz

ÜBERÖRTLICHER VERKEHR UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Bahnanlagen

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: Lärmpegelbereiche



Fläche, die von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind, hier: Grabenschutz für den verrohrten Graben 06/06 im Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes "Rügen"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



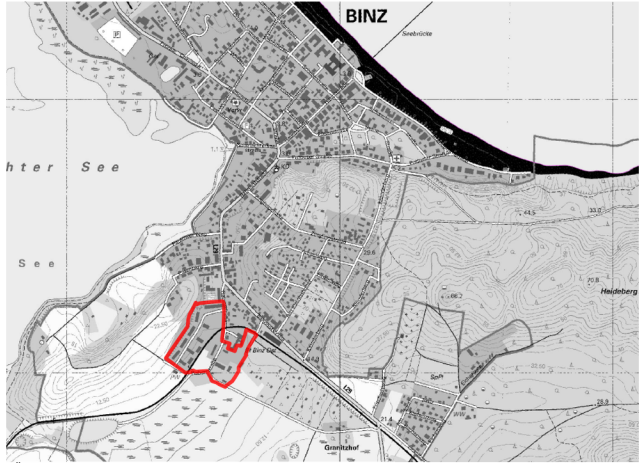
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Art der baulichen Nutzung



Baumstandort mit Baumnummer



Sichtdreiecke, s. Hinweise II.6) Rügenschke Bäderbahn



lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Ostseebad Binz

Einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 43B "Quartier an der Kleinbahn - Süd"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

Offenlage

(§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung vom 08.04.2020, Stand 26.05.2025

Maßstab 1:1.000

lars hertelt |
stadtplanung und architektur

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
76137 Karlsruhe, Wilhelmstraße 58
18439 Stralsund, Frankendamm 5

Tel: 0178 2014033
info@hertelt-stadtplanung.de

Gemeinde Ostseebad Binz

Einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn - Süd“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
im beschleunigten Verfahren nach §13 BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

Offenlage-II

(§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WR Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Nicht zulässig sind:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, auch nicht als Räume bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern,

Abweichend von § 4 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6, 7 BauNVO):

- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen,
- Ferienhäuser als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Im WA bleiben Fremdenzimmer oder Ferienwohnungsnutzung grundsätzlich ausgeschlossen, auch bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

Zu zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

I.4) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der DIN 4109-1:2018-01 festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu beachten. Zur Bemessung des baulichen Schallschutzes ist das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a zu ermitteln.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich dabei aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel abzüglich einer Korrekturwertes für die zu schützende Raumnutzung nach Gleichung der DIN 4109-1:2018-01:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit $R'_{w,ges}$ gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB
 L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches.

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.ä.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind die Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der im Folgenden wiedergegebenen Tabelle nach DIN 4109 eingehalten werden.

Zeile	Erforderliches resultierendes Schalldämm Maß des Außenbauteils erf. $R'_{w,res}$ in dB			
	Lärmpegelbereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A)	Aufenthaltsräume für Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches	Büroräume* und ähnliches
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40

Tabelle: Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Bei der Ermittlung des erforderlichen gesamten Schalldämm-Maßes der Fassaden sind die Korrekturwerte K_{AL} gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen.

I.6) höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Im WR1 sowie WA1 werden die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener Gebäude kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen genehmigten Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen werden, sofern sich die bisher vorhandene Zahl genehmigter Wohnungen je Wohngebäude nicht erhöht.

II) Hinweise

II.1) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfäll- und -pflegearbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01.10.

und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

II.2) Gemeindliche Satzungen

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

- Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen),
- Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz als örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung),
- Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Ostseebad Binz (Werbeanlagensatzung).

II.3) DIN-Vorschriften

Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

II.4) Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nach § 8 Abs. 1 LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

II.5) Artenschutz

Im Baugenehmigungsverfahren sind Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist ein höchstens 5 Jahre altes artenschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

II.6) Rügensche Bäderbahn

Das überplante Gebiet grenzt teilweise unmittelbar an Grundstücke der Rügensch-Bäderbahn als Betreiber der Eisenbahn Infrastruktur Lauterbach Mole - Putbus - Göhren an. Bauherren haben etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, die sich aus dem Eisenbahnbetrieb ergeben, insbesondere durch Fahr-, Pfeif-, Läute- und Bremsgeräusche, Abdampf, unvollständige Verbrennung (wie Qualm, Funkenflug), Elektromog und elektrische Strahlung, die von den Bahnanlagen, von dem Bahnbetrieb sowie von den auf dem Bahngelände befindlichen Telekommunikationsanlagen auf das Baugrundstück einwirken können, entschädigungslos zu dulden. Auf die sich aus der Nutzung ergebenden Verkehrssicherungspflichten gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz AEG, § 24, wird verwiesen. Brandempfindliche Dächer, wie Rohrdächer, in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen dürfen nicht neu errichtet werden. Die Inanspruchnahme der Grundstücke der Bahnanlage z. B. für Baustraßen, Gerüste, Schalungen, Baukräne, Drainagen usw. ist nicht zulässig.

Eine Kennzeichnung der Sichtflächen als nichtbebaubare Flächen in der Planzeichnung ist nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen unabhängig von den Ausweisungen des Bebauungsplans keine den Regelungen zur Ausführung der Sichtflächen an Bahnübergängen entgegenstehenden Nebenanlagen nach § 14 BauNVO errichtet werden. Die im Zuge eines Bestandsschutzes gewährten Entwicklungsmöglichkeiten sind den öffentlichen Belangen des sicheren Verkehrs unterzuordnen. Die Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung der Sichtflächen gelten auch während Bauphasen und betreffen z. B. bauzeitliche Einrichtungen, Ausrüstungen, Materialien, Container oder Ablagerungen. Grünanlagen, auch bestehende, wie Hecken, Bäume sind so zu pflanzen bzw. zu pflegen, dass die Grundstücke der Eisenbahninfrastruktur von jeglichem Bewuchs, von hereinragenden Ästen, herabfallendem Laub u. ä. freigehalten werden.

II.7) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

**einfacher Bebauungsplan Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn - Süd“
Gemeinde Ostseebad Binz**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele und Grundlagen der Planung.....	8
1.1 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	8
1.2 Plangrundlage	8
1.3 Planungserfordernis und Planungsziele.....	8
1.4 Rechtsgrundlagen	9
1.5 Verfahren	9
1.5.1 Einfacher Bebauungsplan.....	9
1.5.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	9
1.6 Übergeordnete Planungen.....	11
1.6.1 Erfordernisse der Raumordnung.....	11
1.6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
1.6.3 Aussagen im Landschaftsplan	11
1.6.4 Lärmaktionsplan	11
1.7 Bestandsaufnahme	12
1.7.1 Bebauung und Nutzung im Plangebiet.....	12
1.7.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	21
2. Städtebauliche Planung	23
2.1 Festsetzungen.....	23
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	23
2.1.2 Immissionsschutz	26
2.1.2.1 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm	26
2.1.2.2 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm	27
2.1.2.3 Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm	27
2.1.2.4 Zusammenfassung Verkehrslärmimmissionen	29
2.1.2.5 Zusammenfassung Gewerbelärm	29
2.1.2.6 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm	29
2.1.2.7 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm	30
2.1.3 Grünordnung	30
2.2 Flächenbilanz	30
2.4 Erschließung	31
2.4.1 Verkehrliche Erschließung	31

2.4.2 Ver- und Entsorgung	31
3) Auswirkungen	33
3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	33
3.2 Private Belange	33
3.3 Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	36

1 Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen bebauten Bereich südlich der *Bahnhofstraße* im Bereich der *Rabenstraße*. Einbezogen ist der Bereich *Bahnhofstraße 55 a – j*, der über einen Stichweg am östlichen Rand des Geltungsbereichs erschlossen wird und nahtlos an die Bebauung der Rabenstraße anschließt.

Bestandteil des Geltungsbereiches sind folgende Flurstücke:

Gemarkung Binz, Flur 1:

46/1, 46/2, 46/3, 48/2, 48/4, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8, 48/10, 48/9 48/11, 53/1, 53/2, 52, 56/4, 58/1, 58/2, 102/1, 102/2, 104/3, 104/4, 104/5, 104/6, 104/7, 104/8, 104/9, 104/10, 104/11, 104/12, 104/13, 104/15, 104/16, 104/18, 105/3, 105/6, 105/7, 105/8, 105/9, 105/10, 105/12, 105/13, 105/16,

Gemarkung Granitz, Flur 1:

32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, 32/6, 32/7, 33/52, 32/8, 32/9, 32/10, 32/11, 32/16
33/1, 33/2, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7, 33/8, 33/9, 33/10, 33/11, 33/12, 33/13, 33/14, 33/15, 33/16, 33/17, 33/18, 33/19, 33/20, 33/21, 33/22, 33/23, 33/24, 33/25, 33/26, 33/27, 33/28, 33/29, 33/30, 33/31, 33/32, 33/33, 33/34, 33/35, 33/36, 33/37, 33/38, 33/39, 33/40, 33/41, 33/42, 33/43, 33/44, 33/45, 33/46, 33/47, 33/ 48, 33/49, 33/50, 33/51, 33/53, 33/54, 33/56, 33/57, 33/58, 33/59, 33/60, 33/61, 33/62, 33/66, 33/68, 33/56, 35/1, 37, 37/1, 37/2, 37/5, 37/7, 37/8, 37/11, 42, 43/1, 43/2, 43/4, 43/5, 43/6, 43/7, 43/8, 43/10, 43/12, 43/14, 43/15, 44/1, 44/2 (Alt), 44/5, 44/7, 44/8, 44/10, 44/11, 44/12, 44/14, 44/15, 44/19, 44/20, 44/21, 44/23, 45, 46, 56/5, 56/6, 58/2, 58/4,

Gemarkung Granitz, Flur 2:

31/8, 31/9, 31/10, 31/11, 31/12; 31/13, 31/14, 31/15, 31/16.

Das Plangebiet umfasst ca. 5,0 ha und wird begrenzt

- im Norden durch den Geltungsbereich des Bebauungspläne Nr.43A,
- im Westen durch die B-Plane 19 und 22,
- im Osten durch zum Teil aufgegebene Gartenflächen,
- im Süden durch die Gemeindestraße *Granitzhof*.

Die Planung beruht auf einer Vermessung des Vermessungsbüros Krawutschke aus Bergen auf Rügen vom Oktober 2021.

1.2 Plangrundlage

Die Planung beruht auf einem Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster des Landes www.laiv.geodaten-mv.de, ergänzt durch Höhenvermessungen durch das Vermessungsbüro Krawutschke Meißner Schönemann vom November 2021.

1.3 Planungserfordernis und Planungsziele

Mit der Planung soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets mit gemischter Nutzung gesichert werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (in Kraft getreten mit Ablauf des 27.01.2014) hat sich die Gemeinde zur Sicherung des Plangebiets als Wohnstandort bekannt und möchte dies zusätzliche auf eine weitere im FNP bislang als Mischgebiet ausgewiesene Fläche in der Nachbarschaft ausweiten, da diese sich in der Örtlichkeit tatsächlich als Wohnbaufläche entwickelt hat. Der Planbereich ist Bestandteil der

im Zusammenhang bebauten, nach § 34 BauGB bebaubaren Ortslage. Vor diesem Hintergrund soll die Festsetzungstiefe auf das zur Umsetzung der Planungsziele erforderliche Minimum beschränkt bleiben. Mit ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird der Mindestfestsetzungsumfang nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht erreicht, so dass es sich um einen „einfachen“ Bebauungsplan handelt (s.u.).

Durch die angestrebten Planungsziele ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

1.5 Verfahren

1.5.1 Einfacher Bebauungsplan

Der Planbereich liegt innerhalb des örtlichen Bebauungszusammenhanges im Sinne des § 34 BauGB. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, die Nutzungsart im Geltungsbereich ist -bis auf erkennbare Ausnahmen- als Wohnnutzung identifizierbar. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab soll aus Gründen des Gebietserhaltungsanspruchs nicht wesentlich geändert werden. Auch die wenigen noch nicht bebauten Bereiche sollen zukünftig zu Wohnzwecken unter Ausschluss der Ferienutzung genutzt werden. Mit der Lage innerhalb des örtlichen Bebauungszusammenhanges richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB.

Vor dem Hintergrund der planerischen Sicherung und Intensivierung der Wohnnutzung bleibt die Festsetzungstiefe auf das zur Umsetzung der Planungsziele erforderliche Minimum beschränkt. Mit Festsetzungen lediglich zur Art der baulichen Nutzung wird der Mindestfestsetzungsumfang nach § 30 Abs. 1 BauGB für einen qualifizierten Bebauungsplan nicht erreicht, so dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen sog. einfachen Bebauungsplan handelt. Für zukünftige Bauvorhaben werden somit auch zukünftig Bauanträge zu stellen sein, die ergänzend nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB zu beurteilen sind.

1.5.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Da es sich zudem um eine bereits vorgenutzte und als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB in einer Innenbereichslage handelt und es sich bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gleichzeitig um eine Maßnahme im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

handelt, die der Innenentwicklung dient, kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Dies gilt auch für den in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang entwickelten Bebauungsplan Nr. 43A.

Im vorliegenden Plangebiet besteht eine Versiegelung mit Hauptanlagen von ca. 8.966 m², der Bebauungsplan Nr. 43B weist eine Grundfläche von ca. 4.696 m², sodass in beiden Bebauungsplänen eine gemeinsame Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 von ca. 13.662 m² besteht. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.

Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Weitere Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei dem Schwellenwert zu berücksichtigen. In Betracht kommt hier insbesondere der angrenzende Bebauungsplan Nr. 43B.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt und es soll von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und den oben genannten Planungszielen ist es ausgeschlossen, dass Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Bst. b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; z.B. Vogelschutzgebiete) liegen aufgrund der größeren Distanz des Plangebiets zum jeweiligen Schutzgebiet nicht vor.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

1.6 Übergeordnete Planungen

1.6.1 Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Ostseebad Binz als Grundzentrum eingestuft. Das Planungsgebiet ist als Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Binz als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Die Ortslage liegt außerhalb, jedoch eng umgeben vom Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, das sowohl die Granitz im Osten des Ortes als auch den Schmachter See sowie das westlich anschließende Hügelland umfasst.

In Binz besteht Anschluss an das regionale Straßen-, das überregionale Schienen- und an das regional bedeutsame Radroutennetz.

Nach 4.1(3) RREP sollen die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenversorgung bilden und sich funktionsgerecht entwickeln. Grundsätzlich ist nach Programmpunkt 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Mit der Sicherung der Wohnnutzung innerhalb eines bestehenden Baugebiets wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

1.6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz stellt für das Plangebiet westlich bzw. nördlich der Kleinbahntrasse ein Allgemeines Wohngebiet, im Nordwesten ein Mischgebiet sowie südlich der Kleinbahntrasse ein Mischgebiet dar. Die *Bahnhofstraße* ist als örtlicher Hauptverkehrszug in der Planzeichnung berücksichtigt.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ist der Bebauungsplan lediglich teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der als Mischgebiet ausgewiesene Bereich ist im Rahmen einer Berichtigung verfahrensfrei anzupassen.

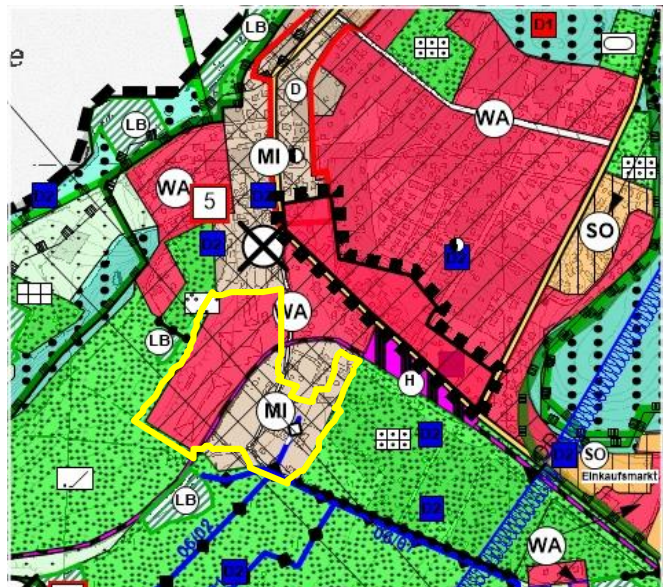


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Ausschnitt ohne Maßstab

1.6.3 Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

1.6.4 Lärmaktionsplan

Die Ortsdurchfahrt der L 29 *Bahnhofstraße* ist mit einer DTV von bis zu 9.091 Kfz/24 h Gegenstand des Lärmaktionsplans Gemeinde Binz - Stufe II (Umweltplan Stralsund 04/2018). Die zugrunde gelegten Verkehrsmengen stammen aus der Lärmkartierung 2017 des LUNG MV.

Als Schwerpunkthandlungsfelder für die Gemeinde Binz wurden

- eine Geschwindigkeitsreduzierung in der Nacht (22 bis 6 Uhr) auf eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h als relativ kostengünstige Maßnahme mit spürbarem Reduzierungspotenzial sowie

- eine Verbesserung der Fahrbahnoberfläche mit schallmindernden Asphaltdecken und Minderungswerten für D_{Stro} von -2 oder -3 dB(A)

identifiziert.

Die Möglichkeiten für eine Reduzierung betroffener Einwohner über den gesamten Tag mit dem Mischwert aus den Beurteilungszeitbereichen 06.00 bis 18.00 Uhr (tags), 18.00 bis 22.00 Uhr (abends) sowie 22.00 bis 06.00 Uhr (nachts) entlang der Bahnhofstraße wurden für unterschiedliche Maßnahmen untersucht. Die größte Reduzierung des Straßenverkehrslärms für betroffene Einwohner gelingt bei Einbau eines stark lärmindernden Belags (v PKW/LKW tags wie nachts 50 km/h mit $D_{\text{Stro}} = -3$ dB(A)). Die Maßnahmen Geschwindigkeitsreduzierung (v PKW/LKW tags wie nachts 30 km/h mit $D_{\text{Stro}} = 0$) und Einbau eines einfacheren lärmindernden Belags (v PKW/LKW tags wie nachts 50 km/h mit $D_{\text{Stro}} = -2$ dB(A)) sind in ihrer Wirkung vergleichbar. Aufgrund der Unabhängigkeit der Wirkung von der Einhaltung des Tempolimits wäre der Verbesserung der Straßenoberfläche der Vorzug zu geben.

Ergänzend wurden Berechnungen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 durchgeführt. Demnach ergeben sich im Bereich der *Bahnhofstraße* Richtwertüberschreitungen nach der Lärmschutz-Richtlinien-StV für den Zeitbereich Nacht. Es wurde weiterhin aufgezeigt, dass bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h für alle Kfz keine Überschreitungen der Richtwerte zu verzeichnen sind und Pegelminderungen von 2,4 dB(A) am Tag und in der Nacht erzielt werden. Dies stellt nach Lärmschutz-Richtlinien-StV grundsätzlich eine ausreichend gute Pegelminderung dar. Im Gegensatz hierzu bewirkt eine partielle Geschwindigkeitsbeschränkung für Lkw nur eine Pegelminderung von 0,8 bis 1,1 dB(A). Unter Berücksichtigung der Entstetigung des Verkehres hebt sich der Minderungseffekt durch die niedrigere zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw fast vollständig auf. Vor diesem Hintergrund konnte auch nach Lärmschutz-Richtlinien-StV eine nur partielle Geschwindigkeitsbeschränkung nicht empfohlen werden.

1.7 Bestandsaufnahme

1.7.1 Bebauung und Nutzung im Plangebiet

Bebauung

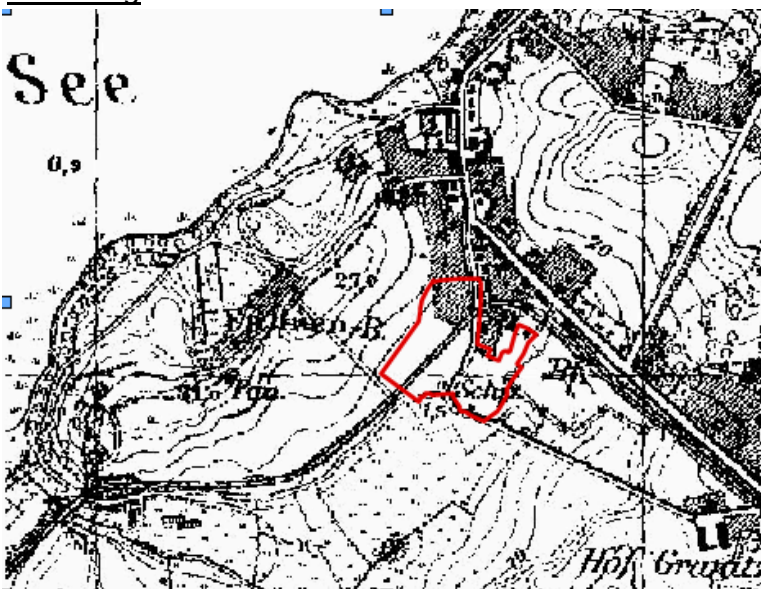


Abbildung 2: Historische Karte um 1900 mit der damals neu angelegten Straße Klünderberg sowie der das Plangebiet kreuzenden Bahnlinie (<https://www.umweltkarten-regierung-mv.de>)

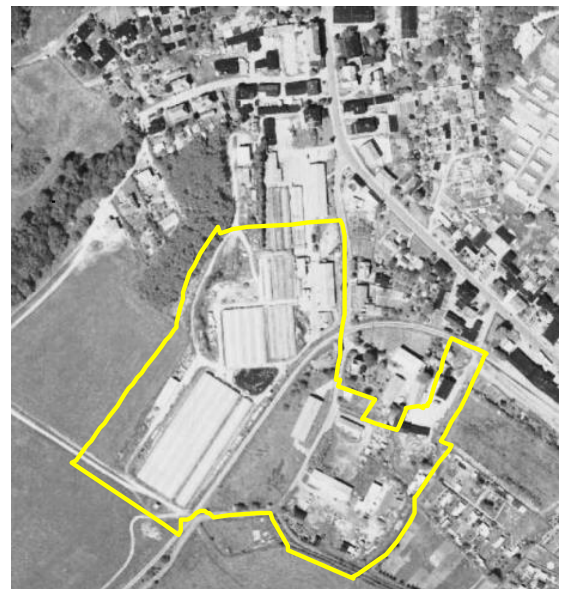


Abbildung 3: Luftbild 1991 (<https://geoport.lk-vr.de>)

Das Plangebiet besteht aus vergleichsweise jungen Siedlungsbereichen der Gemeinde Ostseebad Binz.

Noch zur Wende ins 20. Jahrhundert gänzlich unbebaut (vgl. Abbildung 2), wurde der Bereich zu DDR-Zeiten vorwiegend gewerblich genutzt (vgl. Abbildung 3). Es entstanden umfangreiche Gewächshäuser einer Gärtnerei an den Ausläufern des Fahrenbergs nördlich der Kleinbahntrassen sowie weitere Gewerbebauten südlich der Kleinbahntrasse. Nur ganz im Süden am *Granitzhof* entstanden einzelne Wohngebäude (Rabenstraße 12).

Nach der Wende 1990 wurde der Bereich neu parzelliert und die gewerbliche Nutzung schrittweise durch eine Wohnnutzung ersetzt.

Im Westen zwischen Fahrenberg und Kleinbahntrasse entstand noch in den 90er Jahren des 20.



Abbildung 4: Luftbild (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/>)

Jahrhunderts eine größere Reihenhaussiedlung (Rabenstraße 13 bis 79). Die vorhandene Bebauung besteht im nordwestlichen Abschnitt nahezu einheitlich aus zweigeschossigen Reihenhäusern mit zumeist nur einer Wohneinheit. Nur im Norden wurde eine Zeile mit Geschosswohnungsbau realisiert (Rabenstraße 77 – 79). Aufgrund der klaren städtebaulichen Struktur sowie unterstützt durch das einheitliche Erscheinungsbild der weiß verputzten Satteldachhäuser stellt sich der Bereich auch heute noch als planvoll angelegter Siedlungsbereich dar.

Südlich bzw. östlich der Kleinbahntrasse bis zum *Granitzhof* schließt ein Einfamilienhausgebiet, bestehend aus größeren Einzelhäusern (westlich der *Rabenstraße*) sowie vorwiegend Doppelhäusern (östlich), an. Die Wohngebäude sind durchweg eingeschossig mit ausgebautem Steildach. Während der Großteil der Bebauung auch hier noch in den späten 90er Jahren entstand, wurde ab 2003 als letzter größerer Entwicklungsschritt der südöstliche, nur über *Granitzhof* erreichbare Bereich ebenfalls mit Doppelhäusern bebaut.

In den letzten Jahren fand im gesamten Plangebiet eine deutliche Nachverdichtung statt; die ursprünglichen Freiflächen wurden weitgehend bebaut, sofern eine Erschließung gesichert werden konnte (vgl. Abbildung 4). Dies betrifft im Bereich der Reihenhauanlage die Gebäude Rabenstraße 80 und 80b, ansonsten die in zweiter Reihe auf einer früheren Rasenfläche errichteten Gebäude *Rabenstraße 7a, 8, 8a*.

Gewässer

Im südlichen Planbereich befindet sich ein verrohrter Graben im Anlagenbestand des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“. Zur Gewährleistung der Unterhaltungspflicht des WBV sind durch den öffentlichen Nutzer, hier Gemeinde Binz die Leitungstrasse sowie beidseitig ein Sicherheitsstreifen von 3,0m für Havariemaßnahmen und Reparaturen an der Rohrleitung durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu sichern. In der Planzeichnung ist eine entsprechende Signatur für die Freihaltung von jeglicher Bebauung und Bepflanzung für den Grabenverlauf dargestellt.

Nutzungen

Im Rahmen der Bestandsermittlung wurden für das Plangebiet grundstücksweise die zulässige und tatsächlich vorhandene Nutzung dokumentiert:

Tabelle: grundstücksweise Nutzungen / Genehmigungen

Nr	Bemerkung	Gemarkung	Flur	Flur-St.	Baugenehm.	genehmigte Nutzung
Rabenstraße						
1		Binz	1	75, 76/1, 76/2		
1a		Binz	1	90/5 (Alt); 90/2, 90/6	11.09.1996	Umbau vor. Gebäude zu Wohnhaus und Errichtung Carport
		Binz	1	90/5 (Alt) ; 90/2, 90/6	21.11.1996	Neubau eines Wohnhauses mit Carport
4		Granitz	1	37/11		
4a		Granitz	1	37/1	13.11.2001	Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelcarport
4 b		Granitz	1	37/2	14.11.2001	Neubau Einfamilienwohnhaus

4 c		Granitz	1	37	27.05.2002	Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung / Carports
4 d		Granitz	1	37	13.11.2001	Neubau Einfamilienwohnhaus
4 e		Granitz	1	37/5	14.11.2001	Neubau Einfamilienwohnhaus / Doppelcarport
4 f		Granitz	1	37	23.05.2002	Neubau Einfamilienwohnhaus mit 2 Einliegerwohnungen
4 g		Granitz	1	37/7	03.12.2001	Neubau Einfamilienwohnhaus
		Granitz	1	37/7	17.12.2001	Neubau eines Doppelcarports
4 h		Granitz	1	37/8	18.01.2002	Neubau Einfamilienwohnhaus / Doppelgarage
5b		Binz	1	52	12.08.2002	Errichtung von zwei Schleppdächern an ein Wirtschaftsgebäude zur Unterbringung landwirtschaftlicher Geräte
6		Binz	1	102	02.12.2004	Errichtung eines Gartenhauses
	Wohnhaus	Binz	1	102/A	gemeindliches Einvernehmen 14.12.2021	Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten zur dauerhaften Vermietung (keine Ferienwohnung) mit Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre
7		Binz	1	58/1, 58/2,	14.06.2000	Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage
7		Granitz	1	43/1, 44/1	14.06.2000	Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage
7		Binz; Granitz	1	56/6 ; 44/10	02.08.2017	Neubau einer Garage
7a	Wohnhaus	Binz	1	56/5	28.06.2001	Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
7a	Wohnhaus	Granitz	1	44/1	28.06.2001	Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
7 b		Binz	1	58/2		
8 / 8a		Granitz	1	44/8	12.06.2006	Neubau eines Doppelhauses zu Wohnzwecken
		Granitz	1	44/8	12.06.2006	Neubau eines Carports
		Granitz	1	44/8	23.08.2006	Neubau eines Doppelhauses mit Carport
		Granitz	1	44/23	22.07.2008	Neubau Carport
8 b		Granitz	1	44/21, 43/10, 44/19, 44/20	22.07.2010	Neubau eines Wohnhauses
		Granitz	1	44/21, 43/10, 44/19, 44/20	12.06.2012	Neubau eines Saunahauses
		Granitz	1	44/21, 43/10, 44/19, 44/20	12.06.2012	Neubau eines Wintergartens
9 a	Wohnhaus	Granitz	1	43/2, 44/2 (Alt) 43/12, 44/7	23.02.2000	Neubau eines Doppelhauses DHH I Az. 4867-99, DHH II Az. 4868-99
		Granitz	1	43/12, 44/7	gemeindliches Einvernehmen 10.14.2021	Neubau eines Carports mit Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre
9 b	Wohnhaus	Granitz	1	43/1, 43/6	04.06.2003	Neubau eines Carports (zwei Einzelcarport)

9c	Wohnhaus	Granitz	1	43/2, 44/2	28.02.2000	Neubau eines Doppelhauses DHH
	Wohnhaus	Granitz	1	43/8	15.12.2005	Neubau eines Carports
9 d	Wohnhaus	Granitz	1	43/5	12.08.2004 02.12.2004	Neubau eines Windfangs Errichtung eines Gartenhauses
		Granitz	1	43/5	26.07.2001	Neubau Carports für einen PKW
9 e	Wohnhaus	Granitz	1	43/7, 44/5	23.02.2000	Neubau eines Doppelhauses DHH I Az. 4873-99, DHH II Az. 4874-99
9 f	Wohnhaus	Granitz	1	43/4		
9 g	Wohnhaus	Granitz	1	43/14	21.03.2012	Neubau eines Doppelhauses DHH I
9 h	Wohnhaus	Granitz	1	43/15, 44/14	21.03.2012	Neubau eines Doppelhauses DHH II
9 i	Wohnhaus	Granitz	1	44/11, 44/15	21.03.2002	Neubau eines Doppelhauses DHH I Az 88.02, DHH II Az 89-02
9 k	Wohnhaus	Granitz	1	44/12		
12	Wohnhaus	Granitz	1	42, 45, 46	09.07.2008	Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage
13		Binz	1	105/16	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
14		Binz	1	105/6	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
15		Binz	1	105/7	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
16		Binz	1	105/8	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
17		Binz	1	105/9	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
18		Binz	1	104/3, 105/10	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
19		Binz	1	104/4, 105/13	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
20		Binz	1	104/5	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
21		Binz	1	104/6	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
22		Binz	1	104/7	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
23		Binz	1	104/8	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
24		Binz	1	104/18	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
24		Binz ; Granitz	1	104/9 ; 331	14.05.2009	Neubau eines Anbaus als Wintergarten
25		Binz ; Granitz	1	104/10 ; 33/2	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz

26		Binz ; Granitz	1	104/11 ; 33/3	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
27		Binz ; Granitz	1	104/12 ; 33/4	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
28		Granitz	1	33/5, 33/66, 33/68, 33/62	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
29		Granitz	1	33/6, 33/66, 33/68, 33/61	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
30		Granitz	1	33/7, 33/66, 33/68, 33/60	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
31		Granitz	1	33/8, 33/66, 33/68, 33/59	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
32		Granitz	1	33/9, 33/57, 33/58, 33/56	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
33		Granitz	1	33/10	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
34		Granitz	1	33/11	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
35		Granitz	1	33/12	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
36		Granitz	1	33/13	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
37		Granitz	1	33/14	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
37		Granitz	1	33/14	12.05.2005	Anbau eines Schornsteins
38		Granitz	1	33/15	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
39		Granitz	1	33/16	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
40		Granitz	1	33/17	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
41		Granitz	1	33/18	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
42		Granitz	1	33/19	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
43		Granitz	1	33/20	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
44		Granitz	1	33/21	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
45		Granitz	1	33/22	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
46		Granitz	1	33/22	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
46		Granitz	1	33/23	06.04.1992 22.09.1993	Errichtung einer Laube Typ "Sylt" Umbau zu ei- nem Wohnhaus

47		Granitz	1	33/24	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
48		Granitz	1	33/25	20.05.1998	Neubau von 36 Einfamilien-Reihenwohnhäusern Typ Binz
49		Granitz	1	33/26	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
50		Granitz	1	33/27	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
51		Granitz	1	33/28	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
52		Granitz	1	33/29	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
53		Granitz	1	33/30	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
54		Granitz	1	33/31	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
55		Granitz	1	33/32	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
56		Granitz	1	33/33	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
57		Granitz	1	33/34	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
58		Granitz	1	33/35	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
59		Granitz	1	33/36	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
60		Granitz	1	33/37	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
61		Granitz	1	33/38	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
62		Granitz	1	33/39	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
63		Granitz	1	33/40	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
64		Granitz	1	33/41	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
65		Granitz	1	33/42	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
66		Granitz	1	33/43	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
67		Granitz	1	33/44, 32/1	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
68		Granitz	1	33/45, 32/2	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
69		Granitz	1	33/46, 32/3	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage

70		Granitz	1	33/47, 32/4	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
71		Granitz	1	33/ 48, 32/5	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
72		Granitz	1	33/49, 32/6	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
73		Granitz	1	33/50, 32/7	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
74		Granitz	1	33/ 51, 32/8	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
75		Granitz	1	33/52, 32/9	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
76		Granitz	1	33/53, 32/10, 32/16	20.05.1998	Neubau von 28 Einfamilien-Reihenwohnhäusern mit Garage
77		Granitz	1	32/11, 33/54	26.08.1998	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 WE
77		Binz	1	104/15, 104/16, 105/12	26.08.1998	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 WE
78		Granitz	1	32/11, 33/54	26.08.1998	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 WE
78		Binz	1	104/15, 104/16, 105/3, 105/12	26.08.1998	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 WE
79		Granitz	1	32/11, 33/54	26.08.1998	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 WE
79		Binz	1	104/15, 105/3, 105/12	26.08.1998	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 24 WE
80		Granitz	1	35/1	28.01.2009	Neubau Einfamilienwohnhaus mit zwei Stellplätzen
80		Granitz	1	35/1	21.02.2011	Neubau eines Carports mit Satteldach und Abstellkammer
80 b		Binz	1	104/13	06.01.2010	Neubau Einfamilienwohnhaus

Nr.	Bemerkung	Gemarkung	Flur	Flur-St.	Baugenehm.	genehmigte Nutzung
Granitzhof						
	DHH	Granitz	2	31/8	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
					03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
					03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
					03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
5	Doppelhaus	Granitz	2	31/16	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
5 a	Doppelhaus	Granitz	2	31/15	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
5 b	Doppelhaus	Granitz	2	31/13 ; 31/14	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport

	Doppelhaus	Granitz	2	31/13 ; 31/14	16.12.2003	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport Haus 3 hier: 3. Nachtrag zur BG vom 03.06.2002 mit AZ 04179-01, Einbau von 2 Wohneinheiten in jede Doppelhaushälfte
5 c	Doppelhaus	Granitz	2	31/13 ; 31/14	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
	Doppelhaus	Granitz	2	31/13 ; 31/14	16.12.2003	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport Haus 3 hier: 3. Nachtrag zur BG vom 03.06.2002 mit AZ 04179-01, Einbau von 2 Wohneinheiten in jede Doppelhaushälfte
5 d	Doppelhaus	Granitz	2	31/12	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
5 e	Doppelhaus	Granitz	2	31/11	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
	Doppelhaus	Granitz	2	31/11	11.02.2005	Neubau eines Nebengebäudes (Büro und Schuppen)
5 f	Doppelhaus	Granitz	2	31/10	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
	Doppelhaus	Granitz	2	31/10	27.01.2003	Neubau eines Doppelhauses / Haus Nr. 1 hier: Errichtung Kellergeschoss (unterkellerte Haus- hälfte als 1. Nachtrag zur BG vom 03.06.2002 mit AZ 04175-01
5 g	Doppelhaus	Granitz	2	31/9	03.06.2002	Neubau von 4 Doppelhäusern mit Carport
	Doppelhaus	Granitz	2	31/9	27.01.2003	Neubau eines Doppelhauses / Haus Nr. 1 hier: Errichtung Kellergeschoss (unterkellerte Haus- hälfte als 1. Nachtrag zur BG vom 03.06.2002 mit AZ 04175-01
	Doppelhaus	Granitz	2	31/9		Neubau eines Doppelhauses hier: 2. Nachtrag zur BG vom 03.06.2002 mit AZ 04175-01, Änderung Spitzboden, Anbau Balkon für Doppelhaus 1, Parzelle 1
	Doppelhaus	Granitz	2	31/8	28.03.2003	Neubau einer Doppelgarage

Nr.	Bemerkung	Gemarkung	Flur	Flur-St.	Baue- nehm.	genehmigte Nutzung
Bahnhofstraße						
55 a	Doppelhaushälfte	Binz	1	48/9	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
55 b	Doppelhaushälfte	Binz	1	48/4; 48/5; 48/10	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
		Binz	1	48/2	14.02.2003	Einbau einer Dachgaube und Anbau einer Außen- treppe an ein Wohnhaus
		Binz	1	48/2	21.01.2008	Erweiterung der Wohnfläche durch den Anbau eines Erkers mit aufgesetztem Balkon
55 c	Doppelhaushälfte	Binz	1	48/6; 48/11	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
		Binz	1	48/6	08.10.2003	Neubau eines Carports
55 d	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/1; 48/7	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
55 e	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/2; 48/8; 53/1	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)

55 f	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/3; 53/2	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
55 g	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/4; 53/3	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
55 h	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/5; 53/4	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
55 i	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/6	29.05.1998	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
55 j	Doppelhaushälfte	Binz	1	46/7	29.05.1998 -	Neubau von 5 Doppelwohnhäusern mit Garage (55 a-j)
		Binz	1	46/7	03.02.2004	Neubau eines Carports

1.7.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Natura 2000-Gebiete

In rund 260 m Entfernung zum Plangebiet in östlicher Richtung schließt an den Siedlungsbereich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1647-303 *Granitz* sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 *Granitz* an. Angesichts des großen Abstands sowie der Trennung durch den Siedlungsbereich sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar.

Nationale Schutzgebiete

Im Nordwesten des Plangebiets beginnt in einem Abstand von gut 110 m (jenseits des *Pantower Weges*) das Landschaftsschutzgebiet L 81 *Ostrügen*, festgesetzt gemäß Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966. Das LSG wird im Bereich nördlich des *Pantower Weges* überlagert durch das Naturschutzgebiet 292 *Schmachter See und Fangerien*. Gemäß Verordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes „Schmachter See und Fangerien“ vom 7. Dezember 1994 dient das Naturschutzgebiet dem Schutz, der Erhaltung und Pflege eines vielfältigen und artenreichen Biotopkomplexes im Bereich der beiden jüngsten ostrügenschon Endmoränenstufen mit Gletscherzungenbecken, Schmelzwasserbahn und Osrest. Die Verbote erstrecken sich ausschließlich auf das Schutzgebiet selber.

Das Plangebiet liegt zudem in einem Abstand von rund 260 m zum *Biosphärenreservat Südost-Rügen*, das gemäß Verordnung vom 12. September 1990 als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit ein- / angeschlossenen Naturschutzgebieten festgesetzt wurde. Der an das Siedlungsgebiet von Binz angrenzende Wald ist Teil der Schutzzone II und als NSG *Granitz* sowie *überlagernd* als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1647-303 *Granitz* sowie als EU-Vogelschutzgebiet DE

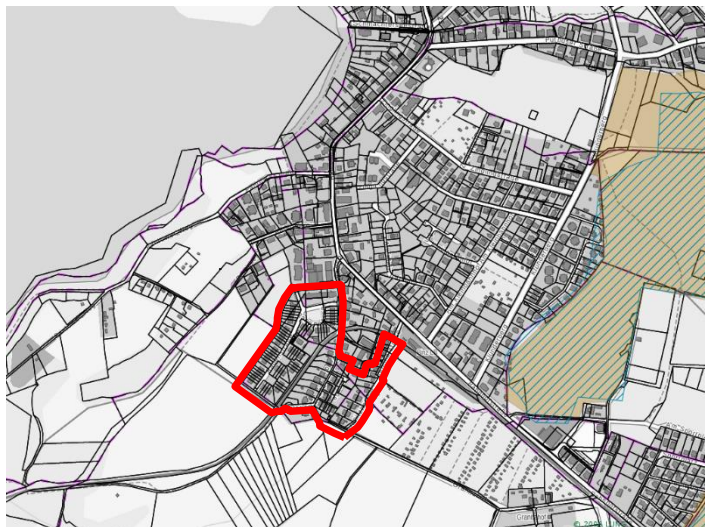


Abbildung 5: Internationale Schutzgebiete:
Quelle Umweltkarten M-V

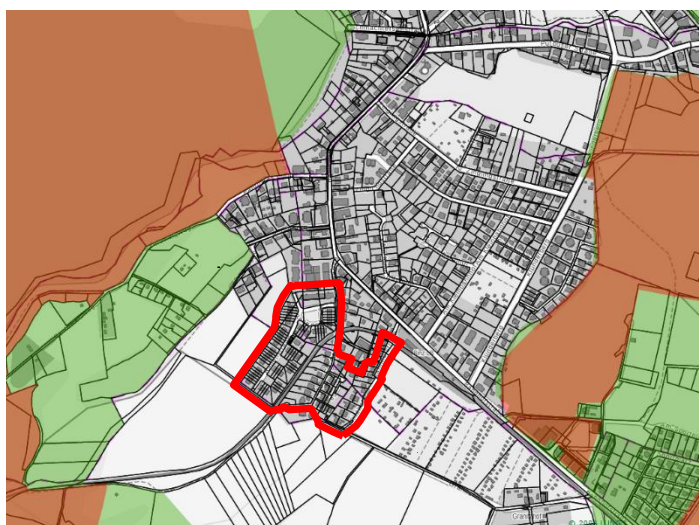


Abbildung 6: Nationale Schutzgebiete:
Quelle Umweltkarten M-V

1647-401 *Granitz* ausgewiesen. Angesichts des großen Abstands sowie der Trennung durch den vorhandenen Siedlungsbereich sind keine Auswirkungen auf die Fläche des Biosphärenreservats erkennbar.

Sonstiges

Im Plangebiet befinden sich laut Landesportal keine nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope oder Geotope.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jederzeit weitere archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hier der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Planung soll das Gebiet bestandsorientiert weiterentwickelt werden. Dabei kommt vor allem dem Schutz des Gebietscharakters eine hohe Bedeutung zu. Da die bisher für die Bestimmung der Gebietsart relevante nähere Umgebung über das Plangebiet hinausgeht, ist zur Begründung der vorgenommenen funktionalen Gliederung ergänzend auf die angrenzenden Bereiche zu verweisen.

In Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters Wohngebiet sieht die Planung für alle nicht an die *Bahnhofstraße* grenzenden Baugrundstücke die Sicherung der Wohnfunktion vor. Auch zukünftig soll der prägende Charakter vom (Dauer)Wohnen ausgehen.

Dabei soll zwischen Allgemeinen Wohngebieten im Sinne § 4 BauNVO sowie Reinen Wohngebieten im Sinne § 3 BauNVO unterschieden werden.

Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Dabei stellt die Zweckbestimmung der Gebietskategorie auf die Ausschließlichkeit des Wohnens hin. Die Beifügung „ausschließlich“ dem Wohnen dienen, ist bei der ÄndVO 1990 entfallen, da die seinerzeit zusätzlich aufgenommenen Anlagen „für soziale Zwecke“, nicht ausschließlich auf das Wohnen abstellen können. Der Fortfall des „ausschließlich“ hat ansonsten keine Auswirkung auf den Gebietscharakter.

Die Wohnnutzung ist dabei durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet (BVerwG Beschluss vom 25.03.1996 – 4 B 302.95) und damit sowohl von der Beherbergungsnutzung als auch einer Ferienhausnutzung abgegrenzt.

Der zwar vielschichtige aber doch gut abgrenzbare Begriff des Wohnens von anderen Lebensbereichen und Betätigungen, wie z.B. gewerblicher Arbeit, Gemeinbedarfseinrichtungen oder Dienstleistungen, bestimmt den Charakter des reinen Wohngebiets. Die Zweckbestimmung des WR-Gebiets zum Wohnen macht deutlich, dass an das Gebiet besondere Anforderungen hinsichtlich der Wohnruhe gestellt werden dürfen.

Die Bestandsbebauung als Reihenhausbauung mit zugeordneten Stellplätzen, Vorgärten und Wohnhöfen deutet deutlich auf die Zielsetzung eines nur dem Wohnen dienenden Quartiers hin. Raum für ergänzende Nutzungen sind nicht erkennbar, wenn auch in zwei Teilbereichen in sog. Zweiter Reihe noch Raum für ein Nachverdichtungspotential besteht (Fl.St. 35/2 und 33/56). Gerade wegen der Lage in der zweiten Reihe, macht es planerisch wenig Sinn, hier publikumsintensivere und damit die ruhebedürftigen Vorbereiche der ersten Reihe verlärmenden Nutzungen anzuordnen.

Das Plangebiet ist bis auf die beiden genannten Flurstücke im Sinne der Reihenhaustypologie durchparzelliert und es dominiert ausschließlich die auf *Dauer angelegte Häuslichkeit*, die *Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises* inklusive bestehender Nachbarschaft sowie *Freiwilligkeit des Aufenthalts*. Die Wahl dieses Standortes gewährleistet und verspricht eine entsprechende Wohnruhe inklusive nachbarschützendem Charakter. In der Rechtsprechung wird § 3 BauNVO bzw. auch schon das entsprechende Gebiet nach § 34 BauGB als nachbarschützend anerkannt (BVerwG U. v. 16.09.1993- 4 C 28.91).

Der östliche bzw. südöstliche Bereich der Rabenstraße stellt sich als ein- und Zweifamilienhausgebiet dar. Für den Planbereich soll die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude im WR beschränkt werden. Dabei werden vor dem Hintergrund der Geschossigkeit zwei Wohnungen je Wohngebäude als Obergrenze festgesetzt. Neben der Hauptwohnung im Erdgeschoss könnte z.B. eine kleinere

Wohnung jeweils im Souterrain oder im Dachgeschoss entstehen. Eine höhere Nutzungsdichte etwa durch Zulassen von Appartementshäusern mit vielen kleinen Wohnungen würde hingegen mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücken, mehr Verkehr und damit zusätzliche Störungen auch für die Nachbarschaft bedeuten. Mit der Möglichkeit der Errichtung z.B. einer zusätzlichen kleineren Einliegerwohnung könnte in einer grundsätzlich auf Wohnen ausgerichteten Nachbarschaft Wohneinheiten mit dem Ziel zur Wohnraumbeschaffung für Saisonkräfte etabliert werden.

Vor diesem Hintergrund soll der Zulässigkeitskatalog des § 3 BauNVO im Wesentlichen übernommen und der schleichenden Umstrukturierung in Richtung eines Feriengebiets und der daraus entstehenden Verknappung des Wohnangebots die Wohnfunktion gesichert werden. Im Vordergrund steht das Wohnen. Es ergibt sich als Zulässigkeitskanon die Errichtung von Wohngebäuden und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Zusätzlich können unter Ausnahmeverbehalt stehend Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, errichtet werden, da deren Einrichtungen sich explizit auf das Plangebiet beziehen und somit von einem so geringen Umfang der Anlagen auszugehen ist, dass sie Kundschaft von außerhalb des Gebiets nicht anziehen werden. Ebenfalls unter Ausnahmeverbehalt stehen sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Auch hierbei schränkt der Gebietsbezug den Umfang des Publikumsverkehrs mehr oder weniger auf die Nachbarschaft, sodass zusätzliche Verkehre kaum entstehen werden.

Auch wenn die private Fremdenvermietung in der Küstenregion eine lange Tradition hat, so soll das störungsfreie Wohnen im Vordergrund stehen. Nicht zulässig sind daher kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, auch nicht als Räume bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung. Der Ausschluss von kleinen Betrieben des Beherbergungsgebietes und damit auch von Räumen, wenn sie baulich der Hauptnutzung untergeordnet sind (§ 13a BauNVO), steht in direktem Zusammenhang mit dem Ziel der Planung, nicht nur weiteren Feriennutzungen in den randlichen Siedlungsgebieten zu vermeiden, sondern insbesondere der Bevölkerung im Wohnbereich den Ruheraum zu verschaffen, den sie zur täglichen Erholung benötigt.

Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Wohnnutzung ist wie im Reinen Wohngebiet durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet und damit sowohl von der Beherbergungsnutzung als auch einer Ferienhausnutzung abgegrenzt.

Ergänzend werden in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO jedoch im Gegensatz zum Reinen Wohngebiet regelmäßig das Wohnen unterstützende Einrichtungen wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dem Gebietscharakter entsprechen.

Abweichend von § 4 BauNVO werden vor dem Hintergrund der Planungsziele im Bebauungsplan für das Wohngebiet folgende (nach BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen) Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für die Verwaltung: Diese würden in der kleinteiligen Struktur des Wohngebiets als Fremdkörper wirken und sind besser direkt an der *Bahnhofstraße* oder zentral im Ortszentrum angesiedelt, auch um dessen Funktion durch den von einer Verwaltung erzeugten Publikumsverkehr zu stärken.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen: Gartenbaubetriebe unterliegen gem. § 201 BauGB dem Begriff der Landwirtschaft, wären folglich nach § 35 BauGB auch im Außenbereich privilegiert zulässig und sind nicht auf knappe Flächen innerhalb ausgewiesener Wohngebiete angewiesen. Tankstellen würden gebietsfremden Verkehr auf die verkehrsberuhigten Anliegerstraßen

in das Wohngebiet hineinziehen und damit für die Nachbarschaft zu deutlichen Qualitätseinbußen führen. Tankstellen sind zudem an der *Bahnhofstraße* auf den als MI-Gebiet ausgewiesenen Grundstücken zulässig und würden dort auch eine angemessene Erschließung vorfinden.

- Beherbergungsbetriebe und Ferienhäuser / Ferienwohnungen (vgl. § 13a BauNVO): Besonderes Augenmerk muss im Ostseebad Binz auf die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber touristischen Nutzungen gerichtet werden. Mit dem Ausschluss der Ferienwohnungen wird nur eine bestimmte Art der nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen (§ 1 (9) BauNVO). Die weiterhin ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe umfassen z.B. den freien Berufen ähnlich wohnungsnah ausgeübte Dienstleistungen wie etwa Nagelstudios, die nach Urteil des Bayerischen VGH nicht unter die freien Berufe fallen (Beschluss vom 29.5.2015, Az: 9 ZB 14.2580).

Der Ausschluss von Ferienhäusern (als Teilmenge der nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 13a BauNVO) erfolgt nach § 1 (9) BauNVO, wonach auch ein Ausschluss nur bestimmter Arten ansonsten ausnahmsweise zulässiger Nutzungen zulässig ist. Dies ist hier rechtssicher erfolgt, da die spezifische Festsetzung des Bebauungsplans die allgemeine Anwendung des § 13a BauNVO blockiert. Der Ausschluss ist städtebaulich besonders begründet, da im Ostseebad Binz der Schutz von Wohnraum gegenüber einer Zweckentfremdung durch wirtschaftlich durchsetzungsfähige Fremdenverkehrsnutzungen hohe Bedeutung“ genießt - v.a. auch angesichts der wirtschaftlichen Ertragskraft der touristischen Nutzung im Ostseebad. Angesichts der hohen ökonomischen Durchsetzungsfähigkeit der Ferienwohnungen würde bei allgemeiner Zulässigkeit touristischer Nutzungen zu befürchten sein, dass die Wohnnutzung schrittweise aufgegeben und ganz oder zumindest weitgehend aus dem Gebiet herausgedrängt werden könnte. Damit würde der Gebietscharakter als Wohngebiet durch den als fremdenverkehrlich ausgerichtetes Sondergebiet (evtl. mit noch untergeordneter Wohnnutzung) abgelöst.

Der Bereich ist im nördlichen Zugang zum Plangebiet von einem größeren Mehrfamilienhaus geprägt (Rabenstraße 77-79), was sich nicht zuletzt auch in der Nutzung der gebäudenahen Freiflächen zeigt. Statt der ansonsten vorherrschenden Gärten dominiert hier eine größere, flächig versiegelte Parkierungsflächen. Die durch den Parkverkehr entstehende Lärmbelastung (Fahrbewegungen, Türeenschlagen, z.T. auch im Zeitraum nachts) ist zwar als nutzungs- bzw. gebietstypisch auch von den Nachbarn hinzunehmen, die hohe Anzahl an Wohneinheiten führt aber im Ergebnis zu einer deutlich verringerten Wohnqualität.

Für den Geschosswohnungsbau des WA ist eine ausnahmsweise beschränkte Zulassung von Ferienwohnen weder sinnvoll noch aus sozialen Gründen erforderlich. Zum Einen ermöglichen die anonymen Mehrfamilienhäuser (mit teilweise bis zu 14 Wohnungen je Wohngebäude) eine geringere soziale Kontrolle als bei Einfamilien- oder Doppelhäusern, zum anderen würde der wirtschaftliche Ertrag der touristischen Nutzung nicht direkt der Verbesserung der Eigentumsbildung einer eigen genutzten Wohnimmobilie dienen. Bei Mehrfamilienhäusern mit wohnungsweise unterschiedlichen Eigentümern würden vielmehr zusätzliche Spannungen entstehen, wenn nur einige (wenige) Eigentümer ihre Wohnung touristisch nutzen könnten und diese Möglichkeit wegen der zu fordernden baulichen Unterordnung den übrigen verwehrt bleiben müsste. Bei Wohnungseigentümergeinschaft würde durch die Ausnahmemöglichkeit ein Windhundrennen losgetreten, dass die schnellsten Antragsteller auf Kosten der Restlichen begünstigen würde.

Gemäß des Nutzungsartenkatalogs des Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO bleiben damit im Plangebiet regelmäßig zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ergänzt werden können diese Nutzungen im Einzelfall (d.h. ausnahmeweise):

- durch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern,

Abweichend von § 4 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6, 7 BauNVO):

- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen,
- Ferienhäuser als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Im WA bleiben Fremdenzimmer oder Ferienwohnungsnutzung grundsätzlich ausgeschlossen, auch bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

Zu zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Im Rahmen der Ausnahmeentscheidung ist durch die Baugenehmigungsbehörde sicherzustellen, dass die Ausnahmen allgemein ein für das allgemeine Wohngebiet insgesamt verträgliches Maß nicht überschreiten. Nach Ansicht der Gemeinde sollte mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen jedoch ein Umfang von 8 bis 12 % der Gesamtnutzfläche nicht überschritten werden. Dabei wird auch auf eine räumlich ausgewogene Verteilung der ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen im Gebiet zu achten sein.

2.1.2 Immissionsschutz

Für die Bebauungspläne Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ und Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz wurde 07/2022 eine schalltechnische Untersuchung durch UmweltPLAN GmbH erstellt. Nach Erweiterung des Geltungsbereiches vom B-Plan 43A und weiteren Ergänzungen war die Schalluntersuchung dem aktuellen Planungsstand anzupassen. Für den bestehenden Hotelbetrieb, der zwar nicht Bestandteil der vorliegenden Planung ist, jedoch auf Grund des Betriebs mit Auswirkungen des Gewerbelärms in den BP 43B zu rechnen ist, war die genehmigte zulässige Nutzung zu berücksichtigen.

In der überarbeiteten Untersuchung wurden für den BP 43B folgende relevante Geräuschemissionen einbezogen:

- Straßenverkehrsgeräusche der L 29 (Bahnhofstraße),
- Geräusche der Kleinspurbahn mit zugehörigem Bahnhof und
- Gewerbelärm einer Hotelanlage und eines Ferienhauses.

Dabei ist zu beachten, dass die vom Verkehrslärm der Bahnhofstraße ausgehenden Emissionen nur geringe Flächen (Lärmpegelbereich III) in den nördlichen Bereichen des Plangebiets des BP 43 B betreffen. Die aktuelle Schalluntersuchung ist als Anhang Bestandteil der Planung. Im Folgenden werden die ermittelten Lärmschutzmaßnahmen sowie die Zusammenfassung der Schalluntersuchung ((Kap. 6 und 8) leicht gekürzt wiedergegeben.

2.1.2.1 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm

Im Plangebiet des nördlichen Nr. 43A wurden an den zur Bahnhofstraße gelegenen Immissionsorten IO1.2, IO2.1, IO2.2 und IO3.1 Beurteilungspegel für den Verkehrslärm bestimmt, die teilweise die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreichen bzw. überschreiten. Durch die Festsetzungen der Bebauungspläne selbst werden die Beurteilungspegel nicht erhöht. Entsprechende Immissionsorte sind im BP 43B nicht gegeben.

2.1.2.2 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm

Im Umfeld des Hotelstandortes im Bebauungsplan BP 43A sind in östlicher, südlicher und westlicher Richtung Nutzungen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) entstanden. Der Schutzanspruch wird durch die entstandenen Nutzungen vorgegeben.

Nach Bundesimmissionsschutzgesetz sind nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen, wie der Hotelbetrieb so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken (§22 Abs. 1 BImSchG). Dies gilt auch, wenn sich der Stand der Technik nicht geändert hat, aber durch heranrückende Wohnbebauung neue Immissionsorte, also Orte an denen künftig bei Beschwerden gemessenen wird, entstehen und die Umwelteinwirkungen erst dadurch als schädlich eingestuft werden.

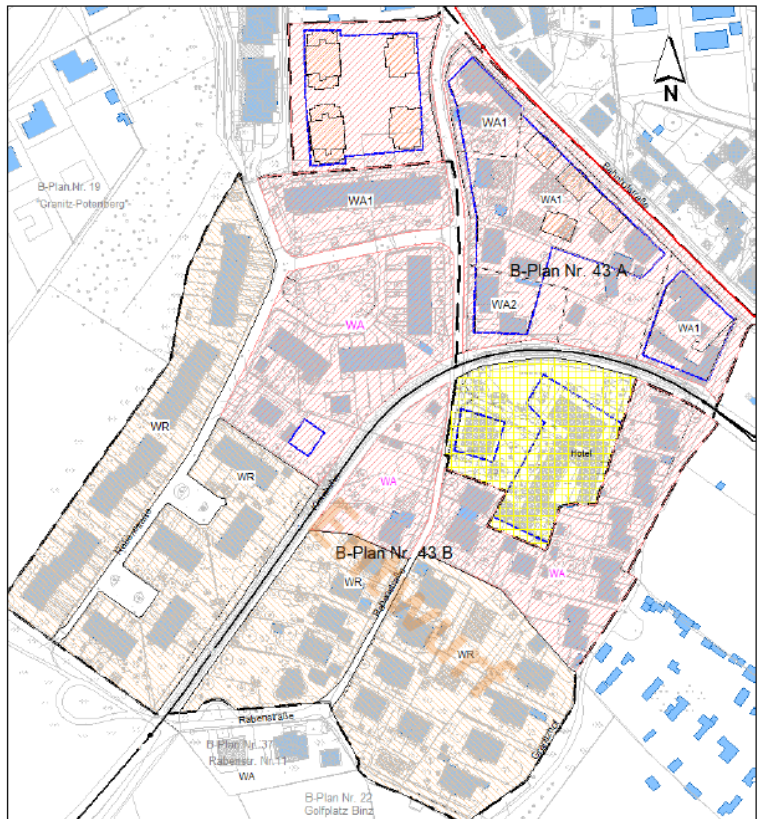


Abbildung 7: Empfehlung der Baugebietsausweisung gemäß Schalluntersuchung, Quelle UmweltPlan GmbH 2025)

Im Plangebiet Nr. 43B wurde den im Umfeld des Hotels entstandenen Nutzungen der Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes mit Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zugeordnet. Die Planung darf die Entwicklungsmöglichkeit des Hotels nicht unverhältnismäßig einschränken. Durch die Zuordnung der Gebietsart WA wird bis zum Erreichen der Immissionsrichtwerte eine Pegelreserve bis 12 dB(A) am Tag und bis 3 dB(A) in der Nacht vorgehalten, die der Entwicklung des Hotelstandortes zur Verfügung steht.

Im Rahmen einer Abwägung ist der Gebietsstatus der Bauflächen unter Berücksichtigung des Hotelstandortes und dessen Entwicklungsmöglichkeit, aber auch unter Beachtung der in der Nachbarschaft entstandenen Nutzungen so festzulegen, dass Lärmkonflikte vermieden werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurde die Gebietszuordnung gemäß den Ergebnissen des Schallgutachten angepasst (s. Abb. 7).

2.1.2.3 Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm

Zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der DIN 4109-1:2018-01 festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zu beachten. Zur Bemessung des baulichen Schallschutzes wird das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen auf Basis des maßgeblichen Außen-lärmpegels L_a ermittelt.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich dabei aus dem maßgeblichen Außen-lärmpegel abzüglich einer Korrekturwertes für die zu schützende Raumnutzung nach Gleichung (6)

der DIN 4109-1:2018-01:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit $R'_{w,ges}$ gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile in dB

L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches.

Es gelten folgende Mindestanforderungen:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u.ä.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Pkt. 4.4.1.

Zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels werden die Lärmbelastungen in der Regel berechnet. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (06:00 bis 22:00 Uhr) oder, sofern der Beurteilungspegel nachts weniger als 10 dB(A) gegenüber dem Tageswert absinkt, für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22:00 bis 06:00 Uhr) unter Berücksichtigung eines um 10 dB(A) erhöhten Beurteilungspegels zum Schutz des Nachtschlafes (dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden). Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, bei der sich die höheren Anforderungen ergeben.

Bei Verkehrslärmimmissionen sind die Beurteilungspegel rechnerisch zu ermitteln, wobei zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels 3 dB(A) zu addieren sind. Da in der Regel für Schienen- und Straßenverkehrslärm die gleichen Beurteilungskriterien gelten, sich diese jedoch in ihrer spektralen Verteilung unterscheiden, sind die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs gem. DIN 4109-2:2018-01 pauschal um 5 dB(A) zu mindern.

Bei Gewerbelärmimmissionen sind mindestens die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Beurteilungszeitraum Tag heranzuziehen. Werden die Immissionsrichtwerte überschritten, sind die errechneten Beurteilungspegel (tatsächliche Geräuschimmission) zu berücksichtigen. Bei der Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels sind zu den errechneten Mittelungspegeln 3 dB(A) zu addieren.

Ergibt sich die vorhandene Geräuschimmissionssituation als Überlagerung mehrerer gleich- oder verschiedenartiger Quellen, so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel als energetische Summe der einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegel. Der Zuschlag von 3 dB(A) ist dabei nur einmal zu berücksichtigen.

In den Anlage A4.1 und A4.2 der Schalluntersuchung sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag- und Nachtzeitraum dargestellt. Im nördlichen und nordöstlichen Teil der Plangebiete Nr. 43B (und Nr. 43A), wo die Straßenverkehrsanteile der Bahnhofstraße den Außenlärmpegel prägen, entstehen im Nachtzeitraum die höheren Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Im südlichen und südwestlichen Teil der Plangebiete wird der Außenlärmpegel durch die Geräuschanteile der Kleinbahn bestimmt. Da deren Betrieb auf den Tagzeitraum beschränkt ist, entstehen dort die höheren Anforderungen im Tagzeitraum.

Im Plangebietes Nr. 43B entstehen an der nördlichen Seite im Nachtzeitraum maßgebliche Außenlärmpegel bis 65 dB(A). Im Bereich der Kleinbahntrasse wirken im Tagzeitraum Außenlärmpegel bis 60 dB(A) ein. Für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen ergeben sich somit gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ bis 35 dB.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),*
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.*

2.1.2.4 Zusammenfassung Verkehrslärmimmissionen

Im Plangebiet des B-Planes Nr. 43B entstehen die höchsten Verkehrslärmimmissionen im nördlichen Teil der Baufläche WR an der östlichen Grenze des Plangebietes. An den zur Kleinbahntrasse orientierten Immissionsorten werden die Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts teilweise bis 11 dB(A) am Tag und bis 12 dB(A) in der Nacht überschritten.

Östlich und westlich der zur Kleinbahntrasse gelegenen Bauflächen WR wurden für die Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel Tag bestimmt, die bis 9 bzw. bis 7 dB(A) über dem Orientierungswert von 50 dB(A) liegen. Im Nachtzeitraum wird mit Ausnahme vom IO8.6 der Orientierungswert Nacht eingehalten. Im Bereich von IO8.6 wird mit einem Beurteilungspegel Nacht von 41 dB(A) der Orientierungswert um 1 dB(A) überschritten. Die Pegelunterschiede zwischen Tag- und Nachtzeitraum sind darauf zurückzuführen, dass im Nachtzeitraum die Kleinbahn nicht betrieben wird.

2.1.2.5 Zusammenfassung Gewerbelärm

Die für den Gewerbelärm berechneten Beurteilungspegel sind in der Anlage A3.2 der Schalluntersuchung tabellarisch aufgeführt (s. Anhang). An den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Hotelstandortes wurden Beurteilungspegel bestimmt, die im Tagzeitraum den Immissionsrichtwert um mindestens 9 dB(A) unterschreiten. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) mindestens um 1 dB(A) unterschritten.

Innerhalb des Plangebietes Nr. 43B sind im Umfeld des Hotelstandortes Nutzungen im Innenbereich gemäß §34 BauGB entstanden. Der Schutzanspruch orientiert sich an der vorhandenen Nutzung. Zur Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen wurden die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts herangezogen.

Damit durch die Planung keine Lärmkonflikte entstehen, wurde es im Laufe des Verfahrens notwendig, die in der Entwurfsplanung vorgesehene Gebietsnutzung WR (reines Wohngebiet) teilweise durch die Gebietsnutzung WA (allgemeines Wohngebiet) zu ersetzen (s. Abb. 9).

In den Tabellen der Anhänge A3.1 (Verkehrslärm) und A3.2 (Gewerbelärm) sind die Immissionsorte, bei denen die Gebietsarten von WR zu WA geändert wurden, gelb hinterlegt.

Mit der empfohlenen Gebietszuordnung werden für den Gewerbelärm Beurteilungspegel bestimmt, die bis 12 dB(A) am Tag und bis 3 dB(A) in der Nacht unterhalb der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete liegen. Die Pegelreserve bis zum Erreichen der Immissionsrichtwerte steht der Entwicklung des Hotelstandortes zur Verfügung.

2.1.2.6 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm

Im Bereich der Bahnhofstraße wurden für den Verkehrslärm Beurteilungspegel bestimmt, die Werte der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreichen und teilweise überschreiten. Zur Verminderung der Verkehrslärmimmissionen sind bauliche Maßnahmen, wie lärmindernde Straßendeckschichttypen allein nicht ausreichend. Um die Beurteilungspegel unterhalb der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete abzusenken, sind straßenverkehrsrechtliche Regelungen, wie die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h erforderlich.

Die Entscheidung über Geschwindigkeitsbeschränkungen für Straßen aus Lärmschutzgründen trifft die zuständige Straßenverkehrsbehörde auf Grundlage von §45 STVO. Die Festsetzung einer Geschwindigkeitsbegrenzung ist auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und damit im Bebauungsplan nicht möglich.

2.1.2.7 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm

Durch die Gebietsart WA wird bis zum Erreichen der Immissionsrichtwerte eines WA-Gebietes eine Pegelreserve bis 12 dB(A) am Tag und bis 3 dB(A) in der Nacht vorgehalten, die der Entwicklung des Hotelstandortes zur Verfügung steht.

Für einen geplanten Restaurantbetrieb am Hotelstandort ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Verträglichkeit gegenüber den umliegenden Nutzungen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Veranstaltungen auf dem Gelände des Hotels sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund der in der Nachbarschaft entstehenden Geräuscheinwirkung ausschließlich im Rahmen der Bedingungen für seltene Ereignisse im Sinne der TA – Lärm bzw. der Freizeitlärm-Richtlinie MV zulässig. Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes für seltene Ereignisse von 70 dB(A) tags am maßgebenden Immissionsort muss die Gesamt-Schallemission der Beschallungsanlage auf $LWA \leq 98$ dB begrenzt werden.

2.1.3 Grünordnung

Angesichts der bereits erfolgten Bebauung sowie des flächendeckend bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB können werden keine Grünordnungsmaßnahmen formuliert. Allgemein gilt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke nach § 8 Abs. 1 LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Der Schutz von Einzelbäumen ist bereits durch die Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen) sowie § 18 NatSchAG gewährleistet, so dass sich ergänzende planungsrechtliche Festlegungen erübrigen. Gemäß *Baumschutzsatzung* sind Bäume vor allem zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aus allgemeinen naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten. Mit Erhaltungsgebot belegt werden daher nur solche Bäume, denen entweder als für das Straßenbild prägende eine besondere städtebauliche Bedeutung zuzuschreiben ist, oder die dem gesetzlichen Baumschutz unterliegen.

2.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortes nach § 34 BauGB anzusprechen.

Angesichts der spezifischen Planungsziele (Sicherung der Wohnfunktion) werden keine

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, es gilt weiterhin das Einfügegebot des § 34 BauGB.

Nutzung	Größe Planung	Anteil
Reine Wohngebiete	25.248 m ²	%
Allgemeine Wohngebiete	16.693 m ²	%
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	4.739 m ²	%
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	914 m ²	%
Eisenbahnflächen	2391 m ²	%
Grünfläche	843 m ²	%
Geltungsbereich	50.828 m²	100%

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die anliegenden Straßen erschlossen (*Rabenstraße, Bahnhofstraße, Granitzhof*). Die Straßen sind hergestellt und verkehrsrechtlich gewidmet.

2.4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung aller bebauten Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die öffentlichen Anlagen des ZWAR. Neubauten sind dementsprechend an die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen anzuschließen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs.1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger.

Grundlegend soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt. Dies bedarf gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V der satzungsrechtlichen Regelung im B-Plan.

Die Errichtung von Grundstücksanlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen unteren Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.

In der *Bahnhofstraße* befindet sich ein öffentlicher Regenwasserkanal. Die angrenzenden Grundstücke sind an diesen angeschlossen. In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen vorhanden. Dort erfolgt die Niederschlagswasserentsorgung der Grundstücke, über private Anlagen zur Versickerung bzw. Ableitung.

Im Zusammenhang mit dem fortschreitenden Straßenbau im südlichen Teilabschnitt der *Rabenstraße* und weiter bis zum Vorflutgraben 6/4 ist es geplant, öffentliche Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zu bauen. Damit sollen auch die Voraussetzungen für die öffentliche Erschließung

der südlichen Grundstücke im Plangebiet und der süd-östlichen Grundstücke im B-Plangebiet Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn - Süd“ sowie den angrenzenden B-Plangebieten Nr. 32 „Wohnbebauung Rabenstraße - Hangbebauung“ und Nr. 37 „Rabenstraße 11“ geschaffen werden.

Die Löschwasserversorgung kann über die sich im Umfeld des Plangebietes befindlichen drei Hydranten in der *Bahnhofstraße* (Hy-Nr. 05017, 05019 und 05020) erfolgen, über die jeweils maximal 96,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden.

Der Aufbau einer *Breitbandinfrastruktur* im Ostseebad Binz ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufrufe. Ob der für den Ausbau zuständige Zweckverband (ZWAR) hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind.

Das Plangebiet ist gemäß Konzessionsvertrag durch Anlagen des Versorgungsunternehmens EWE AG (Energieversorgung Weser Ems AG) erschlossen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis. Die Leitungsführungen sind als Erdkabel ausgeführt.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen in der aktuellen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

3) Auswirkungen

3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Angesichts der genannten Planungsziele sowie des Bestands im Plangebiet sind bei Planung und Abwägung insbesondere folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile: Mit der Planung soll die weitere bauliche Entwicklung des bestehenden Wohngebiets in geordnete Bahnen gelenkt werden. Dabei soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umstrukturierung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden.
- Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund des hohen Arbeitskräftebedarfs in der Gemeinde Binz eine hohe Stellung zuzumessen. Bestehende Wohngebiete sind daher gegen konkurrierende Nutzungen zu sichern.
- Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sind angesichts der Lärmbelastung durch die stark befahrene Bahnhofstraße (L29) sicherzustellen. Angesichts der Bestandssituation sind städtebauliche Maßnahmen (Vergrößerung der Abstände zur Schallquelle, Lärmschutzwand, Grundrisslösungen) nicht möglich. Der Lärmaktionsplan sieht die Reduzierung der Geschwindigkeit v.a. im Zeitraum nachts vor, wodurch Pegelminderungen von rund 2,4 dB(A) erzielt werden könnten. Planungsrechtlich wird die Verpflichtung zum Selbstschutz (passiver Schallschutz an den Gebäuden nach DIN 4109) festgesetzt.
- Der Planbereich liegt unweit der Schutzgebiete um den Schmachter See. Den Belangen des Naturschutzes ist angesichts der bestehenden Bebauung sowie der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich dennoch nur eine eher untergeordnete Bedeutung in der Abwägung einzuräumen. Angesichts der Bestandsorientierung (Sicherung der Gebietscharakteristik) ist die Planung nicht geeignet, sich auf die Anforderungen des Naturschutzes erheblich negativ auszuwirken. Der Abstand der Bebauung zu den Schutzgebieten wird gemäß bestehender örtlicher Prägung beibehalten; das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Für den Baumbestand gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, auf die im Textteil der Satzung (Teil B) hingewiesen wird.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

3.2 Private Belange

Beim Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB, so dass private Belange umfangreich betroffen sind. Der Innenbereich ist bisher im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB bebaubar. Das bestehende Baurecht unterliegt im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums der Eigentumsgarantie des § 14 GG.

Die Anforderungen an den Abwägungsvorgang ergeben sich aus den verfahrensrechtlichen Vorgaben des § 2 (3) BauGB, die sich mit den Anforderungen decken, die die Rechtsprechung aus dem Abwägungsgebot des § 1 (7) BauGB entwickelt hat (BVerwG, Urteile vom 9. April 2008 - 4 CN 1.07 und vom 13. Dezember 2012 - 4 CN 1.11) sowie - materiell-rechtlich - aus § 1 (7) BauGB (vgl. BVerwG, Beschluss vom 30. Juni 2014 - 4 BN 38.13), wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Die für eine Bauleitplanung angeführten beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen. Denn das durch Art. 14

GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (BVerfG, Beschluss vom 19. Dezember 2002 - 1 BvR 1402/01; BVerwG, Urteil vom 1. September 2016 - 4 C 2.15). Daher hat die Gemeinde die Nachteile einer Planung für den Planunterworfenen zu berücksichtigen. Schränkt sie bestehende Baurechte ein, muss sie diese Tatsache und den möglichen Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen in die Abwägung einstellen.

Entsprechend der Planungsziele (Sicherung der Wohnnutzung) soll das bestehende Baurecht grundsätzlich nicht erheblich eingeschränkt werden. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der im Plangebiet genehmigten Nutzungen sowie des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB wird der Festsetzungsumfang dabei strikt auf die zu sichernden Planungsziele begrenzt (einfacher Bebauungsplan). Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Geschossigkeit oder Gebäudehöhe) werden keine planungsrechtlichen Festlegungen getroffen, so dass mögliche Entwicklungsspielräume erhalten bleiben. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gilt weiterhin das Einfügebefehl des § 34 BauGB. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestandsorientiert festgesetzt.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert; touristisch genutzte Gebäude werden sowohl im reinen sowie allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da in diesem Fall die Gebietscharakteristik, d.h. die Prägung durch das Wohnen nur noch durch einen gänzlichen Ausschluss der touristischen Nutzung auf den Nachbargrundstücken gesichert werden könnte und folglich nur wenige Eigentümer von einer Ausnahmeregelung profitieren können.

Für genehmigte Nutzungen besteht Bestandsschutz. Ein Eingriff in eine ausgeübte Nutzung nach § 42 (4) BauGB wird nicht stattfinden, da die Nutzung im Rahmen der Baugenehmigung auch zukünftig ohne Einschränkungen zulässig ist, auch wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht. Voraussetzung für den Bestandsschutz ist jedoch, dass die ausgeübte Nutzung auch baurechtlich genehmigt wurde.

Die genehmigte Nutzung muss der Baugenehmigung eindeutig zu entnehmen sein. Dies gilt auch für gemischt genutzte Gebäude: Nach OVG Greifswald (Urteil vom 30.04.2015 – 3 M 116/14) hat „die Zuordnung der Nutzungsarten der Baunutzungsverordnung ... für jede einzelne Nutzungseinheit gesondert [zu erfolgen]. Dies gilt unabhängig davon, dass die Baunutzungsverordnung teilweise die Bezeichnung von Nutzungsarten mit dem Begriff des Gebäudes verbindet.“ Der Aufenthalt in Ferienwohnungen ist kein Wohnen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BVerwG, Urteil vom 18.10.2017 - 4 C 5.16). Bei einer Genehmigung als Wohngebäude ohne weitergehende qualifizierende Angabe (z.B. Wohngebäude zur Ferienwohnnutzung) ist eine touristische Nutzung durch wechselnde Nutzer unzulässig, da es in diesem Fall typischerweise an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt, die Grundvoraussetzung der Wohnnutzung ist (OVG Greifswald, Urteil vom 19.02.2014 – 3 L 212/12).

Auch wenn ein entsprechendes Problembewusstsein für die Anforderungen an die Bestimmtheit einer Baugenehmigung bei vielen Bauherren erst in den letzten Jahren entstanden ist, ist die Unterscheidung der Nutzungsarten gemäß der in der BauNVO benannten Begriffe seit langem Praxis. Bereits 1984 unterschied das BVerwG auch zwischen kurzfristig vermieteten möblierten Wohnungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Urt. v. 07.09.1984 - 4 N 3/84): „Vieles spricht dafür, dass bereits die Nutzung "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" nicht die allgemeine Wohnnutzung (einschließlich der Nutzung als Zweitwohnung) und nicht die Ferienwohnung im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO umfasst, weil die Baunutzungsverordnung die allgemeine Wohnnutzung und die Ferienwohnnutzung als städtebaulich relevante, eigenständige Nutzungsarten neben der Nutzungsart "Beherbergungsbetriebe" regelt.“ Von der Möglichkeit einer Austauschbarkeit der Nutzungen konnte daher zu keinem Zeitpunkt ausgegangen werden.

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde kann festgestellt werden, dass einige der größeren, vorwiegend oder gänzlich touristisch genutzten Appartementshäuser zweifelsfrei als Wohngebäude genehmigt wurden. Für die ausgeübte Ferienwohnnutzung besteht damit kein Bestandsschutz. Allgemein

hat das OVG Greifswald hierzu ausgeführt (Urteil 3K253/15 vom 4. April 2017): „Es ist feststehende Rechtsprechung, dass die Planungsbehörde bei der Abwägung diejenigen privaten Belange außer Acht lassen darf, die nicht schutzwürdig sind. Hierzu sind alle Positionen zu zählen, denen der Schutz durch die Rechtsordnung versagt ist. Eine Grundstücksnutzung, die nicht genehmigt ist und auch nicht genehmigt werden kann, da sie dem materiellen Baurecht widerspricht, braucht die Planungsbehörde – von Ausnahmen abgesehen (z.B. Duldung) – nicht in ihre planerischen Erwägungen miteinzubeziehen, auch wenn offensichtlich ist, dass sich das Planvorhaben nachteilig auf sie auswirkt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20. Oktober 1993 – 4B170/93)“.

Nach allgemeiner Auffassung kann neben den genehmigten oder genehmigungsfähigen Bauten und Nutzungen zur Eigenart der näheren Umgebung auch eine Bebauung prägend beitragen, die in einer Weise geduldet wird, die erkennen lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit ihrem Vorhandensein abgefunden haben (BVerwG, Urteile vom 14. September 1992 - 4 C 15.90). Das Vorliegen von auf Dauer geduldeten Nutzungen wurde durch die Gemeinde jedoch geprüft und verneint.

Bestandssichernde Festsetzungen im Sinne § 1 Abs. 10 BauNVO (sog. Fremdkörperregelung) kommen für ungenehmigte Nutzungen nicht in Betracht. Die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen Anlagen, die durch die Festsetzung eines Baugebiets unzulässig werden, dennoch allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, bedingt zum einen, dass diese begünstigten Anlagen rechtmäßig errichtet und genutzt werden. Schließlich ist nicht erkennbar, wieso Eigentümer, die von einer erteilten Baugenehmigung abweichen, nachträglich durch Legalisierung des Rechtsverstoßes belohnt werden sollten, während Nachbarn, die sich rechtskonform verhalten, weiterhin ausgeschlossen bleiben sollen. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass die Bereiche mit Sonderregelungen nach § 1 (10) BauNVO nur einen untergeordneten Prozentanteil des gesamten Baugebiets einnehmen dürfen (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, U. v. 04. 08. 2017). Dies wäre im vorliegenden Fall angesichts des Umfangs der Fehlnutzung nicht gewährleistet.

Eine Beibehaltung der ungenehmigt ausgeübten Ferienwohnnutzung könnte damit nur bei Genehmigung der Nutzungsänderung erfolgen. Nach BVerwG (Urteil vom 01.03.1989 - 4 B 24.89) ist „von einer Nutzungsänderung im bebauungsrechtlichen Sinne ... immer dann auszugehen, wenn die - jeder Art von Nutzung eigene - Variationsbreite der bestehenden Nutzung überschritten wird und wenn ferner durch die Aufnahme dieser veränderten Nutzung bodenrechtliche Belange neu berührt werden können, so dass sich die Genehmigungsfrage unter bodenrechtlichen Aspekten neu stellt.“ Dies ist bei Nutzungsänderung von Wohngebäude in Ferienwohnhaus der Fall, da es sich um bauplanungsrechtlich unterschiedliche, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen handelt (vgl. zur Abgrenzung von Wohnen und anderen wohnungsnahen Nutzungen BVerwG B. Urteil vom 25.03.2004 - 4 B 15.04). Bislang wurden keine Anträge auf Nutzungsänderung gestellt.

Die Ermöglichung von Umnutzungsgenehmigungen für Ferienwohnnutzung widerspricht jedoch den erklärten Planungszielen (Sicherung des Wohngebietscharakters sowie der Wohnnutzung). Dabei ist nicht zuletzt die Vorbildwirkung solcher Genehmigungen zu berücksichtigen. Sofern die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplans eine Genehmigungsgrundlage für Umnutzungen schaffen würde, könnten alle (Wohnungs-)Eigentümer davon Gebrauch machen – ungeachtet der derzeitigen Nutzung der jeweiligen Einheit. Im Falle einer Ausnahmeregelung wären nur die schnellsten Antragsteller begünstigt; ein solches bereits im Vorfeld erkennbares Windhundrennen ist aber als ungerecht abzulehnen.

Der Umfang der ungenehmigten Ferienwohnnutzung überschreitet den Umfang der unter Wahrung der Gebietscharakteristik möglichen Ausnahmen noch nicht. Jedoch ist absehbar, dass auf Grund der ökonomisch vorteilhafteren Vermietung als Ferienwohnungen, sich das Verhältnis von Dauerwohnen und Ferienwohnen umkippen und die beabsichtigte Zielstellung der Wohnraumversorgung bzw. die genehmigte Nutzung als dauerwohnraum unterlaufen wird.

Allgemein besteht auch keine Veranlassung, einen durch ungenehmigte Nutzung entstandenen Wertzuwachs zu bewahren. Die Verpflichtung zur Beibehaltung einer genehmigten Wohnnutzung ist auch nicht unverhältnismäßig und bietet Möglichkeiten für eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks.

Neben der genehmigten Nutzung sind in der Abwägung der privaten Belange auch die bislang zulässigen (d.h. nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen) Nutzungen zu berücksichtigen. Welche Nutzungen zum Zeitpunkt der jeweiligen Errichtung der Gebäude genehmigungsfähig gewesen wären, kann heute jedoch nicht mehr eingeschätzt werden und ist für die Bewertung der privaten Belange unerheblich, da aus einem früheren Zustand heraus heute keine Genehmigungen mehr entstehen können. Abzustellen ist bei der Berücksichtigung der privaten Belange im Rahmen der Abwägung damit ausschließlich auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung zulässigen Nutzungen.

Ein gewisser regulierender Eingriff in bislang möglicherweise genehmigungsfähige Nutzungen entspringt dem Planungsziel. Schließlich soll mit der Planung die Wohnfunktion und damit der Gebietscharakter gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden. Wie die Entwicklung unbeplanter Innenbereiche sowohl in der Gemeinde Ostseebad Binz als auch allgemein in vielen Urlaubsgebieten regelmäßig zeigt, ziehen erste (ausnahmsweise) Genehmigungen von Ferienwohnungen angesichts des hohen Ertrags einer Ferienwohnungsvermietung regelmäßig weitere Umnutzungen nach sich – zumal eine Umnutzung von Wohnen in Ferienwohnen in der Regel keinerlei bauliche Maßnahmen erfordert.

Lässt man ungenehmigte Nutzungen außen vor, entspricht die Bebauung im WR derzeit einem reinen Wohngebiet im Sinne § 3 BauNVO. In einem faktischen reinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen nur als untergeordnete Nutzung in einem Wohngebäude zulässig. Reine Ferienhäuser hingegen sind als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in reinen Wohngebieten nicht genehmigungsfähig. Mit den Ausweisungen als reines und allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entspricht die Gemeinde hier dem aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung sich ergebenden Zulässigkeitsmaßstab.

Nach BVerwG Urteil vom 21.03.2002 - 4 C 1.02 ist eine Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, wenn sie „den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets gefährdet und damit gebietsunverträglich ist. Das ist der Fall, wenn das Vorhaben - bezogen auf den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets - aufgrund seiner typischen Nutzungsweise störend wirkt. Die Gebietsunverträglichkeit beurteilt sich für § 4 BauNVO in erster Linie nach dem Kriterium der gebietsunüblichen Störung.“ Das dem Wohngebiet immanente "Ruhebedürfnis" ist dabei nicht gleichbedeutend mit einer immissionsschutzrechtlich relevanten Lärmsituation. Es handelt sich um die Vermeidung als atypisch angesehener Nutzungen, die den Charakter einer kollektiven Wohngemeinschaft im Sinne des Gebietscharakters stören.

Grundsätzlich werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen häufiger genehmigt werden können, je weniger die beantragte Nutzung den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets in Frage stellt. Durch die Vorgabe einer Integration der touristischen Nutzung in Wohngebäude und der Unterordnung unter die Wohnnutzung wird damit nicht nur Nutzungskonflikten vorgebeugt, sondern auch der Kreis der möglichen Nutznießer von Ausnahmen im Sinne aller Eigentümer im Gebiet vergrößert.

Die Sicherung des Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet dient dabei auch den Interessen der Eigentümer, die einen Anspruch auf Abwendung von Nutzungskonflikten haben. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist nachbarschützend.

3.3 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Angesichts des bestehenden Baurechts sind keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten. Bei Bebauungsplänen ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, nicht erforderlich. Der gesamte als Baugrundstück überplante Bereich ist derzeit bereits nach § 34 BauGB fast vollständig bebaut bzw. bebaubar. Der Siedlungsbereich wird nicht vergrößert. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nicht festgelegt und ergibt sich aus der Umgebungsbebauung. Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- Anlagebedingt Auswirkungen durch die Überplanung des bereits vollständig bebauten Gebiets sind nicht zu erkennen. Es besteht auch bisher Baurecht nach § 34 BauGB. Eine Verdichtung des Plangebiets über das bisher zulässige Maß wird nicht zugelassen, der (einfache) Bebauungsplan enthält keine Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- Betriebsbedingte Auswirkungen sind schon angesichts der bestandsorientierten Planungsziele (Sicherung der ausgeübten Wohnfunktion) nicht zu erwarten.
- Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden. Da es sich um einen Bereich mit Baurecht nach § 34 BauGB handelt und folglich Baumaßnahmen auch ohne Planung zulässig sind, sind der Planung kausal zuzuschreibende baubedingte Auswirkungen nicht zu erkennen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung ist demnach nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotop und sonstige geschützte Landschaftsbestandteile.

Im Plangebiet gilt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, die nach § 2 auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gilt. Da sich der Status der Grundstücke durch die Planung nicht ändert (Siedlungsbereich, Hausgarten), wirkt sich die Planung nicht auf den Baumschutz aus. Grundstücksübergreifende Gartenflächen werden von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgetrennt.

Nachrichtlich wird der Baumbestand tabellarisch dargestellt:

Nummer	Art1	Art2	Um- fang1	Um- fang2	Um- fang3	Kronendurchmes- ser
603	Weide		U=0.6			K=5.8
625	Eiche		U=2x0.9			K=7.8
634	Linde		U=0.8			K=5.6
840	Linde		U=0.7			K=4.6
953	Birke		U=0.7			K=5.6
967	Birke		U=0.4			K=4.0
977	Kastanie		U=0.4			K=3.2
1070	Linde		U=0.6			K=3.6
1081	Ahorn		U=0.4			K=4.4
1085	Linde		U=0.5			K=2.8
1086	Linde		U=0.5			K=3.2
1088	Rotbuche		U=1.5			K=7.0
1111	Linde		U=0.7			K=5.4
1520	Weide		U=0.5			K=5.8
1586	Weide		U=0.5			K=5.4
1867	Weide		U=0.4			K=2.4
1882	Weide		U=0.4			K=3.0
3343	Zeder		U=0.6			K=4.8
4315	Ahorn		U=1.2			K=6.6
4316	Ahorn					K=4.6
4317	Stechfichte					K=1.8
4318	Stechfichte					K=2.4

4321	Tanne	U=0.6	K=6.0
4322	Lebensbaum		K=2.4
4323	Lebensbaum		K=1.8
4324	Lebensbaum		K=2.0
4325	Lebensbaum		K=2.6
4326	Hängeweide		K=5.6
4327	Ahorn	U=0.9	K=8.0
4328			
4329	Apfel	U=0.3	K=1.4
4330	Kirsche	U=0.3	K=1.6
4331	Fichte	U=2.0	K=7.0
4332	Apfel	U=0.2	K=0.8
4333	Apfel	U=0.4	K=2.2
4334	Ahorn	U=1.5	K=5.6
4335	Ahorn	U=1.5	K=4.2
4336	Ahorn	U=0.5	K=10.2
4337		U=0.4	K=3.6
4338		U=0.6	K=4.4
4339	Vogelbeere	U=0.5	K=4.4
4340	Vogelbeere	U=0.5	K=4.4
4341	Vogelbeere	U=0.6	K=4.6
4342	Pappel	U=0.8	K=7.2
4343	Kastanie	U=0.3	K=2.0
4344	Vogelbeere	U=0.3	K=4.0
4345	Ahorn	U=1.2	K=5.6
4346	Ahorn	U=0.8	K=6.0
4347	Ahorn	U=0.6	K=5.4
4348	Ahorn	U=0.6	K=4.2
4349	Eiche	U=0.5	K=2.6
4350	Kastanie	U=0.8	K=5.2
4351	Kastanie	U=0.8	K=6.0
4352	Kastanie	U=0.9	K=5.8
4353	Ahorn	U=3x0.4	K=7.0
4354	Birke	U=0.6	K=5.2
4355	Birke	U=0.7	K=5.0
4356	Birke	U=0.7	K=4.8
4357	Kastanie	U=0.5	K=3.2
4358	Lebensbaum		K=2.7
4359	Lebensbaum		K=2.7
4360	Tanne	U=0.3	K=2.7
4361	Ulme	U=0.5	K=5.2
4362	Ulme	U=0.5	K=4.4
4363	Ulme	U=0.5	K=4.0
4364	Ulme	U=0.5	K=4.0
4365	Eiche	U=1.0	K=11.6
4366	Tanne	U=0.8	K=4.2
4367	Flieger		K=3.0
4368	Kirsche		K=3.8
4369	Flieger		K=3.6
4371	Kirsche	U=0.5	K=5.4
4393			
4394			
4395			

4396			
4528	Ahorn	U=0.3	K=2.7
4529	Kirschpflaume	U=0.3	K=4.2
4530	Lebensbaum		K=2.0
4531	Eiche	U=1.2	K=7.8
4532	Rotbuche	U=0.7	K=3.0
4533	Walnuss	U=0.3	K=5.6
4534	Eibe		K=2.2
4535	Eibe		K=2.2
4536	Essigbaum	U=0.5	K=4.6
4538	Weide		K=5.0
4539	Eiche	U=1.9	K=11.4
4540	Tanne		K=2.2
4542		U=0.5	K=4.2
4544	Weide	U=0.5	K=3.2
4547	Kirsche	U=0.4	K=3.6
4550	Apfel	U=0.5	K=3.4
4551	Kirsche	U=0.5	K=5.4
4552	Kastanie	U=0.4	K=4.8
4553	Walnuss	U=1.9	K=12.6
4554	Weide		K=9.4
4555	Apfel	U=1.0	K=4.8
4556	Apfel	U=0.8	K=6.4
4557	Apfel	U=2x0.5	K=4.6
4558	Kirsche	U=0.5	K=3.4
4559			K=3.4
4560			K=2.0
4561	Linde		K=4.0
4562	Kirsche	U=0.5	K=4.2
4563	Apfel	U=0.3	K=2.0
4564	Apfel	U=0.5	K=3.6
4585			
4588	Kirsche		K=4.6
4589	Apfel	U=0.5	K=2.4
4591	Apfel	U=0.4	K=3.6
4592	Kirsche	U=0.9	K=5.2
4593	Lebensbaum		K=2.6
4594	Lebensbaum		K=4.6
4595	Kirschpflaume		K=4.6
4596		U=0.3	K=2.4
4597	Schneeball	U=0.2	K=3.4
4598	Schneeball	U=0.2	K=2.8
4599	Pfirsich	U=0.3	K=6.0
4600	Apfel	U=0.4	K=2.8
4601	Haselnuss		K=6.8
4602	Kirschpflaume	U=2x0.3	K=2.4
4603	Apfel	U=0.4	K=2.6
4604	Flieder		K=4.4
4606	Kirschpflaume	U=0.5	K=3.6
4607	Apfel	U=0.6	K=1.2
4608	Magnolie		K=2.4
4609	Kirsche	U=0.7	K=5.4
4611	Apfel	U=1.0	K=5.4

4613	Kirsche	U=0.9	K=5.6
4614	Japanische Blütenkir- sche	U=0.7	K=5.4
4615	Japanische Blütenkir- sche	U=0.9	K=5.6
4616	Kirschpflaume	U=0.1	K=1.4
4617	Kirsche	U=4x0.3	K=3.6
4618	Fichte		K=3.4
4619	Lebensbaum		K=2.8
4620	Lebensbaum		K=2.4
4621	Fichte		K=1.2
4622	Lebensbaum		K=1.6
4623			
4624	Tanne	U=0.5	K=2.6
4626	Tanne	U=0.4	K=2.8
4627	Tanne	U=0.4	K=2.4
4628	Tanne	U=0.5	K=2.6
4629	Tanne	U=0.4	K=2.8
4630	Tanne	U=0.4	K=2.2
4631	Tanne	U=0.4	K=1.8
4632	Tanne	U=0.3	K=2.2
4633	Apfel	U=0.6	K=3.6
4634	Apfel	U=0.6	K=4.0
4635	Apfel	U=0.7	K=4.0
4636	Kirschpflaume	U=4x0.3 U=0.5	K=4.6
4637	Ahorn	U=1.0	K=6.6
4638		U=0.4	K=2.8
4639	3xSchneeball		K=1.6
4640			
4641			
4642	Lebensbaum		K=1.8
4643	Fichte	U=0.5	K=2.8
4644	Lebensbaum	U=2x0.7 U=0.4	K=6.4
4646	Apfel	U=0.4	K=3.0
4659	Apfel	U=0.3	K=3.2
4670	Chilenische Araukarie	U=2x0.6	K=3.2
4672	Gemeiner Wacholder	U=2x0.4 U=0.2	K=5.4
4673	Ahorn	U=0.3	K=3.0
4713	Weißdorn		K=6.0
4714	Weißdorn	U=0.3	K=4.4
A009	Ulme	U=0.8	K=7.0
A010	Ulme	U=0.5	K=4.0
A011	Ulme	U=0.8	K=5.0
A012	Vogelkirsche	U=0.5	K=5.0
A013	Vogelkirsche	U=0.7	K=6.0
A028	Kirsche	U=1.3	K=6.0
A040	Ahorn	U=0.9	K=8.0
A041	Ahorn	U=0.9	K=8.0
A042	Ahorn	U=0.9	K=8.0
A043	Pappel	U=2x0.7	K=6.0
A044	Pappel	U=1.0	K=6.0
A045	Pappel	U=0.7	K=6.0
A046	Pappel	U=0.6	K=6.0
A047	Pappel	U=0.3	K=6.0

A048	Pappel	U=0.9		K=6.0
A049	Pappel	U=0.3		K=4.0
A050	Pappel	U=0.3		K=4.0
A051	Pappel	U=0.5		K=4.0
A052	Pappel	U=0.8		K=6.0
A059	Pappel	U=0.8		K=8.0
A060	Pappel	U=0.6		K=6.0
A061	Pappel	U=2x0.8		K=6.0
A062	Pappel	U=0.5		K=6.0
A063	Vogelbeere	U=0.8	U=2.0	K=8.0
A064	Ahorn	U=0.9		K=8.0
A065	Ahorn	U=0.9		K=8.0
A066	Ahorn	U=0.9		K=8.0

Da angesichts der Innenbereichslage und auf Grund der Planungsziele keine der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen zu erkennen sind, erübrigen sich vertiefende Betrachtungen der Schutzgüter.

Ostseebad Binz, Mai 2025