



Vorlagennummer: BV/26/371
 Vorlageart: Beschlussvorlage
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz mit örtlichen Bauvorschriften ohne Umweltbericht

hier: Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Datum: 11.02.2026
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	25.02.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	09.03.2026	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	19.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 19.03.2025:

1. Den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ mit Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen in der vorliegenden Fassung vom 26.01.2026 und der Begründung in der vorliegenden Fassung vom Februar 2026 zu billigen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung zu beauftragen, den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung im Internet zu veröffentlichen und mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu ergänzen.
3. Die Verwaltung zu beauftragen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und über die Auslegung zu benachrichtigen.

Begründung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 06.07.2023 mit Beschluss-Nr. 816-39-2023 die Aufstellung der 1 vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ohne Umweltbericht, beschlossen.

Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Ursprungsplans Nr. 27 „Mittelstraße“ in Gänze und umfasst einen Bereich, der durch die Hans-Beimler-Straße, Goethestraße, Dünenstraße und Dollahner Straße begrenzt wird. Der



Bereich liegt zwischen dem historischen Zentrum von Binz und Neu-Binz. Der Geltungsbereich liegt auf der Gemarkung Binz, Flur 2. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 4,25 ha auf. Der Geltungsbereich ist der Anlage zum Beschlussvorschlag zu entnehmen.

Anlass und Erforderlichkeit

Die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des BP 27 ist erforderlich, um ungeordnete, ungewollte städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden. Damit dient die 1. vereinfachte Änderung des BP 27 der Erreichung von städtebaulichen Zielen. Die 1. vereinfachte Änderung des BP 27 trifft Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Art der baulichen Nutzung und zur Gestaltung baulicher Anlagen und stellt sicher, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen Rechnung getragen wird. Insbesondere muss die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen konkretisiert werden und klarstellende Bedeutung erlangen. Außerdem ist im Zuge dessen eine aktualisierte und ergänzte Darstellung der Bestandssituation erforderlich, um Fragen des Bestandsschutzes eindeutig zu klären.

Verfahrensart

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten. Wirtschaftliche, soziale und umweltschützende Anforderungen sollen in Einklang miteinander gebracht werden. Der Bebauungsplan entspricht der verbindlichen Bauleitplanung.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann die Änderung eines B-Plans im vereinfachten Verfahren erfolgen, wenn die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berühren. Dies ist dann der Fall, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Dies ist vorliegend der Fall, da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) beibehalten und im Prinzip nur nachbegründet wird. Es sind auch keine maßgeblichen Auswirkungen auf die städtebauliche geordnete Entwicklung, die Gesundheit von Menschen oder die Umwelt absehbar.

Empfehlung der Verwaltung

Der erreichte Verfahrensstand rechtfertigt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet und zusätzliche Offenlage in Papierform.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wird die endgültige Abwägungsentscheidung vorbereitet und der Bebauungsplan der Gemeindevertretung zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK: 05.11.00.00 -	56255000
Haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein



Bemerkungen:

Anlage/n

1 - 2026-02-02 26-02-02 Begründung BP27 (öffentlich)

2 - 2026-02-02 26-02-02 Planzeichnung BP27 (öffentlich)

Gemeinde Ostseebad Binz
Landkreis Vorpommern-Rügen



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Offenlagenfassung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 BauGB



Übersichtslageplan: Lage des Geltungsbereichs (rot), nicht maßstabsgerecht (Kartenbild: GeoBasis-DE/M-V 2025, Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2025, Kartendaten: Open Street Map (ODbL) 2025)

VUS Planergemeinschaft GmbH & Co.KG

Wolgaster Landstraße 2

17498 Greifswald

I Planungsgegenstand.....	1
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	3
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit	4
2. Beschreibung des Plangebiets	4
2.1 Räumliche Lage	4
2.2 Geltungsbereich.....	4
2.3 Gebiets-/Bestandssituation	5
2.3.1 Aktuelle Nutzungen	5
2.3.2 Bevölkerung	5
2.3.3 Denkmalschutz.....	6
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Landschaftsplanung.....	8
3.3 Überörtliche Fachplanungen.....	8
3.4 Flächennutzungsplan.....	9
3.5 Benachbarte Bebauungspläne	10
3.6 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	10
II Planungsinhalte und Festsetzungen.....	14
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte	14
1.1 Verkehrskonzept	14
1.2 Weitere Erschließung.....	14
1.2.1 Wasser	14
1.2.2 Abfallentsorgung und Altlasten	15
2. Grundzüge der Planfestsetzungen	15
2.1 Art der baulichen Nutzung	15
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	21
2.4 Bauweise.....	21
2.5 Grünflächen und Grünanlagen.....	22
2.6 Gestaltung.....	37
2.7 Immissionsschutz.....	37
3. Auswirkungen	38
4. Flächenbilanz	39
Quellen	39

ANLAGEN:

PLANZEICHNUNG

Vorentwurf (Februar 2026)

I Planungsgegenstand

Der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ der Gemeinde Binz liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz - Baumschutzsatzung - geändert am 03. 07. 2008 durch Beschluss 63-37-2008
- Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Alt – Binz der Gemeinde Ostseebad Binz, in Kraft getreten am 01.01.2002
- Gestaltungssatzung für Ostseebad Binz
- Grünanlagensatzung zum Schutz der kommunalen öffentlichen Grünanlagen der Gemeinde Ostseebad Binz, geändert am 31.1.2013 durch Beschluss 9-29-2013
- Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz (Stellplatzsatzung)
- Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Binz

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 zugrunde liegenden Gesetze, Erlasse, Vorschriften und Richtlinien sind im Fachamt Planen und Bauen der Gemeinde Binz, Jasmunder Straße 11, 18609 Ostseebad Binz, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlage wurden vorliegende Vermessungen des Vermessungsbüros Krawutschke genutzt.

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten. Wirtschaftliche, soziale und umweltschützende Anforderungen sollen in Einklang miteinander gebracht werden. Der Bebauungsplan entspricht der verbindlichen Bauleitplanung.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann die Änderung eines B-Plans im vereinfachten Verfahren erfolgen, wenn die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berühren. Dies ist dann der Fall, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Dies ist vorliegend der Fall, da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) beibehalten und im Prinzip nur nachbegründet wird. Es sind auch keine maßgeblichen Auswirkungen auf die städtebauliche geordnete Entwicklung, die Gesundheit von Menschen oder die Umwelt absehbar.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Binz hat die Aufstellung der Satzung über die vereinfachte 1. Änderung des BP 27 am 06.07.2023 beschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des BP 27 befindet sich im Gemeindegebiet vom Ostseebad Binz auf der Flur 2 und ist geprägt durch die Lage nahe dem historischen Zentrum und dem Bahnhof von Binz. Der Bereich zeichnet sich durch eine ungeordnete kleinteilige Bebauung aus, welche maßgeblich dem Dauerwohnen dienen soll.

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des BP027 soll:

- Die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gesichert

werden. Es soll bestandsorientiert verhindert werden, dass eine schleichende Verdrängung durch Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO oder anderen Nutzungen entgegen dem Zweck des Dauerwohnens stattfinden kann.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Durch konkrete Festlegungen der Nutzungsmöglichkeiten kann den bisher zugewiesenen Allgemeinen Wohngebieten weiter entsprochen werden. Damit entspricht die 1. vereinfachte Änderung des BP 27 den Vorgaben des FNP.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des BP 27 ist erforderlich, um ungeordnete, ungewollte städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden. Damit dient die 1. vereinfachte Änderung des BP 27 der Erreichung von städtebaulichen Zielen. Die 1. vereinfachte Änderung des BP 27 trifft Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Art der baulichen Nutzung und zur Gestaltung baulicher Anlagen und stellt sicher, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen Rechnung getragen wird.

Insbesondere muss die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen konkretisiert werden und klarstellende Bedeutung erlangen. Außerdem ist im Zuge dessen eine aktualisierte und ergänzte Darstellung der Bestandssituation erforderlich, um Fragen des Bestandsschutzes eindeutig zu klären.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Aufstellung der 1. Änderung des BP 27 Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG bedürften.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Die Gemeinde Ostseebad Binz ist eine amtsfreie Gemeinde im ländlichen Raum im Nordosten des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die Gemeinde teilt sich im Wesentlichen in den Bereich Prora und das Seebad Binz. Benachbarte Gemeinden sind Sassnitz im Norden, Bergen auf Rügen im Westen, Zirkow im Südwesten, Lancken-Granitz im Süden und Sellin im Südosten. Den Osten der Gemeinde bestimmt die Lage an der Ostseeküste, im Westen befindet sich das Ufer des Schmachter Sees. Das Ostseebad Binz ist ein Grundzentrum im Mittelbereich des Mittelzentrums Bergen auf Rügen und hat somit zentrale Funktionen zu erfüllen.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des B-Plan 27 „Mittelstraße“ in Gänze und umfasst einen Bereich, der durch die Hans-Beimler-Straße, Goethestraße, Dünenstraße und Dollahner Straße begrenzt wird. Der Bereich liegt zwischen dem historischen Zentrum von Binz und Neu-Binz. Der Geltungsbereich liegt auf der Gemarkung Binz, Flur 2.

Vollständig erfasst werden die Flurstücke 135/55, 137/7-137/10, 138/1, 138/2, 139/3, 139/5, 139/6, 139/7, 140/1, 140/2, 142, 141, 144/2, 144/3, 145/1, 147/1, 147/2, 149/2, 150/1, 150/2, 152/1, 152/2, 153/3, 154/4-154/6, 158/1, 158/2, 159/2, 159/1, 161/1, 161/2, 163/3, 163/3, 163/1, 166/3, 166/6-166/7, 167, 166/1, 168/1, 169/5, 168/2, 169/3, 170/3, 170/4, 170/6, 171/1, 171/2, 172/1, 172/2, 176, 199/10-199/13, 199/16 und 199/17.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 4,25 ha auf.

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

2.3.1 Aktuelle Nutzungen

Derzeit findet sich im Geltungsbereich eine kleinteilige Bebauung. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich baurechtlich im Innenbereich, es findet § 34 BauGB Anwendung. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen (Dollahner Straße, Hans-Beimler-Straße, Dünenstraße, Goethestraße) sowie die im Plangebiet befindliche Mittelstraße, die als Sackgasse an der Goethestraße anliegt.

An der Hans-Beimler-Straße finden sich fünf zweistöckige Zeilen mit Geschossmietwohnungen. Zwischen den Wohnanlagen verläuft ein Weg für Fußgänger, der bis in die Mittelstraße führt und einen Durchgang bildet. In der Mittelstraße liegt ein Gebiet, das ursprünglich durch eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt war. Seit der Ertaufstellung des BP 27 sind zum vorhandenen Bestand mehrere Nebenanlagen und auch Wohngebäude hinzugekommen. Insbesondere wurden rückwärtig an der Mittelstraße 7 und 9 Einfamilienhäuser errichtet. Insgesamt wirkt insbesondere die Bebauung an der Mittelstraße stark ungeordnet und heterogen. Die Dünenstraße verläuft nördlich der Mittelstraße und ist durch einen hohen Anteil an zwei- bis dreigeschossigen Ferienwohnobjekten gekennzeichnet.

Neben der Nutzung für Wohnzwecke vorwiegend durch die Besitzer der Grundstücke selbst, findet eine Nutzung für Ferienwohnen statt, welche in den letzten Jahren zugenommen hat. Insbesondere entlang der Dünenstraße, Dollahner Straße und Goethestraße. Hier finden sich angrenzend zum Geltungsbereich Angebote des Beherbergungsbetriebes sowie Ferienwohnungen nach §13a BauNVO.

2.3.2 Bevölkerung

In den letzten Jahren ist die Bevölkerung der Gemeinde Ostseebad Binz gewachsen. Gab es 2012 noch 5.146 Einwohner, so werden 2022 bereits 5.545 Einwohner verzeichnet. Dabei nahm vor allem die Bevölkerung im Alter über 65 stark zu, besonders stark nahm die Gruppe der 45-55-jährigen ab. Insgesamt zeichnet sich für das Ostseebad Binz relativ hohe Überalterung ab. Mit einem Altersdurchschnitt von 50,39 liegt die Gemeinde deutlich über dem Altersdurchschnitt von 47,76 des Landkreises Vorpommern-Rügen (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024).

Um der steigenden Einwohnerzahl gerecht zu werden und auch um als Standort für jüngere Generationen attraktiv zu werden, ist die Sicherung von Wohnraum für Dauerwohnzwecke essentiell. Eine Verdrängung durch Ferienwohnungen oder Zweitwohnsitze führt zu einer Verringerung der Attraktivität (z.B. durch hohe Leerstände besonders außerhalb der Saison) und Verknappung des Wohnraumangebots.

Zudem ist es im Interesse der Gemeinde Ostseebad Binz Nutzungsarten innerhalb des Gemeindegebietes besonders auch in räumlicher Nähe des historischen Zentrums zu bündeln und so Ver- und Entsorgungsbedingungen effizienter zu ermöglichen und die Verkehrsleitung dauerhaft zu qualifizieren.

2.3.3 Denkmalschutz

Soweit bekannt befindet sich der Geltungsbereich in keinem archäologischen Interessengebiet. Es gibt in direkter Nähe keine Baudenkmale.

Es ist mit keiner Beeinträchtigung von Bau- oder Bodendenkmälern zu rechnen. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes in Gänze.

Soweit bekannt liegen keine weiteren rechtsgültigen Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen im Geltungsbereich vor.

Folgende Bebauungspläne grenzen direkt an das Plangebiet:

- Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“ im Südosten
- Bebauungsplan Nr. 10 „An der Proraer Chaussee“ im Südwesten
- Bebauungsplan Nr. 07-08 „Neubinz“ im Nordwesten
- Bebauungsplan Nr. 16 „An der Dünenstraße/Hans-Beimler-Straße“

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Für das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern trat mit der Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016 das derzeit gültige auf Landesplanungsprogramm (LEP M-V) in Kraft. Das Raumordnungsgesetz schreibt vor, dass die gesamtäumlichen Festlegungen eines Landesentwicklungsplanes in teilträumlichen Regionalplänen konkretisiert werden muss. Der Landkreis Vorpommern-Rügen ist Teil der Planungsregion Vorpommern. Somit gilt für die Gemeinde Ostseebad Binz desweiteren

außerdem der Regionale Raumentwicklungsplan Vorpommern (RREP VP) von 2010. Die Änderungen des RREP VP von 2013 (1. Änderung) und 2023 (2. Änderung) betreffen Raumordnerische Festlegungen für Windenergieanlagen

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. Das LEP M-V 2016 sowie die Regionalen Teilpläne sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Ostseebad Binz liegt nach Landesraumentwicklungsprogramm 2016 in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (LEP M-V 2016: 4.6 [4]). Im LEP M-V wird die Gemeinde Ostseebad Binz als ländlicher Raum ausgewiesen. Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden. Die dort lebende Bevölkerung soll einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglicht bekommen. Typische Siedlungsstrukturen und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe soll bewahrt und landschaftliche Vielfalt erhalten werden (vgl. LEP M-V 3.3.1 [2]).

Der RREP VP 2010 weist die Gemeinde Ostseebad Binz als Grundzentrum aus. Als solches hat die Gemeinde die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen qualifizierten Grundbedarfs zu versorgen (RREP VP 3.2.4 [2]). Der Nahbereich entspricht der gesamten Gemeinde Ostseebad Binz. Das RREP VP differenziert die durch das LEP M-V ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete Tourismus nach Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusedwicklungsräumen. Als Gemeinde an der nordöstlichen Außenküste Rügens ist die Gemeinde Ostseebad Binz als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen (RREP VP 3.1.3 [2], [3], [4]). Das Ostseebad Binz zählt als Grundzentrum und Tourismusschwerpunkt zudem zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis. Die Gemeinde soll als überörtlich bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt werden und ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsangebot für die Bevölkerung bereithalten können (RREP VP 3.2.4 [2], 3.1.1 [3]). Innerhalb der Gemeinde liegen nebeneinander ein Vorbehalts- und ein Vorranggebiet Trinkwasser südöstlich des Siedlungsbereiches um Alt-Binz. In diesen Gebieten muss besonders auf Belange des Trinkwasserschutzes eingegangen werden (RREP VP 5.5.1 [1], [2]). Analog zum LEP M-V weist der RREP V-P zudem außerhalb und teilweise dicht angrenzend an den

Siedlungsbereichen ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege aus, in dem Naturschutz und Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen einzuräumen ist. Unvereinbare Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sind auszuschließen (RREP VP 5.1 [3]).

Siedlungsentwicklung soll laut RREP VP den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechend weiterentwickelt werden (RREP VP 4.1 [1]). Als Grundzentrum hat die Gemeinde Binz im Besonderen die Aufgabe die Wohnbauflächenentwicklung funktionsgerecht zu entwickeln (RREP VP 4.1 [3]). Die Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete hat dabei Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen (RREP VP 4.1 [6]). Nach RREP VP 4.2 soll die Stadt- und Dorfentwicklung zudem in Funktion, Struktur und Gestalt behutsam stattfinden und sich an den städtebaulichen Gegebenheiten orientieren. Die Gemeinde Binz zeichnet sich im Geltungsbereich durch eine kleinteilige Bebauung aus. Daher ist insbesondere der Erhalt von Bestand zu Wohnzwecken zu fördern, um dem Bedarf gerecht zu werden. Nach 4.2 (3) soll eine bedarfsgerechte und ausgewogene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Zudem soll eine Nutzung zu Zwecken des Freizeitwohnens nicht die Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung beeinträchtigen (RREP VP 4.2. [9]). Eine weitere Verdichtung und auch eine Abnahme des Angebots an Dauerwohnmöglichkeiten ist demnach negativ zu bewerten, zumal bei steigender Einwohnerzahl.

Die 1. vereinfachte Änderung des BP

27 entspricht insbesondere Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung im Sinne der Zukunftsfähigkeit ländlicher Räume. Für die Gemeinde Ostseebad Binz ist es bedeutsam neben der touristischen Nutzung auch Wohnbedarfen einer wachsenden Bevölkerung gerecht zu werden und als Wohnort attraktiv zu bleiben. Nach LEP MV 2016 2.5 soll die Entwicklung entsprechend jeweiliger Potenziale und Erfordernisse unterstützt werden. Die Gemeinde Ostseebad Binz sieht einen Bedarf steigende ungeordnete Verdrängung von dauerbewohnter Bebauung durch Bebauung zu Zwecken von Ferienwohnen zu reglementieren.

3.2 Landschaftsplanung

Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt bisher kein Landschaftsplan vor.

3.3 Überörtliche Fachplanungen

Es befinden sich keine Schutzgebiete im oder am Geltungsbereich.

3.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Binz besitzt einen rechtsgültigen 2011 neu aufgestellten Flächennutzungsplan (FNP). Im FNP ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (siehe Abbildung 1). Als solches soll das Gebiet vorwiegend Wohnzwecken dienen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind hier demnach Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulassungsfähig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Eine Nutzung vorwiegend für Dauerwohnzwecke entspricht dem Flächennutzungsplan. Ferienwohnungen sind hier ausgeschlossen und nur ausnahmsweise genehmigungsfähig. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurden Flächen für Beherbergungsbetriebe (Sonstiges Sondergebiet) in direkter Nähe festgesetzt.

Nach §15 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen in einem Allgemeinen Wohngebiet nach §4 BauNVO im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Auch sind sie unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die nach Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzulässig sind. Umgekehrt sind bauliche und sonstige Anlagen selbst unzulässig, sofern sie selbst Belästigungen und Störungen ausgesetzt sind. Ist also davon auszugehen, dass ein Vorhaben durch seine Größe sich nicht in die städtebaulichen Gegebenheiten einfügt oder einen Vorbildcharakter aufweist, der benachbarte ähnliche Vorhaben begründen oder motivieren könnte, so ist die Gefahr zu berücksichtigen, dass der eigentlich vorgesehenen Hauptnutzung nicht mehr entsprochen werden kann.

An den Geltungsbereich grenzen Sondergebiete Tourismus mit Zweckbestimmung Beherbergung, Gastronomie, Handel- und Dienstleistung. Untergeordnet werden hier auch Nutzungen für Wohnen, Gemeinbedarf und sonstige Gewerbebetriebe ausgewiesen. Es gibt außerhalb des Bereichs in direkter Nähe ein hohes Angebot von Beherbergungsbetrieben.

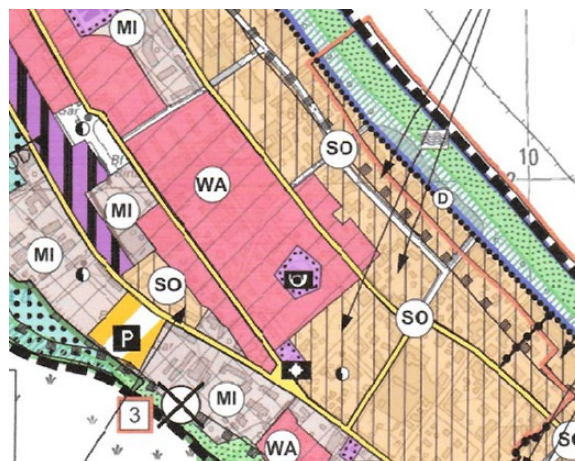


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich des BP027 und umliegenden Gebieten

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung des BP 27 umfasst den gesamten durch verbindliche Bauleitplanung erfassten Bereich des BP 27.

An den Geltungsbereich grenzt nordöstlich an der Dünenstraße der Bebauungsplan Nr. 16 „An der Dünenstraße/Hans-Beimler-Straße“, südwestlich an der Dollahner Straße der Bebauungsplan Nr. 10 „An der Proraer Chaussee“, westlich an der Hans-Beimler-Straße der Bebauungsplan Nr. 7-8 „Neubinz 2“ und westlich an der Goethestraße der Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“. Somit liegen um den Geltungsbereich an allen Straßen rechtsgültige Bebauungspläne an, an deren Festsetzungen sich bei der Planung zu orientieren ist.

Die Gemeinde Ostseebad Binz hat neben den rechtsgültigen Bebauungsplänen und Satzungen eine 2004 veröffentlichte Verkehrskonzeption, anhand derer Beschlüsse getroffen worden, um den innerörtlichen Verkehr zu beruhigen. 2020 erfolgte eine Fortschreibung der Verkehrskonzeption. Im Geltungsbereich soll insbesondere im Bereich der Dünenstraße das Verkehrsaufkommen gemindert und beschränkt werden.

3.6 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die örtliche Bauvorschrift „Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz“ auch „Baumschutzsatzung“. Die durch die Satzung festgelegten zu schützenden Baumbestände dürfen nicht entfernt, beschädigt zerstört oder in ihrem Aufbau wesentlich verändert werden.

Zudem gilt die „Grünanlagensatzung zum Schutz der kommunalen öffentlichen Grünanlagen der Gemeinde Ostseebad Binz“. Die durch die Satzung festgelegten zu schützenden Grünanlagen sollen vor Schäden sowie potentiellen Schäden bewahrt werden. Hierzu werden alle Handlungen, die diese Grünanlagen schädigen oder schädigen können, verschmutzen, zerstören oder zerstören können, verboten. Der Großteil der bestehenden Grünanlagen befindet sich jedoch auf befriedeten, privaten, der Öffentlichkeit nicht zugänglichen Grundstücken und ist daher nach Satzung nicht Teil des Geltungsbereichs.

Es gilt die „Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz als örtliche Bauvorschrift“ auch „Stellplatzsatzung“. Die Satzung legt eine notwendige Zahl an Stellplätzen auf Baugrundstücken oder in deren zumutbaren Entfernung abhängig von der Art der Nutzung für Bauvorhaben fest.

Im Geltungsbereich gilt außerdem die „Werbeanlagensatzung“ der Gemeinde Ostseebad Binz, welche genaue Festlegung zur Gestaltung, Größe und Anbringung für genehmigungspflichtige sowie genehmigungsfreie Werbeanlagen trifft.

Für den Geltungsbereich und umliegende Flächen gilt die „Gestaltungssatzung“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Hier erfolgt eine Zuordnung in drei Teilbereiche, der Geltungsbereich ist Teil des Bereiches C. Für diesen Bereich wurde festgelegt, dass die Einheitlichkeit der hier liegenden Wohngebiete mit kleineren Wohnhäusern erhaltenswert ist, auch als Abgrenzung zu größeren Geschosswohnungsbauten in Neu-Binz.

Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Sollte bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Größere Tiefbaumaßnahmen sind in der Planung jedoch nicht vorgesehen.

Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 383, 392) herangezogen.

Nach DSchG M-V sind Denkmale durch Denkmalschutz und Denkmalpflege zu schützen, pflegen und erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung (also den Erhalt) hinzuwirken. Nach § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Für Bauherren gilt eine Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht gemäß §§9 Abs.1, 11 Abs. 1, 6 Abs. 1 DSchG M-V.

Im Geltungsbereich liegt gemäß derzeit vorliegenden Informationen (Denkmalliste des Landkreises) kein Denkmal.

Das Plangebiet ist Teil der Gestaltungssatzung des Ostseebades Binz.

Sollten im Rahmen der Arbeiten im Geltungsbereich unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage treten, so muss dies der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock angezeigt werden. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde (gemäß Denkmalschutzgesetz des Bundeslandes; Formulierung/Inhalt der letzten zwei Sätze kann variieren). Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Boden

In direkter Nähe zum Plangebiet fanden Bohrungen der Firma Neumann & Schüler Kavelstorf bei Baumaßnahmen der Dünenstraße statt mit einer Teufe von 6m. Es wurden schwach mittelsandige im Oberboden kalkhaltige, in oberen Schichten humose Böden vorgefunden.

Die Schutzwürdigkeit der Böden wird folgendermaßen bewertet: fast das gesamte Plangebiet besitzt geringe Schutzwürdigkeit. Für einen Teil wird keine Schutzwürdigkeit ausgewiesen. Für das Flurstück 147/1 wird eine allgemeine Schutzwürdigkeit ausgewiesen. Es gibt insofern keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich zukünftiger Bodennutzung im Sinne weiterer Bebauung mit Wohngebäuden.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die Ersatzbaustoffverordnung EBV zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorgaben nach EBV sowie Bodenschutzgesetz zu beachten.

Durch eine Beschränkung der zulässigen Grundfläche soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Landesbauverordnung (§ 86 Örtliche Bauvorschriften) werden für den Geltungsbereich folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Eingeschossige Gebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 40 bis 50° als Sattel- Walm- oder Krüppeldächer auszuführen. Als Dacheindeckung sind rote, braune, graue, grüne oder schwarze Pfannen zulässig. Auf Nebengebäuden sind ausschließlich flache Dächer mit einer Dachneigung kleiner als 30° zulässig. Farben der Dacheindeckung von Nebengebäuden sind an der Dacheindeckung der Hauptgebäude zu orientieren. Gauben müssen zum First einen Abstand von min 0,8m, zum Trauf einen Abstand von 0,5 m und zum Ortgang einen Abstand von min. 1,5m einhalten (gemessen an der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten
2. Gebäude sind mit ihrem Hauptdach traufseitig zur erschließenden Straße zu errichten. Bei einer Giebelbreite kleiner-gleich 9,0 m ist abweichend eine giebelständige Stellung zulässig.
3. Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind Einfriedungen in Form von Hecken einer Höhe von 1,5-2,0 m in den Arten Berberis (in Sorten), Buxus sempervirens var. arborescens, Buxus sempervirens "Rotundifolia", Carpinus betulus, rataegus laevigata (in Sorten), Fagus sylvatica, Ligustrum vulgare, Prunus laurocerasus "Otto Luyken", Prunus laurocerasus "Herbergii", Taxus baccata (in Sorten). Zusätzlich zulässig sind Metall- oder Holzzäune in Höhen von 0,7-1,0m.
4. Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig. Bei einer von der Dachfläche abweichender Neigung ist eine Anbringung so vorzunehmen, dass die Anlagen vom öffentlichen Raum aus unsichtbar sind.
5. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
6. Von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz zu versehen.
7. Vorgärten sind, sofern sie nicht als Zuwegung dienen, gärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig.
8. Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

II Planungsinhalte und Festsetzungen

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

1.1 Verkehrskonzept

Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz (Dünenstraße, Goethestraße, Dollahner Straße, Hans-Beimler-Straße) erschlossen. Es liegen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten des öffentlichen Verkehrs und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger über das Flst. 154/3 zur Hans-Beimler-Straße vor. Die Mittelstraße ist als Stichstraße erschlossen.

Geplante Erschließung

Die vorhandene Erschließung soll nicht geändert werden.

1.2 Weitere Erschließung

1.2.1 Wasser

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR).

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls über den ZWAR.

Niederschlagswasser

Das innerhalb der Fläche anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Voraussetzung für die Versickerung ist, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht. Eine Vernässung der benachbarten Flächen ist unzulässig.

Stromversorgung

Die Gemeinde Ostseebad Binz wird über E.ON Energie Deutschland GmbH mit Strom versorgt.

Gasversorgung

Die Gemeinde Ostseebad Binz ist an ein flächendeckendes Angebot von Erdgasversorgung angeschlossen.

Telekommunikation

Anschlüsse sind bereits vorhanden.

Löschwasser

Für das Gebiet kann über das Leitungsnetz eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitgestellt werden.

1.2.2 Abfallentsorgung und Altlasten

Der Kreis Vorpommern-Rügen ist der zuständige öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger. Der Eigenbetrieb „Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen“ ist vom Kreis mit der Durchführung der abfallwirtschaftlichen Aufgaben im Kreis beauftragt. Die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis sowie die da zugehörige Gebührensatzung sind gültig.

Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßen sicher zu stellen. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird. Es sind nach vorliegenden Informationen keine Altlasten bekannt.

2. Grundzüge der Planfestsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des BP 27 wird als Allgemeines Wohngebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient, gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern. Zu zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung ihrer Bewohner dienen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Schank- sowie Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieb und Ferienwohnungen, Ferienhäuser als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Fremdenzimmer oder sonstige Ferienwohnungsnutzungen sind nicht Teil des Bebauungsplanes. Gartenbetriebe sind im Geltungsbereich aufgrund ihres

Flächenbedarfs nicht zulässig. Schank- und Speisewirtschaften dienen in der Gemeinde vorwiegend touristischen Zwecken und sind einem Wohngebiet nicht angebracht, zumal fußläufig ein Angebot zu finden ist. Tankstellen widersprechen dem Ziel der Verkehrsberuhigung und sind hier ebenfalls nicht angebracht. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im Geltungsbereich ausgeschlossen, ausgenommen Betriebe im Bestand, die zum Zeitpunkt des Nutzungsbegins baurechtlich zulässig waren. Fremdenzimmer oder Ferienwohnungsnutzung werden grundsätzlich ausgeschlossen, auch bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung. Bestehende Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind in einem Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO als Fremdkörper nach § 1 Abs. 10 BauNVO zu betrachten. Daher sind zusätzliche Festlegungen zulässig. Für bestehende Gebäude gilt, dass eine Erweiterung, Änderungen, Nutzungsänderungen sowie Erneuerungen von Ferienhäusern allgemein zulässig sind, sofern die Anzahl der Wohneinheiten hierbei nicht vergrößert wird. Es ist zudem auf § 15 Abs. 1 BauNVO hinzuweisen, dem zufolge bauliche und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie durch Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart eines Baugebietes Allgemeinen Wohnens nach § 4 BauNVO widersprechen. Gleiches gilt, sofern das Baugebiet oder dessen Umgebung durch diese Nutzung Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind.

Im Folgenden werden bekannte Nutzungen außer Dauerwohnen und außer dem Dauerwohnen zugehörigem Nebenglass im Sinne des § 13a BauNVO sowie Nutzungen außer dem Dauerwohnen und deren Genehmigungsstand festgehalten.

Flurstücke	Adresse	Genehmigungsstand	Baugenehmigung	AZ	Nutzung
168/1, 169/5, 168/2	Dollahner Straße 10	Wohnhaus mit Garage, 2 Sanitärzellen, rekonstruiertem Bungalow und Anbau	26.05.1986	8/86	Hauptwohnsitz, Ferienanlage
			10.07.1992	921495	
			29.04.2004	03303-03-16	
169/3, 169/4	Dollahner Straße 12	Wohnhaus (Bestand), Mehrzweckschuppen	08.02.1990	169/2	Hauptwohnsitz
170/3, 170/5, 199/13	Dollahner Straße 14	EFH	27.12.2023	04665.23	Wohnhaus
177	Dollahner Straße 20a	EFH, Ferienbungalow	22.06.2004	03797-03-16	Hauptwohnsitz, FW
			22.06.2004	02125-04-16	
			02.02.2017	004181/15	
167, 166/1	Dollahner Straße 8	EFH mit Erweiterung	15.04.2008	00362-08-16	Wohnhaus
166/3, 166/5	Dollahner Straße 8a	Wohnhaus (Bestand) mit Mehrzweckschuppen	02.09.1986	35/86	Hauptwohnsitz
170/6, 170/4	Dollahner Straße 14a	EFH	09.01.2013	63.03.2013	Hauptwohnsitz

171/1, 171/2, 199/12	Dollahner Straße 16	EFH mit umgebauten Dachgeschoss, Kellerraumanbau & Terrasse	23.03.1998	00533-98-16	Hauptwohnsitz
			16.05.1997	00877-97-16	
172/1, 172/2, 199/11	Dollahner Straße 18	EFH mit Garage	17.04.1978	9/78	Wohnhaus
			22.04.1966	83/66	
199/10, 176	Dollahner Straße 20	EFH mit Balkon- und Eingangüberdachung, H undezwinger und Schuppen	24.04.2008	00709-08-16	Hauptwohnsitz
			07.04.1954	38/54	
			12.01.2005	03290-04-16	
154/5; 199/17	Dollahner Straße 22, 24	-	n.A.	n.A.	MFH/Wohnblock
144/2, 144/3, 145/1	Dünenstraße 15	Ferienhaus	04.08.1995	942970	Ferienhaus
143	Dünenstraße 17	Wohnhaus	25.02.1982	6/82	Hauptwohnsitz
140/1	Dünenstraße 17a	1 Wohnhaus mit 8 WE (4 Ferienwohnen, 4 Wohnungen)	22.09.2009	01434-09-16	4 Mietwohnungen/4 Ferienwohnungen; Nebenwohnsitz
			01.02.2010	03128-09-16	
			20.12.2010	01263-10-16	
			24.06.2011	00830-11-16	
140/2, 142, 141	Dünenstraße 17b	Wohnhaus (EFH)	24.01.2005	03566-04-15	Wohnhaus
139/7, 139/3	Dünenstraße 19	MFH (5 WE) mit Tiefgarage	17.09.2020	02582.20	Hauptwohnsitz
139/5, 139/6	Dünenstraße 19a	EFH	keine Akten im Kreisarchiv - nur Urkunden über die Verleihung von Nutzungsrechten an einem volkseigenen Grundstück zum Zwecke der Errichtung eines Eigenheims		Bungalow
138/1	Dünenstraße 21	Wohnhaus (2 WE) mit Garage und ausgebauter Dachgaube	27.03.2006	00358-06-16	Hauptwohnsitz/Wohnungen
			23.05.1961	12/61	
			28.05.2001	01557-01-16	
138/2	Dünenstraße 23	Wohnhaus mit ausgebauter Dachgaube	18.07.2002	01957-02-12	Hauptwohnsitz
			28.05.2001	01558-01-15	
137/9	Dünenstraße 24a	Wohnhaus (2WE)	20.05.1999	00695-99-16	Wohnhaus mit 2 WE
166/7, 166/6	Goethestraße 3	EFH mit Wintergarten	02.04.1973	73/73	Hauptwohnsitz/ Nebenwohnsitz
			13.10.1994	941600	
163/3	Goethestraße 5	Wohnbestand mit aufgestockter Terrasse	30.08.1995	951248	Hauptwohnsitz
146	Goethestraße 7	Wohnbestand mit Badanbau und Gartenlaube	02.09.1986	38/86	Nebenwohnsitz
			28.12.1976	81/76	
145/1; 144/3	Goethestraße 8	Ferienhaus	04.08.1995	942970	Ferienhaus

147/1	Goethestraße 9	Ferienhaus	26.10.1995	951710	Ferienhaus
162/1, 162/2	Mittelstraße 1				Baugrundstück (unbebaut)
163/3, 163/1	Mittelstraße 1a	Wohnbestand, Erweiterung Nebengebäude	17.06.2005	01551-05-16	Hauptwohnsitz
148	Mittelstraße 2	Wohnlaube	06.12.1955	160/55	Nebenwohnsitz
147/2	Mittelstraße 2a	Wohnhaus (EFH)	21.07.2004	01579-04-16	keine Info
161/1	Mittelstraße 3	Wohnhaus (EFH)	14.07.1971	85/70	Hauptwohnsitz
161/2	Mittelstraße 3a	Wohnlaube	21.09.1959	297/59	zu klären
150/1, 150/2	Mittelstraße 4	Wohnhaus (EFH) mit Terrassenüberdachung/ Balkonausbau am EFH	06.05.1983	24/83	Wohnhaus, 2 Ferienhäuser (laut Vermesser)
160	Mittelstraße 5	Wohnhaus (EFH)	09.03.2000	04930-99-16	Hauptwohnsitz
151/1	Mittelstraße 6	Wohnhaus (EFH)	11.10.1961	373/61	Hauptwohnsitz
151/2	Mittelstraße 6a	Laube im Bestand	k.A.	k.A.	Laube
159/2, 159/1	Mittelstraße 7	Wohnhaus (EFH) im Bestand mit Heizöllager, Kohlenbunker	17.01.1992 06.08.1985	1668/B/91 29/85	Nebenwohnsitz
152/2	Mittelstraße 8	EFH (Teilung)	20.07.2021	00865.21	Hauptwohnsitz
152/1	Mittelstraße 8a	EFH (Teilung)	20.07.2021	00865.21	Wohnhaus
158/1, 158/2	Mittelstraße 9	Bestand 2 EFH, genehmigt 1	21.06.2013	001489/13B	2 Wohnhäuser, 1 davon Hauptwohnsitz
153/3	Mittelstraße 10	Wohnhaus/Sommerhaus mit Garage	21.12.1987 30.03.1982	102/87 17/82	Hauptwohnsitz
154/5	Hans-Beimler-Straße 2,4	MFH	21.06.2000	01139-00-16	Wohnblock
154/5	Hans-Beimler-Straße 6,8	n.A.	n.A.	n.A.	Wohnblock
154/5	Hans-Beimler-Straße 10,12	MFH	21.06.2000	01141-00-16	Wohnblock
154/5	Hans-Beimler-Straße 14,16	MFH	10.07.2000	01654-00-16	Wohnblock

Der Bestandsschutz für Gebäude mit Nutzungen im Sinne des § 13a BauNVO richtet sich nach dem Zeitpunkt der genehmigten Zulässigkeit und dem zu dem Zeitpunkt rechtsgültigem Baurecht. Nicht vom Bestandsschutz gedeckte Nutzungen können sich nicht auf eine Duldung berufen. Eine Duldung, auch Vertrauensschutz, ist nach vorliegenden Rechtsprechungen eine aktive Duldung regelmäßig vorzuweisen. Eine aktive Duldung ist dann anzunehmen, wenn die zuständige Baubehörde in Kenntnis der formellen und gegebenenfalls materiellen Illegalität eines Vorhabens zu erkennen gibt, dass sie sich auf Dauer mit dessen Existenz abzufinden gedenkt. Dabei ist auf Umfang der Duldung und ggf. Dauer der Duldung einzugehen. Im vorliegenden Gebiet vorzufindende nicht vom Bestandsschutz gedeckte Nutzungen sind bereits Gegenstand behördlicher Ordnungsverfahren. Eine aktive Duldung liegt nicht vor. Im Rahmen der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des BP 27 wurden durch die Gemeinde

Binz nicht genehmigte Nutzungen erfasst und in Form von Anträgen auf bauaufsichtliches Einschreiten, entsprechend an die zuständige Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet.

Für Garagen und Stellplätze gilt entsprechend § 12 Abs. 2 BauNVO, dass diese nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Gemäß § 12 Abs. 3 BauNVO sind zudem Stellplätze und Garagen für Kraftwagen mit einem Eigengewicht von mehr als 3,5 t sowie Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig. Der Bedarf ist entsprechend der „Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Ostseebad Binz zu begründen.

- Nach § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, sofern sie nicht der Eigenart des Baugebiets widersprechen und dem Nutzungszweck des Baugebiets oder der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen. Hierzu gehören laut § 14 BauNVO Abs. 1 Satz 2 auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Kleintierhaltung dienen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt entscheidend das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzt die Gemeinde Ostseebad Binz einen Rahmen, um ein Gebiet für Dauerwohnzwecke weiterhin zu sichern und den vorhandenen Gebietscharakter zu bewahren. Dies ist auch im Sinne einer in den letzten Jahren zunehmenden Einwohnerzahl. Durch Beschränkungen für touristisch, kommerzielle Zwecke wird darauf geachtet, dass die Wohnnutzung nicht negativ durch Störungen (Verkehrsaufkommen, Lärmaufkommen, Müllaufkommen) beeinflusst wird, welche durch wechselnde Gäste entstehen können. So kann auch die Gemeinde Ostseebad Binz langfristig als attraktiver Lebensort erhalten werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird nach § 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 2 eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Im Geltungsbereich werden anhand des BP 27 und der bestehenden Bebauung Teilbereiche festgelegt. Diese orientieren sich auch an angrenzenden Bebauungsplänen und Gebäudebeständen. Es werden gemäß § 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4 zusätzlich zu maximal zulässigen Geschossen im Bebauungsplan außerdem maximale Firsthöhen (orientiert am Bestand) festgesetzt. Somit soll eine Entwicklung in die Höhe über zunehmende Geschosshöhen vermieden werden. Die Gemeinde möchte zudem die Entstehung von Staffelgeschossen vermeiden, insbesondere an der Mittelstraße.

Zur genaueren Unterscheidung werden in der 1. Änderung des BP 27 die einzelnen Abschnitte als WA-1 bis WA-4 benannt.

Das WA-1 prägt die fünfzeilige Wohnanlage an der Hans-Beimler-Straße, hier ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Damit wird auf die benachbarte Bebauung eingegangen, welche Teil des BP7-BP8 ist. Dort nimmt die zulässige Geschosshöhe sukzessive entlang der Dollahner Straße zu. Die Wohnanlage an der Hans-Beimler-Straße wirkt somit als Übergang zwischen einem durch Einzelwohnhäuser und Begrünung geprägten Bereich und einem durch Geschossmietwohnungen geprägten Bereich. Als maximale Firsthöhe werden 15,15 m ÜHN festgelegt.

Als WA-2 wird der Abschnitt an der Dünenstraße bezeichnet. Das Gebiet grenzt an einen Bereich mit mehrgeschossigen Gebäuden, die vor allem touristischen Zwecken dienen, ausgenommen die Pflegeeinrichtung des DRK. Daran und am Bestand orientiert sind hier zwei Geschosse zugelassen. Als maximale Firsthöhe werden 15 m ÜHN festgelegt.

Der Bereich um die Mittelstraße und in zweiter Reihe beiderseits der Mittelstraße Richtung Dünenstraße bzw. Dollahner Straße wird als WA-3 ausgewiesen. Das Gebiet ist besonders durch geringe Versiegelung, eine hohe Zahl an Einzelbäumen und Grünflächen und kleinteilige Bebauung geprägt. Besonders im rückwärtigen Teil finden sich zudem typischerweise Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Sonstiges), die teilweise über Grundstücksgrenzen hinweg oder direkt an der Grenze errichtet worden. Auffällig ist die zunehmende Nutzung für Ferienhäuser, Ferienwohnungen und ähnliche Angebote. Um eine starke Verdichtung zu verhindern und um Zwecken des Dauerwohnens weiter gerecht zu werden, soll eine Beschränkung auf ein Geschoss festgesetzt werden. Als maximale Firsthöhe werden 14 m ÜHN festgelegt.

WA-4 liegt an der Dollahner Straße und ist geprägt durch mäßig Begrünung und vornehmlich zu Wohnzwecken genutzten Häusern mit wenigen Ausnahmen (Ferienanlagen). Um eine starke Verdichtung zu verhindern und um Zwecken des Dauerwohnens weiter gerecht zu werden, soll eine Beschränkung auf ein Geschoss festgesetzt werden. Als maximale Firsthöhe werden 15 m ÜHN festgelegt.

Über die Festsetzung einer Grundfläche als Höchstmaß wird festgelegt, wieviel Quadratmeter der Gebietsfläche bebaut bzw. versiegelt werden darf. Für die Ermittlung der Grundfläche sind neben den Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant.

Für die WA-1, WA-2 und WA-4 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im WA-3 wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, um eine geringe Versiegelung zu bewahren und Durchgrünung zu fördern.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht ganz genau die Lage von Gebäuden und Gebäudeteilen einzuschränken und so städtebaulichen, landschaftlichen und umweltbetreffenden Aspekten gerecht zu werden. Gemäß § 23 BauNVO kann dies über Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen geschehen.

Als Bebauungstiefe wird analog zum Grenzabstand eine Tiefe von wenigstens 3,0 m für den gesamten Geltungsbereich bestimmt.

Auch bei der Errichtung fester Nebengebäude sollen festgelegter Grenzabstand und Bautiefe gewahrt werden. Insbesondere wird festgelegt, dass bei ausnahmsweise zulässiger Erneuerung, Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Ferienhäusern und anderen dem Ferienwohnen dienenden Nebengebäuden ebenfalls die festgelegten Grenzabstände und Bautiefen zu beachten sind.

Die Baugrenzen werden aus dem bestehenden BP 27 weitergeführt.

2.4 Bauweise

In dem festgesetzten Gebiet für Allgemeines Wohnen wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, so dass Gebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind und eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten werden darf. Als minimaler Grenzabstand wird eine Länge von 3,0 m bestimmt.

Für das WA-2 wird folgende Abweichung festgelegt: Die maximale Gebäudelänge wird auf 20m festgesetzt, so wird ein Übergang vom angrenzenden Sonstigem Sondergebiet Tourismus mit Bestand von Gebäuden, die stark von touristisch-kommerzieller Nutzung geprägt sind, zur kleinteiligen Wohnbebauung geschaffen.

Für WA-3 und WA-4 wird folgende Abweichung festgelegt: Es wird eine maximale Gebäudelänge von 14 m festgelegt, um den Gebietscharakter einer kleinen Einfamilienhauswohngend und Grün- und Freiflächen zu erhalten.

Zu beachten ist, dass bei der Berechnung der Gebäudelänge auch im Verbund gebaute benachbarte Gebäude oder Nebengebäude einzubeziehen sind.

Im WA-3 wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, im WA-4 wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

2.5 Grünflächen und Grünanlagen

Standplätze, Stellplätze und Nebenwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und durch Einfriedungen von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden. Einfriedungen müssen ausgeführt werden als a) Hecken einer Höhe von 0,5-1,2m der Arten *Berberis* (in Sorten), *Buxus sempervirens* var. *arborescens*, *Buxus sempervirens* "Rotundifolia", *Carpinus betulus*, *rataegus laevigata* (in Sorten), *Fagus sylvatica*, *Ligustrum vulgare*, *Prunus laurocerasus* "Otto Luyken", *Prunus laurocerasus* "Herbergii", *Taxus baccata* (in Sorten). Und b) Metall- oder Holzzäune in Höhen von 0,7-1,0m.

Im Geltungsbereich sind gemäß Baumschutzsatzung zu erhaltende Einzelbäume und Alleen anzutreffen. Durch den Standort der zu erhaltenden Bäume ist eine Festsetzung am Standort teilweise als nicht sinnvoll zu erachten. Durch konkurrierende Baumbestände oder Nähe zu bestehender Bebauung ist ein Anwuchs an gleichem Standort schwer zu bewerkstelligen.

Bäume, die das Ortsbild prägen, sowie Alleebäume wurden als zu erhalten festgesetzt. Die Einfriedungen und Vorgärten bestimmen maßgeblich das Ortsbild. Der Baumbestand hat sich seit Aufstellung des ursprünglichen BP 27 maßgeblich erhöht. Gleichzeitig gab es einen Abgang mehrerer Einzelbäume. Der Gehweg an der Hans-Beimler-Straße wird von einer beidseitigen Allee begrenzt. Eine weitere Allee verläuft entlang der Dollahner Straße. Die Alleen wurden mit aufgenommen.

Aktuell befinden sich im Plangebiet 268 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Die Bäume werden im Folgenden aufgelistet und nummeriert. Die Nummerierung wird auf der Gesamtabbildung (Abb. 2) dargestellt und in Detailansichten im Maßstab 1:1.000 genauer einsehbar gemacht. Weitere Bäume, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, werden nicht gesondert aufgenommen. Dies betrifft Bäume mit einem Stammumfang von unter 50cm bzw. mehrstämmige Bäume mit einer Summe der Stammumfänge von weniger als 50cm und/oder weniger als einem Stamm mit einem Mindestumfang von 30cm.

Die zu pflanzenden Bäume aus dem Ursprungsplan wurden in ihrer Zahl und ungefähren Lage weitergeführt, teilweise wurden die Bäume leicht verschoben, um den aktuellen Nutzungen und Baumbeständen gerecht zu werden und Konflikte zu vermeiden. Die zu pflanzenden Bäume sind als Ausgleich für unter die Baumschutzsatzung fallende Bäume zu erbringen bei Abgang eines geschützten Baumes, wenn eine Pflanzung auf dem zugehörigen ursprünglichen Grundstück nicht möglich ist.

Flurstück	Nr.	Baumart	StU in cm	Bemerkung	Geplanter Umgang
154/5	1	Eiche	30; 60; 80	im Baufeld	E
154/5	2	Eiche	70	im Baufeld	E
154/5	3	Eiche	120	Ortsbildprägend	E
154/5	4	Kiefer	220	Allee	E
154/5	5	Linde	70	Allee	E
154/5	6	Buche	3x 30	Allee	E
154/5	7	Linde	70	Allee	E
154/5	8	Buche	4x 60	Allee	E
154/5	9	Linde	100	Allee	E
154/5	10	Buche	4x 60	Allee	E
154/5	11	Linde	80	Allee	E
154/5	12	Linde	60	Allee	E
154/5	13	Linde	80	Allee	E
154/5	14	Linde	100	Allee	E
154/5	15	Linde	95	Allee	E
154/5	16	Linde	70	Allee	E
154/5	17	Linde	100	Allee	E
154/5	18	Linde	85	Allee	E
154/5	19	Linde	95	Allee	E
154/5	20	Birke	100	ortsbildprägend	E
154/5	21	Buche	60	ortsbildprägend	E
154/5	22	Konifere	110	ortsbildprägend	E
199/17	23	Esche	60	ortsbildprägend	E
137/10	24	Linde	50	Allee	E
137/10	25	Linde	60	Allee	E
137/7	26	Kiefer	80	Im Baufeld	g
138/2	27	Eiche	130	ortsbildprägend	E
138/1	28	Stechpalme	70	potenziell konkurrierend mit Baufeld	g
138/1	29	Tanne	100	ortsbildprägend	E
138/1	30	Tanne	110	im Baufeld	g
140/1	31	Kiefer	115	ortsbildprägend	E
140/1	32	Kiefer	70	konkurrierend	g
140/1	33	2xKiefer	100	konkurrierend	g

140/1	34	Kiefer	85	konkurrierend	g
140/1	35	Kiefer	115	ortsbildprägend	E
140/2	36	Kiefer	95	ortsbildprägend	E
142	37	Buche	140	ortsbildprägend	E
142	38	Buche	140	ortsbildprägend	E
143	39	Stechpalme	40	Rückwärtig, im Baufeld	g
144/2	40	Eiche	200	ortsbildprägend	E
146	41	Kiefer	60	ortsbildprägend	E
146	42	Tanne	120	ortsbildprägend	E
146	43	Eiche	50	ortsbildprägend	E
146	44	Kiefer	170	ortsbildprägend	E
147/1	45	Kiefer	120	konkurrierend	g
147/1	46	Kiefer	100	konkurrierend	g
147/1	47	Kiefer	80	ortsbildprägend	E
147/1	48	Buche	90	ortsbildprägend	E
147/1	49	Kiefer	110	ortsbildprägend	E
147/1	50	Buche	120	ortsbildprägend	E
147/1	51	Buche	3x 90	ortsbildprägend	E
147/1	52	Buche	120	ortsbildprägend	E
147/2	53	Eiche	120	ortsbildprägend	E
147/2	54	Kiefer	120	ortsbildprägend	E
147/2	55	Kiefer	120	ortsbildprägend	E
147/2	56	Kiefer	140	ortsbildprägend	E
147/2	57	Kiefer	140	ortsbildprägend	E
147/2	58	Eiche	90	ortsbildprägend	E
147/2	59	Birke	80	ortsbildprägend	E
148	60	Kiefer	80	ortsbildprägend	E
148	61	Kiefer	100	ortsbildprägend	E
148	62	Birke	70	im Baufeld	g
148	63	Kiefer	80	im Baufeld	g
148	64	Kiefer	80	im Baufeld	g
148	65	Kiefer	70	im Baufeld	g
148	66	Kiefer	120	im Baufeld	g
148	67	Kiefer	100	ortsbildprägend	E
148	68	Kiefer	130	ortsbildprägend	E
148	69	Kiefer	60	konkurrierend	g

148	70	Kiefer	120	konkurrierend	g
148	71	Kiefer	80	im Baufeld	g
148	72	Kiefer	100	dicht am Baufeld	g
148	73	Kiefer	130	im Baufeld	g
148	74	Birke	2x 40	ortsbildprägend	E
148	75	Kiefer	80	ortsbildprägend	E
148	76	Kiefer	70	ortsbildprägend	E
148	77	Kiefer	120	ortsbildprägend	E
148	78	Kiefer	120	im Baufeld	g
148	79	Kiefer	110	im Baufeld	g
148	80	Kiefer	80	im Baufeld	g
148	81	Kiefer	100	im Baufeld	g
148	82	Kiefer	80	im Baufeld	g
148	83	Eiche	70	im Baufeld	g
148	84	Kiefer	120	ortsbildprägend	E
148	85	Birke	80	ortsbildprägend	E
148	86	Kiefer	90	potenziell konkurrierend	g
148	87	Birke	70	ortsbildprägend	E
148	88	Kiefer	140	ortsbildprägend	E
150/1	89	Tanne	70	ortsbildprägend	E
150/1	90	Tanne	70	ortsbildprägend	E
150/1	91	Kiefer	70	ortsbildprägend	E
150/1	92	Tanne	110	ortsbildprägend	E
150/1	93	Kiefer	60	dicht an versiegelter Fläche	g
150/1	94	Kiefer	90	dicht an versiegelter Fläche	g
150/1	95	Kiefer	90	konkurrierend	g
150/1	96	Kiefer	90	konkurrierend	g
150/1	97	Kiefer	80	ortsbildprägend	E
150/1	98	Kiefer	90	ortsbildprägend	E
150/1	99	Kiefer	70	ortsbildprägend	E
150/2	100	Kiefer	110	ortsbildprägend	E
150/2	101	Tanne	100	im Baufeld	g
150/2	102	Tanne	120	im Baufeld	g
150/2	103	Tanne	80	im Baufeld	g
150/2	104	Tanne	90	im Baufeld	g
150/2	105	Tanne	60	im Baufeld	g

150/2	106	Kiefer	90	im Baufeld	g
150/2	107	Birke	70	im Baufeld	g
150/2	108	Kiefer	140	im Baufeld	g
151/1	109	Birke	70	ortsbildprägend	E
151/1	110	Birke	3x 90	ortsbildprägend	E
151/2	111	Kiefer	70	im Baufeld	g
151/2	112	Kiefer	90	im Baufeld	g
151/2	113	Birke	80	im Baufeld	g
151/2	114	Kiefer	150	konkurrierend	g
151/2	115	Kiefer	150	konkurrierend	g
152/1	116	Kiefer	150	ortsbildprägend	E
152/1	117	Kiefer	130	konkurrierend	g
152/1	118	Kiefer	100	ortsbildprägend	E
152/1	119	Kiefer	70	konkurrierend	g
152/2	120	Birke	70	konkurrierend	g
152/2	121	Birke	130	konkurrierend	g
152/2	122	Birke	90	konkurrierend	g
152/2	123	Eiche	90	konkurrierend	g
152/2	124	Kiefer	120	ortsbildprägend	E
152/2	125	Kiefer	80	ortsbildprägend	E
153/3	126	Kiefer	130	potenziell konkurrierend (dicht an Wohnbebauung)	g
153/3	127	Kiefer	130	potenziell konkurrierend	g
153/3	128	Kiefer	110	potenziell konkurrierend	g
153/3	129	Kiefer	150	ortsbildprägend	E
153/3	130	Eiche	130	ortsbildprägend	E
149/2	131	Kiefer	160	ortsbildprägend	E
149/2	132	Kiefer	90	ortsbildprägend	E
149/2	133	Birke	70	ortsbildprägend	E
149/2	134	Birke	90	ortsbildprägend	E
158/1	135	Kiefer	60	ortsbildprägend	E
158/1	136	Kiefer	60	konkurrierend	g
158/1	137	Kiefer	60	konkurrierend	g
158/1	138	Kiefer	90	ortsbildprägend	E
158/1	139	Kiefer	80	konkurrierend	g
158/1	140	Kiefer	60	im Baufeld	g

158/1	141	Kiefer	100	im Baufeld	g
158/1	142	Kiefer	120	ortsbildprägend	E
158/1	143	Kiefer	90	konkurrierend	g
158/1	144	Kiefer	60	konkurrierend	g
158/1	145	Birke	60	konkurrierend	g
158/1	146	Birke	60	ortsbildprägend	E
158/1	147	Eiche	170	ortsbildprägend	E
158/1	148	Birke	160	ortsbildprägend	E
158/2	149	Kiefer	170	ortsbildprägend	E
158/2	150	Birke	2x 60	Dicht am Haus	g
159/1	151	Konifere	90	ortsbildprägend	E
159/1	152	Birke	170	ortsbildprägend	E
159/1	153	Kiefer	60	konkurrierend	g
159/1	154	Kiefer	80	konkurrierend	g
159/1	155	Kiefer	70	ortsbildprägend	E
159/1	156	Kiefer	60	ortsbildprägend	E
159/1	157	Kiefer	70	ortsbildprägend	E
159/2	158	Kiefer	80	Baufeld, Grundstücksrand	E
159/2	159	Kiefer	110	Baufeld, Grundstücksrand	E
159/2	160	Kiefer	90	konkurrierend	g
159/2	161	Eiche	110	ortsbildprägend	E
159/2	162	Eiche	130	ortsbildprägend	E
160	163	Eiche	150	ortsbildprägend	E
160	164	Kiefer	70	konkurrierend	g
160	165	Kiefer	60	konkurrierend	g
160	166	Kiefer	60	konkurrierend	g
160	167	Kiefer	110	ortsbildprägend	E
160	168	Kiefer	60	konkurrierend	g
160	169	Kiefer	80	konkurrierend	g
160	170	Kiefer	150	im Baufeld, ortsbildprägend	E
160	171	Kiefer	70	potenziell konkurrierend	g
160	172	Kiefer	100	potenziell konkurrierend	g
160	173	Kiefer	100	potenziell konkurrierend	g
160	174	Kiefer	60	potenziell konkurrierend	g
160	175	Birke	70	potenziell konkurrierend	g
160	176	Birke	100	potenziell konkurrierend	g

160	177	Eiche	140	im Baufeld, jedoch ortsprägend	E
160	178	Birke	70	im Baufeld	g
160	179	Kiefer	120	potenziell konkurrierend	g
160	180	Kiefer	70	potenziell konkurrierend	g
161/1	181	Kiefer	180	ortsbildprägend	E
161/1	182	Kiefer	150	ortsbildprägend	E
161/2	183	Tanne	80	ortsbildprägend	E
161/2	184	Tanne	80	ortsbildprägend	E
161/2	185	Tanne	80	ortsbildprägend	E
161/2	186	Tanne	80	ortsbildprägend	E
162/1	187	Kiefer	180	ortsbildprägend	E
162/2	188	Kiefer	60	im Baufeld	g
163/3	189	Tanne	180	ortsbildprägend	E
163/3	190	Tanne	80	ortsbildprägend	E
163/3	191	Tanne	120	ortsbildprägend	E
163/3	192	Eiche	80; 3x 130	konkurrierend	E
163/3	193	Eiche	90; 140	konkurrierend	g
163/3	194	Eiche	130	ortsbildprägend	g
163/3	195	Walnuss	80	im Baufeld	g
163/3	196	Eiche	140	Im Baufeld	g
163/3	197	Birke	70	im Baufeld	g
163/3	198	Birke	2x 70	im Baufeld	g
166/7	199	Eiche	180	ortsbildprägend	E
166/7	200	Eiche	140	ortsbildprägend	E
166/5	201	Birke	60	ortsbildprägend	E
166/5	202	Birke	50	ortsbildprägend	E
166/5	203	Birke	60	ortsbildprägend	E
166/5	204	Linde	80	ortsbildprägend	E
166/3	205	Tanne	110	ortsbildprägend	E
166/6	206	Buche	200	ortsbildprägend	E
168/1	207	Tanne	100	ortsbildprägend	E
168/1	208	Tanne	50	ortsbildprägend	E
168/1	209	Tanne	50	konkurrierend	g
168/1	210	Tanne	60	ortsbildprägend	E

169/3	211	Kiefer	2x 40	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
169/3	212	Birke	100; 85	ortsbildprägend		E
169/4	213	Eiche	120	konkurrierend		g
169/4	214	Eiche	135	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
169/4	215	Eiche	65	konkurrierend		g
169/4	216	Eiche	115	konkurrierend		g
169/4	217	Eiche	100	konkurrierend		g
169/4	218	Birke	90	konkurrierend		g
169/4	219	Kiefer	120	konkurrierend		g
169/4	220	Kiefer	95	konkurrierend		g
169/4	221	Birke	115	konkurrierend		g
169/4	222	Eiche	180	konkurrierend, im Baufeld		g
169/4	223	Birke	70	konkurrierend		g
169/4	224	Birke	85	konkurrierend, im Baufeld		g
169/4	225	Birke	110;70	konkurrierend, im Baufeld		g
169/4	226	Eiche	80	konkurrierend		g
169/4	227	Eiche	95	konkurrierend		g
169/4	228	Eiche	145	konkurrierend		g
169/4	229	Eiche	185	konkurrierend		g
169/4	230	Eiche	100	rückwärtig, im Baufeld		g
169/4	231	Eiche	140	rückwärtig, im Baufeld		g
169/4	232	Eiche	95	rückwärtig, im Baufeld		g
169/4	233	Eiche	150	rückwärtig, im Baufeld		g
199/11	234	Kiefer	90	ortsbildprägend		E
172/1	235	Birke	120	im Baufeld, Grundstücksrand	aber	E
172/1	236	Birke	2x 90	im Baufeld, Grundstücksrand	aber	E
172/1	237	Birke	90	ortsbildprägend		E
172/1	238	Kiefer	50	potenziell konkurrierend		g
172/1	239	Kiefer	80	potenziell konkurrierend		g
172/1	240	Birke	130	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E

172/1	241	Kiefer	130	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
172/1	242	Tanne	120	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
172/1	243	Tanne	170	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
172/1	244	Kiefer	140	konkurrierend Nebengebäude	mit	g
172/2	245	Birke	80	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
172/2	246	Kiefer	120	ortsbildprägend		E
172/2	247	Birke	80	im Baufeld		g
172/2	248	Birke	100	im Baufeld		g
172/2	249	Kiefer	110	im Baufeld		g
172/2	250	Kiefer	110	im Baufeld		g
172/2	251	Kiefer	80	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
199/10	252	Tanne	140	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
177	253	Kiefer	80; 130	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
177	254	Kiefer	80	ortsbildprägend		E
177	255	Kiefer	120	ortsbildprägend		E
177	256	Kiefer	100	ortsbildprägend		E
177	257	Kiefer	110	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
177	258	Kiefer	90	im Baufeld, nicht einsehbar		g
177	259	Kiefer	60	im Baufeld, nicht einsehbar		g
177	260	Kiefer	60	im Baufeld, nicht einsehbar		g
177	261	Kiefer	80	im Baufeld, nicht einsehbar		g
177	262	Kiefer	80	im Baufeld, nicht einsehbar		g
177	263	Kiefer	70	im Baufeld, nicht einsehbar		g
177	264	Birke	50	im Baufeld, nicht einsehbar		g
177	265	Birke	110	im Baufeld, nicht einsehbar		g
177	266	Birke	90	ortsbildprägend		E
177	267	Birke	90	ortsbildprägend		E
177	268	Birke	70	ortsbildprägend		E

g = geschützt durch die Baumschutzsatzung

E = als zu erhalten festgesetzte Bäume



Abbildung 2: Übersichtskarte nummerierte Bäume

A



Abbildung 3: Übersichtskarte A

B



Abbildung 4: Übersichtskarte B



C

Abbildung 5: Übersichtskarte C

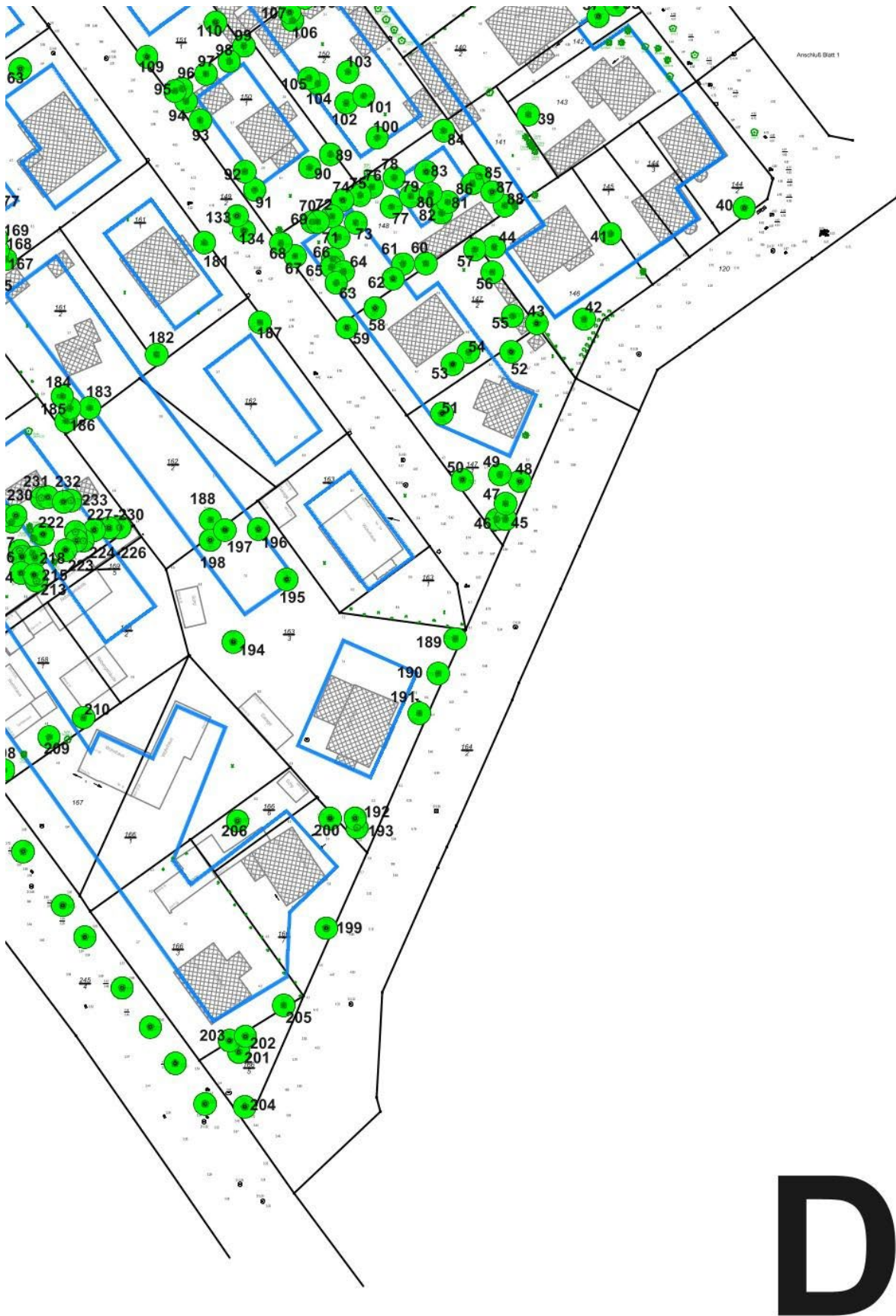


Abbildung 6: Übersichtskarte D

2.6 Gestaltung

Für den Geltungsbereich sollen Festlegungen zur Gestaltung zukünftiger Bebauung sowie für Neuerungen, Änderung und Erweiterungen von Bestandsgebäuden getroffen werden. Dies hat zum Ziel stark unterschiedliche Arten der Gestaltung zu verhindern. Entsprechend LBauO-MV § 9 müssen bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Aktuell findet sich ein Bestand stark unterschiedlicher Gestaltungen im Gebiet.

Für das Gebiet, ausgenommen die fünfzeilige Häuserzeile an der Hans-Beimler-Straße, gilt die Gestaltungssatzung für Ostseebad Binz auf Rügen. Hier gelten Vorgaben für den Teilbereich C. Die Satzung betrifft alle Anlagen und Anlagenteile (ausgenommen Baudenkmale), die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind. Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne der Satzung sind Straßen, Wege und Plätze sowie öffentlich zugängliche Freiflächen (vgl. §1 Abs. 2 der Satzung). Es befinden sich keine Baudenkmale im Geltungsbereich. Als einsehbar kann neben den straßenseitigen Gebäuden auch ein Großteil rückwärtiger Gebäude gewertet werden. Durch die Topographie des Gebietes und die offene Bauweise sind somit fast gänzlich alle Gebäude und Nebenanlagen einsehbar.

Eine Zuwiderhandlung (Ordnungswidrigkeit) kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO-MV mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

2.7 Immissionsschutz

Das Gebiet wird durch die Dollahner Straße geprägt, welche sich durch ein hohes Verkehrsaufkommen als eine Hauptverkehrsachse zwischen Bahnhof und Neu-Binz kennzeichnet. Laut Bericht zur GV-Sitzung am 05.08.2020 zur Fortschreibung der Verkehrskonzeption der Gemeinde Ostseebad Binz 2020 gab es zwischen 2003 und 2017 eine Zunahme der Verkehrsmenge an Klünderberg und Dollahner Straße von ca. 5 % (vgl. LACKNER (Hrsg.) 2020: 8). Für 2030 wird erneut ein Anstieg um 5 % prognostiziert. Es kann also auch von einer Zunahme an Immission ausgegangen werden. Dies ist bei zukünftiger Planung zu beachten.

Für eine Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen von Schallimmissionseinflüssen wird in der Regel die DIN 18005 herangezogen. Laut Beiblatt 1 gilt für allgemeine Wohngebiete ein erhöhter Schutzanspruch mit einer (möglichst einzuhaltenden) Einschränkung von Verkehrslärm tagsüber auf 55 dB und nachts auf 45 dB. Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm und Ähnliches sind auf 55 dB tagsüber und 40 dB nachts zu beschränken.

Neben dem Durchfahrtsverkehr an der Dollahner Straße kommt an allen Straßen der Anliegerverkehr zum Tragen. Insbesondere zusätzlich zum Verkehr der Anwohner der stark saisonal geprägte Verkehr von Gästen. Die Emission wird wesentlich durch die Anzahl der Stellplätze, die Häufigkeit der Bewegungen (Ein-/Ausparken) je Stunde sowie Art der Fahrzeuge und des Parkplatzes bestimmt. Insbesondere ergänzt sich hier die Emission durch das Ankommen und Abfahren von Feriengästen und das Ein- und Ausladen.

3. Auswirkungen

Durch die 1. Änderung kommt es zu keinen Auswirkungen hinsichtlich vorhandener genehmigter baulicher Anlagen, welche unter den Bestandsschutz fallen. Baufelder des Ursprungsplanes wurden beibehalten. Das städtebauliche Konzept im Ursprungsplan kann weiterhin herangezogen werden.

Die Aufnahme aktuell vorhandener Bäume und deren Festsetzung für den Erhalt ergänzt Festsetzungen des Ursprungsplanes. Es wurde darauf geachtet, dass keine Bäume festgesetzt werden, die der zukünftigen Entwicklung abträglich sind oder die bei notwendiger Nachpflanzung keine Aussicht auf Anwuchs hätten. Die Festsetzung der Bäume versucht langfristig den durchgrünten Charakter des Orts- und Straßenbildes hier zu erhalten.

Im Ursprungsplan festgesetzte Maße für die Bebauung wurden beibehalten. Die Festsetzung von maximalen Firsthöhen ist als Ergänzung zum Ursprungsplan zu sehen und erfolgt, um eine Entwicklung in die Höhe, welche hier nicht gewollt ist, zu vermeiden, welche durch zunehmend höhere Geschosse sowie Dachausbauten erfolgen kann.

Die Art der Bebauung wird wie im Ursprungsplan weitergeführt. Es erfolgte eine aktualisierte Inventarisierung des Gebietes mit Überprüfung des Genehmigungsstandes vorhandener baulicher Anlagen. Zur Klarstellung werden in der 1. Änderung durch ihre Nutzung als Fremdkörper zu bezeichnende bauliche Anlagen (Ferienwohnen) explizit aufgenommen. Dies schafft für die Gemeinde und für die Anwohner Klarheit über die Möglichkeit der Entwicklung.

Vorhandene Stellplätze werden in der 1. Änderung ebenfalls erfasst und aufgenommen. Somit sollen diese weiterhin langfristig gesichert werden. Auch das Geh-, Fahr- und Leitrecht wird weitergeführt.

4. Flächenbilanz

Die nachfolgende Flächenbilanz stellt die flächenmäßige Verteilung auf die verschiedenen Nutzungsarten entsprechend der Planung dar.

Nutzungsart	GRZ	Zulässige Grundfläche	Fläche (in m ²)
Allgemeines Wohngebiet			40.542
Davon	0,3	6.543	21.810
Davon	0,2	3.746	18.732
Verkehrsfläche			1.921
Σ			42.463

Quellen

Inros Lackner (Hrsg.) 2020: Fortschreibung der Verkehrskonzeption Gemeinde Ostseebad Binz.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) 2009: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP). Erste Fortschreibung, Oktober 2009.

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung (Hrsg.) 2016: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.

Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.) 2010: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern.

Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.) 2013: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern. 1. Änderung.

Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.) 2023: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern. 2. Änderung

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2024): Regionaldatenbank: Daten zur Bevölkerungsfortschreibung.

Kartendaten:

GeoBasis-DE/M-V 2025: Orthofotos, ALKIS-Daten.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2025/ Open Street Map (ODbL) 2025: ORKa MV.

Planzeichnung (Teil A)



WA-4	I
0,3	a(14)
	FH 15 m
	ED

WA-1	II
0,3	o
0,7	FH 15 m

WA-2	II
0,3	a(20)
0,7	FH 15 m

WA-3	I
	0,2
	a(14)
	2 Wo FH 14 m

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den festgesetzten Wohngebieten die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 sowie Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Bestehende Ferienhäuser und Ferienwohnungen dürfen erweitert, geändert und in der Nutzung geändert werden, sofern die Anzahl der Wohnflächen zu Ferienwohnzwecken nicht vergrößert wird. Überschreitenden Grundflächenzahl und der überbauten Grundfläche sind bei Bestandsgebäuden durchmischte mit Erneuerung, Änderung oder Nutzungsänderung zulässig, sofern sie durch diese Maßnahmen nicht erhöht werden. Bei Bestandsgebäuden ist die vorhandene Kubatur im Wesentlichen bei Erneuerung, Änderung oder Nutzungsänderung zu erhalten.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise zulässig. Zusätzlich gelten folgende Abweichungen:
 - o (20): Es dürfen Gebäude mit maximal 20m Länge errichtet werden
 - o (14): Es dürfen Gebäude mit maximal 14m Länge errichtet werden
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind rückwärtig der Hauptgebäude anzulegen. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Betriebskraftplätzen und Funkenentzündern unzulässig.
- Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 Das innerhalb des Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)
 Die mit Erhaltungszustand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie gemäß §§ 1, 2 und 3 der Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz vom 03.07.2008 festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu erhalten und mit dem Ziel des Erhaltis zu pflegen und vor Gefährdung und Beschädigung zu bewahren.
- Die zu pflanzenden Bäume sind als Ausgleich für unter die Baumschutzverordnung fallende Bäume zu erbringen, welche nicht zum Erhalt festgesetzt sind, bei Abzug eines geschätzten Baumes, wenn eine Pflanzung auf dem zugehörigem Grundstück nicht möglich ist.
- Wage, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenmäntel, Kugelformen, versickerungsfähige Platten oder versickernde Decken) herzustellen.
- Im Wohngebiet sind die Freiflächen im Bestand, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Hier sind heimische Gehölze und Stauden sowie Rosen mit Bücheln zu verwenden. Nicht zulässig ist die Ausrüstung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesflächen (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 5% der Freiflächen ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig. Zulässige Kiesflächen sind im Rahmen der zulässigen GRZ zu berücksichtigen.

Textliche Festsetzungen (fortf.)

- Gemäß § 20 BauGB ist bei allen zukünftigen Errichtungen und Änderungen baulicher Anlagen sowie anderen wesentlichen Änderungen der überbaubaren „Mühlerböden“ im nutzbaren Zustand zu erhalten, jeglicher weiterer unentbehrlicher Bodennutzstil ist ebenfalls möglichst zu erhalten und an anderer Stelle wiederzuverwerten.

HINWEISE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 keine Boden- oder Baudenkmal betroffen. Wenn während Erdarbeiten unvermutet archaische Funde oder auffällige Bodenverfestigungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funde sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen von Untergrund (untypischer Geruch, anomale Färbung, Ausstrich, vorwiegend flüssigkeithalt, Ausgasungen, Abtastungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unübliche Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdrängung oder Erosion herbeiführen können, vermieden werden (§ 10 BBodSchG M-V).

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Kontaminationen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollte bei diesen Arbeiten kampfmittelverdienliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbegleitsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zuziehen.

Die Beseitigung von Gehäusen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesatomgesetzes und darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gültigste Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gefährdungen keine Bräunung tritt und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

HINWEISE (fortf.)

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicheweise Festlegungen und Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten naturschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionstüchtige Ersatzbänke zu schaffen oder bestimmte Bäume einzuhauen. Entsprechend folgend sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der Unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen darzuführen bzw. zu beantragen, um zu ein höchstens 5 Jahre altes ortschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

Die der vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind in der amtlichen Gemeinde Ostseebad Binz, Jasundorfer Straße 11, 18600 Ostseebad Binz, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Der vorliegende Verordnung ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getroffen werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz vom 06.07.2023. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 7 am 25.08.2023 sowie auf der Internetseite der amtlichen Gemeinde Binz <https://gemeinde-binz.de/>.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPKG) mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 sowie die Begründung dazu sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum auf dem Bau- und Planungsportal MV unter www.bauportal-mv.de, auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Binz sowie während der Dienstzeiten im Büromat der Gemeinde Ostseebad Binz nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im sowie auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung über die 1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften (Teil C) wurden am von der Gemeindevertretung in Sitzung beschlossen. Die Begründung zu 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

- | | | |
|---------------------|----------|---------------|
| Ostseebad Binz, den | (Siegel) | Bürgermeister |
| Ostseebad Binz, den | (Siegel) | Bürgermeister |
| Ostseebad Binz, den | (Siegel) | Bürgermeister |
| Ostseebad Binz, den | (Siegel) | Bürgermeister |
| Ostseebad Binz, den | (Siegel) | Bürgermeister |
| Ostseebad Binz, den | (Siegel) | Bürgermeister |

Planzeichenerklärung gemäß Anlage zur PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

WA	Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
----	------------------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA-1	II	Nutzungszahlzone Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet Vollgeschoss, Höchstmaß: 0,3 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,3
0,3	o	Bauweise: Offene Bauweise Geschoßflächenzahl, Höchstmaß: 0,7 Fristhöhe in m, Höchstmaß: 15,15
0,7	FH	15,15 m

WA-2	II	Nutzungszahlzone Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet Vollgeschoss, Höchstmaß: 2 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,3
0,3	a(20)	Bauweise: Abweichende Bauweise Geschoßflächenzahl, Höchstmaß: 0,7 Fristhöhe in m, Höchstmaß: 15
0,7	FH	15 m

WA-3	I	Nutzungszahlzone Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet Vollgeschoss, Höchstmaß: 0,2 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,2
I	0,2	Bauweise: Abweichende Bauweise Art der Bebauung: Nur Einzelhäuser zulässig Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten 2 Fristhöhe in m, Höchstmaß: 14
a(14)		
2 Wo		FH 14 m

WA-4	I	Nutzungszahlzone Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet Vollgeschoss, Höchstmaß: 1 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,3
0,3	a(14)	Bauweise: Abweichende Bauweise Art der Bebauung: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Fristhöhe in m, Höchstmaß: 15
ED		FH 15 m

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
----------	---------------------------------------

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Abs. 6 BauGB)

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestehende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen und Planzeichen ohne Normcharakter

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 3 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- genehmigte Anlagen im Sinne § 13a BauNVO im Bestand
- Flurstücksnummer
- vermarkter Grenzpunkt
- unvermarkter Grenzpunkt
- Flurstücksgrenze
- Datum der Vermessung: Bestandsgebäude

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Teil C)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8a BauGB M-V)

- Eingeschossige Gebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 40 bis 50° als Sattel-, Wal-, oder Kippeldächer. Als Dachdeckung sind rote, braune, graue, grüne oder schwarze Platten zulässig. Auf Nebengebäuden sind ausschließlich flache Dächer mit einer Dachneigung kleiner als 30° zulässig. Farben der Dachdeckung von Nebengebäuden sind an der Dachneigung der Hauptgebäude zu orientieren. Giebeln müssen zum First einen Abstand von min 0,2m, zum First einen Abstand von 0,5 m und zum Übergang einen Abstand von min. 1,5m einhalten (gemessen an der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten oder auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Giebeln darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- Gebäude sind mit ihrem Hauptdach freiwillig zur erschließenden Straße zu errichten. Bei einer Giebelbreite kleinergleich 9,0 m ist abweichend eine giebelständige Stellung zulässig.
- Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzuräumen. Zulässig sind Einriedungen in Form von Hecken einer Höhe von 1,5-2,0 m in den Arten Beibeißen (in Sorten), Buxus sempervirens var. obtusifolia, Buxus sempervirens, Robinia pseudo-acacia, Ligustrum ovalifolium (in Sorten), Forsythia viridissima, Prunus laurocerasus "Herzog", Taxus dioica (in Sorten). Zusätzlich zulässig sind Mandel- oder Holzbäume in Höhen von 0,7-1,0m.
- Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig, das die von der Dachfläche abweichende Neigung ist eine Anbringung so vorzunehmen, dass die Anlagen vom öffentlichen Raum aus unsichtbar sind.
- Die Aufteilung oberirdischer Gas- oder Oberleitern ist nicht zulässig.
- Von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Schutz zu versehen.
- Vorgärten sind, sofern sie nicht als Zuwegung dienen, gärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig.
- Es wird auf § 8a der Landesbauordnung M-V verwiesen, wovon ordnungsgemäß handelt, wer verordnlich oder fehlerhaft sind nach § 8a Landesbauordnung M-V erlassenem Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dieserhalb. Zweifelsdungen können mit einem Bußgeld bis zu 20.000 Euro geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10, § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 Nr. 1, 348) geändert und der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 1, 176) sowie nach § 86 LBAu M-V vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 150), wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung Ostseebad Binz vom die folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil C) als Bebauungsplan erlassen.

Vorenwurf

Satzung

1. vereinfachte Änderung BP27 "Mittelstraße" der Gemeinde Ostseebad Binz mit örtlichen Bauvorschriften Offenlagfassung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

aufgestellt:
VLVS Pioniergemeinschaft

Grüßwald, den

bearbeitet	Datum	Zweck
VLVS Wolfgang Lindhorst 2 Tel.: 03834/2445-00 Email: gruesswald@vlvs.de	06.01.2026	ANM
geprüft: Gert Tuchen Thorsten Schlicher Bodo Schlicher		