



Vorlagennummer: BV/26/401
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zum Bebauungsplanes Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht/ Umweltbetrachtung

hier: 3. Veröffentlichungs-, Auslegungs- und Beteiligungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a BauGB

Datum: 31.03.2026
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	15.04.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	27.04.2026	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	07.05.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 07.05.2026:

1. Den 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ mit Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen in der vorliegenden Fassung vom 08.04.2020, Stand 30.03.2026 und der Begründung in der vorliegenden Fassung vom März 2026 zu billigen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit allen relevanten Stellungnahmen und Gutachten im Internet zu veröffentlichen und mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB, zu ergänzen. Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften sind in der Verwaltungsbehörde bereitzustellen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu beteiligen und über die Auslegung zu benachrichtigen.

Begründung

Der Bebauungsplan 43A „Quartier an der Kleinbahn - Nord“ muss ein drittes Mal ausgelegt werden.



Anlass und Erforderlichkeit

Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut nach § 3 Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, es sei denn, die Änderung oder Ergänzung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist notwendig geworden, weil die überbaubaren Grundstücksgrenzen nördlich der Kleinbahntrasse nunmehr anders zugeschnitten sind. Der bislang von Hauptnutzungen frei zu haltende innere Bereich steht mit dem dritten Veröffentlichungsentwurf nunmehr auch für eine Bebauung zur Verfügung. Zusätzlich wurde die im Osten des Plangebiets dargestellte Verkehrsfläche aus dem Geltungsbereich ausgegliedert, weil sie nunmehr dem Bebauungsplan Nr. 26 Wohnquartier am Rasenden Roland zugeordnet wird.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Regelung der verkehrlichen Erschließung gehören zu den Grundzügen der Planung. Daher ist der Entwurf erneut auszulegen und die von der Änderung betroffenen Behörden sind erneut zu beteiligen.

Ist der Entwurf des Bauleitplans erneut zu veröffentlichen, ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; hierauf wird in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 4 hingewiesen. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden.

Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das unveränderte Plangebiet im Ostseebad Binz umfasst nahezu vollständig bebaute Bereiche, und zwar entlang der Bahnhofstraße (südliche Seite) sowie die Flächen östlich der Rabenstraße bis fast zum Kleinbahnhof in der Gemarkung Binz Flur 1 und ist der Anlage zur Beschlussvorlage zu entnehmen.

Konkret werden von der Planung vollständig erfasst die Flurstücke:

42/1, 49, 50 bis 52, 54, 55, 56/1, 56/3, 57, 58/3 und 59, 60 bis 63, 64/1 bis 64/3, 65 bis 69, 70 bis 72, 74, 75, 76/1, 76/2, 77 bis 79, 80, 81, 84 bis 89, 90/2, 90/6 bis 90/9, 90/1, 90/2, 92, 94, 95/1, 96, 104/17, 105/4, 105/14, 106, 107, 108/1, 108/2. Teilweise erfasst werden die Flurstücke 43/2 und 196.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Westen durch den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 19, Nr. 33 und Nr. 43B,
- im Norden durch die Bahnhofstraße,
- im Osten durch die Bahnhofanlage der Kleinbahn und den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43B und
- im Süden ebenfalls durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43B.

und umfasst ca. 2,3 ha.

Verfahrensart

Mit Festsetzungen lediglich zur Art der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Erschließung 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. 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. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend.

Empfehlung der Verwaltung

Der erreichte Verfahrensstand rechtfertigt die erneute 3. förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet und zusätzliche Offenlage in Papierform.

Nach Auswertung der Stellungnahmen 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 - BP 43A-Begründung-Offenlage-III (öffentlich)
- 2 - BP-43A-Plankopf-Offenlage-III (öffentlich)
- 3 - BP-43A-Planzeichnung-Offenlage-III (öffentlich)

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 - Nord“

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

Offenlage-III

(§ 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)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

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

Entgegen § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienhäuser, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Im WA bleiben Fremdenzimmer oder Ferienwohnungsnutzung grundsätzlich ausgeschlossen, sowohl als nicht störende Gewerbebetriebe als auch bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

Ausnahmsweise sind zulässig sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern sowie Anlagen für die Verwaltung.

Fremdkörperregelung § 1 Abs. 10 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Erneuerungen von vorhandenen Anlagen allgemein zulässig. Dies gilt für

- die Hotelanlage auf den Fl.-St. 52, 54, 55, 56/1, 56/3, 57, 58/3, 59, 60, 61, 62, 63, 64/1, 64/2, 64/3, 65, 66, 67, 68 und 69 und
- die Ferienanlage auf den Flurstücken 71 und 77.

Dies schließt neben der Hotelanlage auch die diesem Betrieb zugeordneten Einrichtungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Räume für touristische Dienstleistungen, Räume für Veranstaltungen im Rahmen des Hotelbetriebes sowie Indoor-Anlagen für die sportliche Betätigung wie Fitnessraum oder Sauna sowie Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für das betriebserforderliche Personal ein. Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an den Grenzen der bezeichneten Fl.-St. nachts (22-6 Uhr) ein Beurteilungspegel von 40 dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

I.2) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

a) Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit folgenden Abweichungen:

a20 Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 20 m errichtet werden,

a30 Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 30 m errichtet werden.

A70 Es sind Gebäudelängen bis zu einer Länge von 70 m zulässig.

I.3) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze / Carports, Überdachungen und Nebengebäude nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 2,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

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.) 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.

1. b) Für eine Bebauung innerhalb Lärmpegelbereich V und IV sollten bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart berücksichtigt werden, dass Schlafräume auf der von der Bahnhofstraße abgewandten Gebäudeseite liegen. Sofern eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) gemäß DIN 4109 vorzusehen. Die schallgedämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße zu be-

rücksichtigen.

I.5) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf einem Grundstück müssen untereinander einen Abstand von mind. 10 m einhalten.

I.6) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fußwege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

I.7) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 Abs. 1 BauGB) i.V.m. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gebäude und Gebäudeteile dürfen bei Änderungen und Nutzungsänderungen die Baugrenze um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern die bisherige Überschreitung nicht vergrößert wird.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Dachform / -material

Dächer von Hauptgebäuden sind mit symmetrisch geneigten Dächern auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Ziegel, Bitumenschindeln, Blecheindeckung, jeweils in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau/schwarz. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

Im Falle eines Neubaus von Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoss muss die Dachneigung 35 bis 50 Grad, von Hauptgebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen 20 bis 45 Grad betragen.

Gebäude sind im Falle von Neubau mit ihrem Hauptdach traufständig zur erschließenden Straße zu errichten. Giebelständige Bauteile (Mittelrisalit, Seitenrisalite) sind nur bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig. Abweichend hiervon ist für Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen eine giebelständige Stellung zulässig, sofern die Giebelbreite 9,0 m nicht überschreitet.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 1/2 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

II.3) Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Ausgenommen sind Bereiche, in denen eine Stützmauer zur Straßenverkehrsfläche mit einer Höhe von mind. 0,5 m vorhanden ist. Als Einfriedung zulässig sind:

- Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,6 m,
- Einfriedungen mit bepflanzten Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m (Steinwall).

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 Grundstückflächen 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.

II.8) Bodenschutz

Die während der Bauphase in Anspruch genommenen Böden sind nach Bauabschluss so herzustellen, dass die Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG wiederhergestellt werden.

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

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Ziele und Grundlagen der Planung	9
1.1 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	9
1.2 Plangrundlage	9
1.3 Planungserfordernis und Planungsziele.....	9
1.4 Rechtsgrundlagen	9
1.5 Verfahren	10
1.5.1 Einfacher Bebauungsplan.....	10
1.5.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung / beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	10
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.....	12
1.6.4 Lärmaktionsplan	12
1.7 Bestandsaufnahme 13	
1.7.1 Bebauung und Nutzung im Plangebiet.....	13
1.7.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet	16
2. Städtebauliche Planung	18
2.1 Festsetzungen.....	18
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	18
2.1.2) Überbaubare Grundstücksflächen	19
2.1.3 Schalluntersuchung	20
2.1.3.1 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm	20
2.1.3.2 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm	21
2.1.3.3 Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm	22
2.1.3.4 Zusammenfassung Verkehrslärmimmissionen	23
2.1.3.5 Zusammenfassung Gewerbelärm	23
2.1.3.6 Zusammenfassung Maßgebliche Außenlärmpegel	24
2.1.3.7 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm ..	24
2.1.3.8 Zusammenfassung Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm ..	25
2.1.4) Ausnahmen für bestehende Anlagen.....	25

2.1.5 Grünordnung	25
2.1.7 Gestaltung	26
2.2 Flächenbilanz	26
2.3 Erschließung	26
2.3.1 Verkehrliche Erschließung.....	26
2.3.2 Ver- und Entsorgung	27
3 Auswirkungen	28
3.1 Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	28
3.2 Private Belange	29
3.3 Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	29
Anlage: Schalltechnische Untersuchung zu den B-Plänen Nr. 43 A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ und 43 B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz, Umweltplan GmbH; Rostock 2025	

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet im Ostseebad Binz umfasst nahezu vollständig bebaute Bereiche, und zwar entlang der *Bahnhofstraße* (südliche Seite) sowie die Flächen östlich der Rabenstraße bis fast zum Kleinbahnhof in der Gemarkung Binz Flur 1.

Konkret werden von der Planung vollständig erfasst die Flurstücke:

42/1, 49, 50 bis 52, 54, 55, 56/1, 56/3, 57, 58/3 und 59, 60 bis 63, 64/1 bis 64/3, 65 bis 69, 70 bis 72, 74, 75, 76/1, 76/2, 77 bis 79, 80, 81, 84 bis 89, 90/2, 90/6 bis 90/9, 90/1, 90/2, 92, 94, 95/1, 96, 104/17, 105/4, 105/14, 106, 107, 108/1, 108/2.

Teilweise erfasst werden die Flurstücke 43/2 und 196.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Westen durch den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 19, Nr. 33 und Nr. 43B.,
- im Norden durch die Bahnhofstraße,
- im Osten durch die Bahnhofanlage der Kleinbahn und den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43B und
- im Süden ebenfalls durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43B.

und umfasst ca. 2,3 ha.

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. Mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sowie zur Sicherung einer bestehenden Hotelanlage soll die weitere Zunahme der Ferienwohnnutzung eingeschränkt werden und die Gebietsnutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

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, der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Erschließung 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, wie beispielsweise bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung oder der Erschließung von Hinterliegergrundstücken.

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. 43B.

Im vorliegenden Plangebiet besteht eine Versiegelung mit Hauptanlagen von ca. 4.696 m², der Bebauungsplan Nr. 43B weist eine Grundfläche von ca. 8.966 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 Planungsgebiet westlich bzw. nördlich der Kleinbahntrasse ein Allgemeines Wohngebiet, im Nordwesten ein Mischgebiet sowie südlich der Kleinbahntrasse ein Mischgebiet dar. Die *Bahnhofstraße* ist als örtlicher Hauptverkehrs zug in der Planzeichnung berücksich-

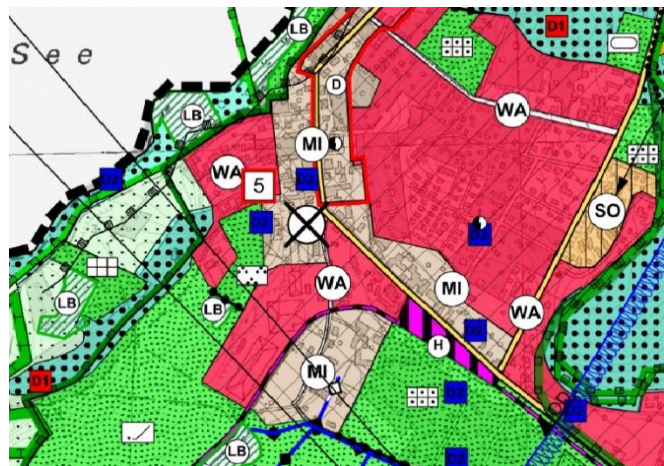


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Ausschnitt ohne Maßstab

tigt.

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

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 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 durch Straßenverkehrslärm betroffener Einwohner wird bei Einbau eines stark lärmindernden Belags erzielt (v PKW/LKW tags wie nachts 50 km/h mit $D_{StrO} = -3$ dB(A)). Die Maßnahmen Geschwindigkeitsreduzierung (v PKW/LKW tags wie nachts 30 km/h mit $D_{StrO} = 0$) und Einbau eines einfacheren lärmindernden Belags (v PKW/LKW tags wie nachts 50 km/h mit $D_{StrO} = -2$ 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* an 11 Gebäuden Richtwertüberschreitungen nach der Lärmschutz-Richtlinien-StV für den Zeitbereich Nacht. bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h für alle Kfz sind keine Überschreitungen der Richtwerte zu verzeichnen und es werden Pegelminderungen von 2,4 dB(A) am Tag und in der Nacht erzielt. 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 Verkehrs 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

Das Plangebiet stellt einen vergleichsweise alten Siedlungsbereich der Gemeinde Ostseebad Binz dar.

Schon auf der Karte von 1900 sind Bebauungen im Dreieck Rabenstraße, Bahnhofstraße und Gleisanlage zu erkennen. Auch jenseits der Gleisanlage ungefähr am Standort des heutigen Hotels Landhaus Waechter ist eine Bebauung dokumentiert.

1991 ist eine unterschiedliche Gebäudeverteilungen im Planbereich zu erkennen. Die Bebauung scheint im Laufe der Jahre eher in einzelnen individuellen kleinen Abschnitten gewachsen zu sein als einem Plan zu folgen.

Letztendlich ist hier aber auch bereits die heute bestehende Siedlungsstruktur angelegt. Bis auf einige Ergänzungen und Erweiterungsbauten hat sich diese bis heute weitgehend erhalten.

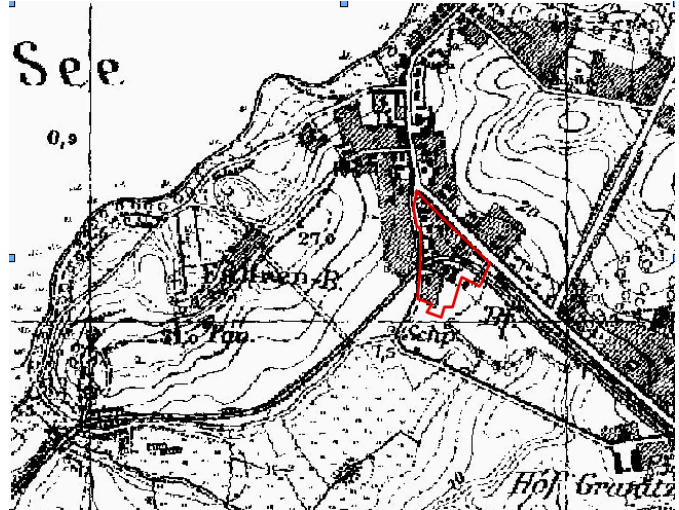


Abbildung 2: Historische Karte um 1900 mit der damals neu angelegten Straße Klünderberg sowie der das Plangebiet kreuzenden Bahnlinie (<https://www.umweltkarten-regierung-mv.de>)

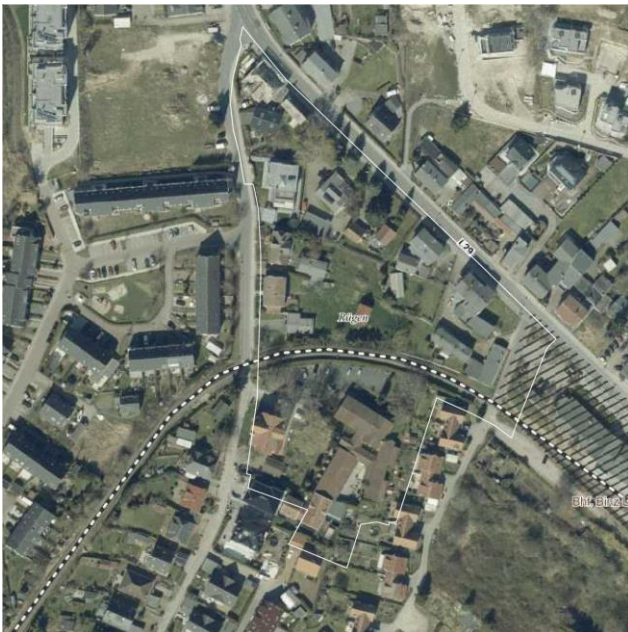


Abbildung 4: aktuelles Luftbild (<https://www.umweltkarten-regierung-mv.de>)

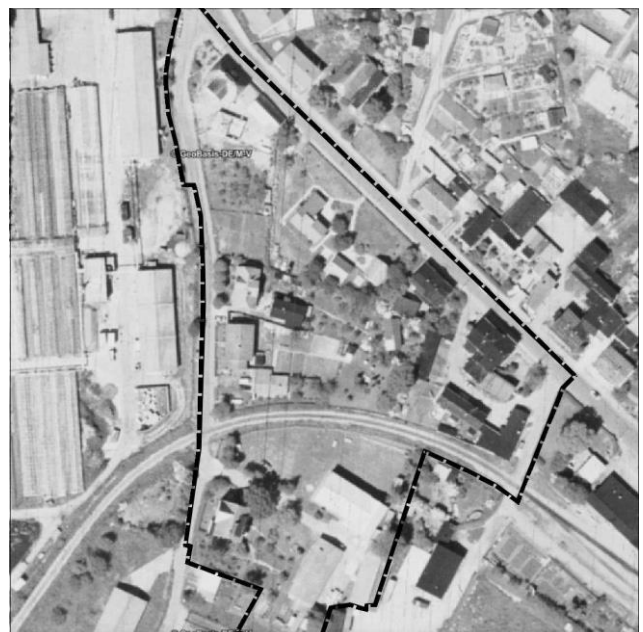


Abbildung 3: Luftbild 1991 (<https://geoport.lk-vr.de>)

In der grafischen Darstellung werden Gemeinsamkeiten der in manchen Aspekten heterogen erscheinenden Bebauung erkennbar. Fasst man die Bebauung entlang und in die Rabenstraße weiterführende Bebauung in der Bebauungsstruktur zusammen, ist die zu den Verkehrsflächen ausgerichtete Entwicklung erkennbar (rote Flächen). Gut sichtbar ist auch, dass die projektierte Neu-

bebauung in der Bahnhofstraße den Bestand in diesem Sinne ergänzt. Die neue Bebauung im Nordwesten bildet in der Einzelhausbebauung eher eine ensembleartige Struktur, die die nördlich bestehende Bebauung fortsetzt. Beide Neubebauungen sollen als Wohnbauten genutzt werden und sind auf der Basis § 34 BauGB genehmigt worden.

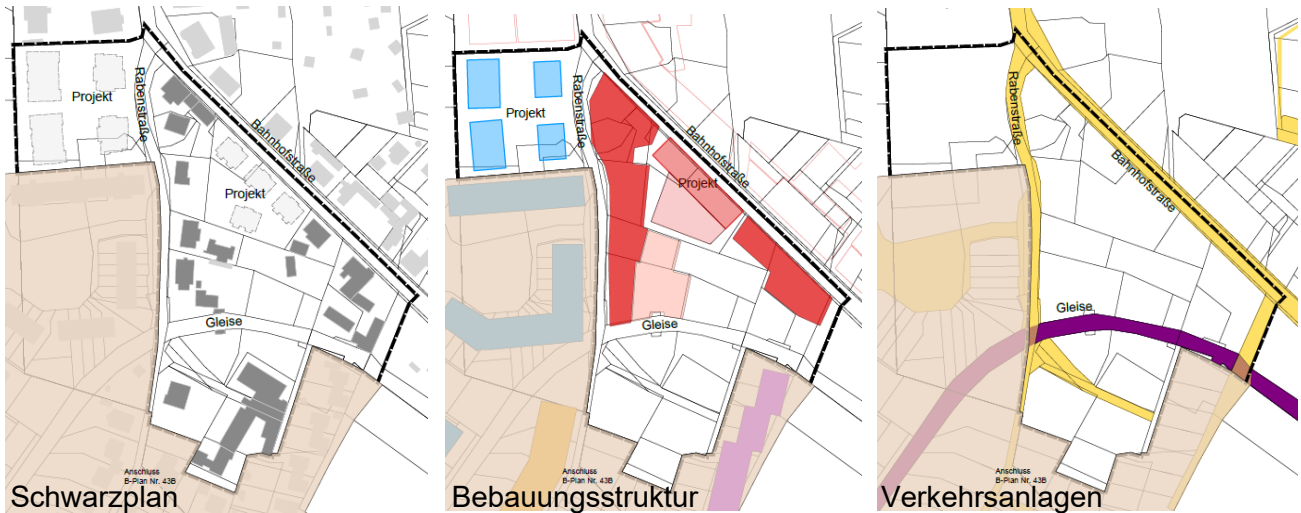


Abbildung 5: Bebauungsanalyse I; Stadtplanung und Architektur

Das Maß der Bebauung liegt bei einer GRZ zwischen 0,29 und 0,40 entlang der Bahnhofstraße. In der Rabenstraße besteht eine dichtere Bebauung nördlich der Bahngleise der Bäderbahn zwischen 0,2 und 0,33. Eine GRZ von 0,13 ist eher als Ausnahme zu bezeichnen. Südlich der Bäderbahn nimmt die Bebauungsdichte deutlich ab, was sich bereits bei der straßenbegleitenden Bebauung (GRZ=0,14) zeigt. Die Hotelanlage jedoch ist auf Grund ihrer Funktion höher versiegelt und stellt ihrerseits ebenfalls eine Ausnahme dar. Für die Gebäudehöhen sind gruppenweise (Bahnhofstraße, nördliche Rabenstraße) einheitlich gestaltet, eine erkennbare Regelung ist nicht erkennbar. Die Gebäudeausrichtungen sind entlang der Erschließungen im Wesentlichen als traufständig erkennbar.

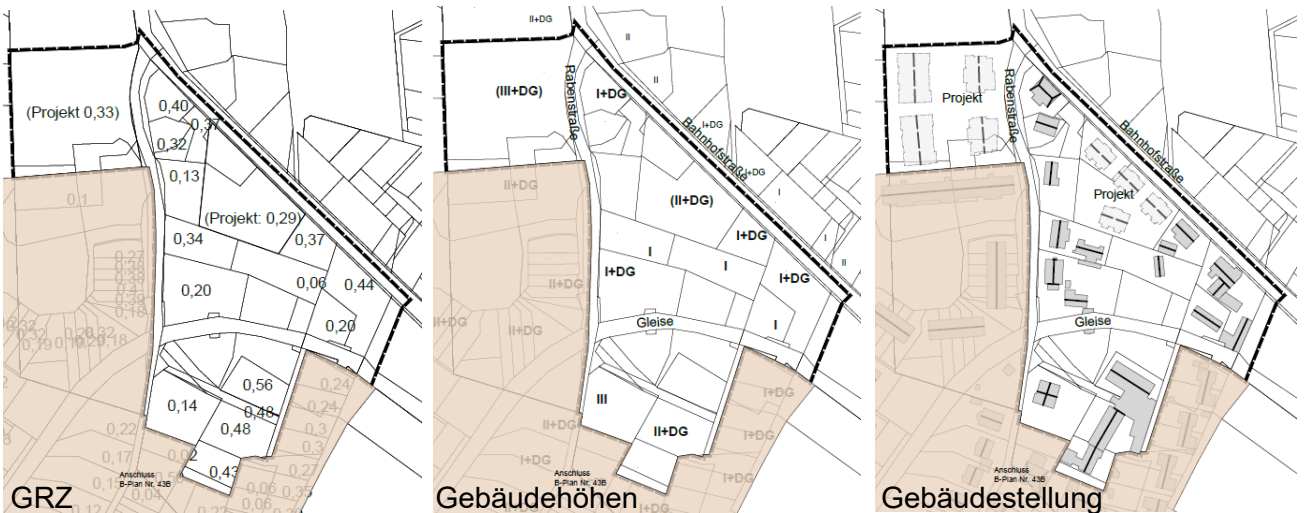


Abbildung 6: Bebauungsanalyse II; Stadtplanung und Architektur

Nutzungen

Im Rahmen der Bestandsermittlung wurden für das Plangebiet grundstückswise die genehmigten Nutzungen dokumentiert:

Tabelle: grundstückswise Nutzungen / Genehmigungen Rabenstraße

Straße	H.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baugenehmigung	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	Nachtrag zur BG zum Umbau eines Wohnhauses und zur Errichtung eines Carports, Inhalt dieser BG ist der Neubau eines Wohnhauses mit Carport
	1b	Binz	1	90/3	16.11.1995	Einfamilienwohnhaus
		Binz	1	90/3	14.04.2015	Neubau eines Wohnhauses mit Garage
		Binz	1	90/3	23.10.2015	Neubau eines Anbaus als Wintergarten
	3	Binz	1	78	09.09.1999	Neubau eines Ferienhauses

Tabelle: grundstückswise Nutzungen / Genehmigungen Bahnhofstraße

Bezeichnung	H.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Baugenehmigung	genehmigte Nutzung
	46	Binz	1	90/9	06.04.1992	Errichtung einer Laube Typ "Sylt"
		Binz	1	90/2	22.09.1993	Umbau zu einem Wohnhaus
	48 / 48 a	Binz	1	87; 89, 92	29.10.1984	Anbau an Massivgebäude Ferienobjekt
					29.03.1999	Einbau Dachgaube
					13.08.1998	Neubau eines Carports
					01.09.1998	Umbau eines Ferienhauses zu einem Bürogebäude
4 Wohnhäuser					Neubebauung	
Wohnhaus	50	Binz	1	86	07.10.1998	Umbau eines Mehrfamilienwohnhauses
Wohnhaus	52	Binz	1	79, 80; 81; 84	09.01.2001	Umbau Sanierung des Einfamilienwohnhauses

Darüber hinaus wurde die Gemeinde Ostseebad mit Schreiben vom 03. Mai 2024 darüber in Kenntnis gesetzt, dass der Fachdienst *Bau und Planung - Bauverwaltung* des Landkreis Vorpommern Rügen z. Z. mehrere bauaufsichtliche Überprüfungen zur Ferienwohnnutzung u.a. im Bereich des hier vorliegenden Bebauungsplans verfolgt. Die entsprechenden Objekte sind der Gemeinde bekannt, werden aus datenschutzrechtlichen Gründen hier jedoch nicht dargestellt.

Rügensche Bäderbahn

Im Plangebiet bestehen Bahngrundstücke der Eisenbahninfrastruktur Lauterbach Mole — Putbus - Göhren der Rügenschen Bäderbahn. Diese sind für den Eisenbahnbetrieb gewidmet und gelten als planfestgestellt. Dies gilt unabhängig von der ausgeübten Nutzung. Es gelten die Gesetze, Regeln und Verordnungen für Eisenbahnen bzw. Schmalspurbahnen. Die aktuelle Betreiberin der Eisenbahninfrastruktur ist die Eisenbahn-Bau- und Betriebsgesellschaft Pressnitzalbahn (PRESS) mit ihrer Zweigniederlassung Rügensche BäderBahn (RüBB). Die Eisenbahnstruktur ist in der Pla-

nung nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als *Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge* dargestellt (Planzeichen 5.2.1. Bahnanlagen).

Eine Kennzeichnung der Sichtflächen als nichtbebaubare Flächen in der Planzeichnung ist nachrichtlich dargestellt. Insofern dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen 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. Die jeweilige Größe der Sichtflächen wird durch das EIU gemäß BÜV-NE ermittelt und mitgeteilt. Eigentümer, Besitzer, Nutzer, Mieter, Pächter, usw. 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), Elektrosmog 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.

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 100 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 *Schmacher See und Fangerien*. Gemäß Verordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes „Schmacher 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 ostrügenschen 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 des Biosphärenreservat

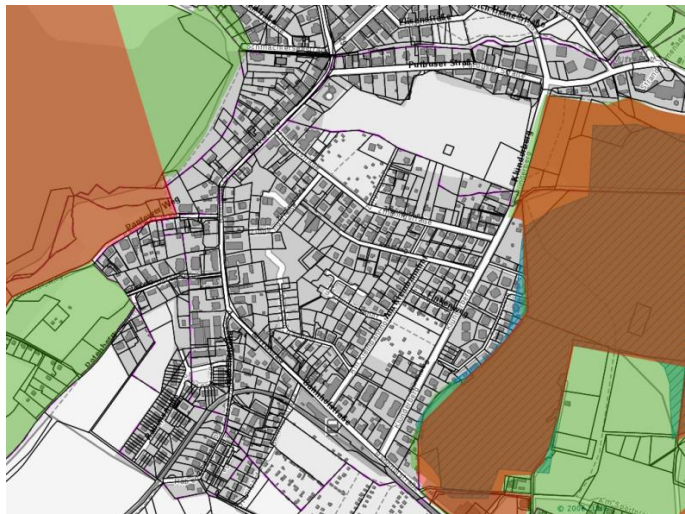


Abbildung 6: Schutzgebiete:
Quelle Umweltkarten M-V

Südost-Rügens und als NSG *Granitz* sowie *überlagernd als* Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1647-303 *Granitz* sowie als EU-Vogelschutzgebiet DE 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 keine nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope oder Geotope.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Anlagen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorhabens auch 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.

Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Ferner befindet sich das Plangebiet auch nicht im Einwirkungsbereich einer solchen Anlage.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

In Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO sieht die Planung die Sicherung der Wohnfunktion vor. Auch zukünftig soll der prägende Charakter vom (Dauer-)Wohnen ausgehen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. 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).

Ergänzend können nach § 4 BauNVO 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 folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- 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 an der bereits durch den Verkehrslärm belasteten Bahnhofstraße für die Nachbarschaft zu weiteren deutlichen Qualitätseinbußen führen.
- 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 eine bestimmte Art der nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen (§ 1 Abs. 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 und ferientgenutzter Räumlichkeiten (als Teilmenge der nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 13a BauNVO) erfolgt nach § 1 Abs. 9 BauNVO. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO ist ein Ausschluss nur bestimmter Arten ansonsten ausnahmsweise zulässiger Nutzungen zulässig. 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 ausgerichteten Sondergebiet (evtl. mit noch untergeordneter Wohnnutzung) abgelöst.

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. ausnahmsweise) durch:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern,
- Anlagen für die Verwaltung,

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6, 7 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen,
- Ferienhäuser als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Es bleiben Fremdzimmer oder Ferienwohnungsnutzung grundsätzlich ausgeschlossen, auch bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

Für die bestehende Hotelanlage (Landhaus Waechter) wird eine Fremdkörperregelung im Sinne § 1 Abs. 10 BauNVO vorgesehen, um den Bestand des Betriebs über den reinen baulichen Bestandsschutz hinaus auch für den Fall erforderlicher baulicher Maßnahmen zu sichern. Auch wenn die Hotelanlage die einzige gewerbliche Nutzung in einem größeren Bereich darstellt, der ansonsten einheitlich als Wohngebiet anzusprechen ist, kann mit dem bisher ausgeübten Angebotsspektrum von einer akzeptierten Nutzung im Wohnumfeld ausgegangen werden. Mit der Fortführung ist von keiner Etablierung eines städtebaulichen Missstandes auszugehen.

Neben der Hotelnutzung betrifft die Fremdkörperregelung auch die diesem Hotelbetrieb zugeordneten Einrichtungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Räume für touristische Dienstleistungen, Räume für Veranstaltungen im Rahmen des Hotelbetriebes sowie Indoor-Anlagen für die sportliche Betätigung wie Fitnessraum oder Sauna sowie Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für das betriebserforderliche Personal. Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an den Grenzen der bezeichneten Fl.-St. nachts (22-6 Uhr) ein Beurteilungspegel von 40 dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Die Überlegung alternativ den Bereich des Hotels ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ohne Fremdkörperregelung auszuweisen wurde nicht weiterverfolgt. In einem Allgemeinen Wohngebiet gehören zwar Beherbergungsbetriebe ebenfalls zum Zulässigkeitskatalog. Jedoch können Betreibermodelle mit mehreren Ferienhäusern ebenfalls zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zählen. Dies ist jedoch eine Nutzung, die mit der vorliegenden Planung gerade ausgeschlossen werden soll.

2.1.2) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird straßenseitig durch grundstücksübergreifende Baufenster angegeben. Straßenseitig wird ein 3 m tiefer Vorbereich / Vorgarten berücksichtigt, wobei bestehende Gebäude berücksichtigt werden, was in Einzelfällen zu einer Verringerung der Vorgartentiefe führt.

Einschränkend wird als Voraussetzung festgesetzt, dass mit Garagen, überdachten Stellplätzen / Carports, Überdachungen und Nebengebäuden ein Abstand von mindestens 3,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist. Damit soll eine räumliche Einengung des Straßenraums durch straßennahe raumhaltige Nebenanlagen ausgeschlossen und eine allzu große Präsenz der Nebenanlagen im Straßenbild verhindert werden. Für nicht überdachte Stellplätze wird ein Abstand von mindestens 2,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie gefordert, um eine Störung des Straßenbilds durch geparkte Pkw auszuschließen. Die *Bahnhofstraße* ist als Ortsdurchfahrt sowie Fußgängerachse vom Kleinbahnhof ins Zentrum Aushängeschild des Ostseebades, insofern sollte hier die Gebäude und nicht parkende PKW den örtlichen Gesamteindruck be-

stimmen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen können nach § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Neubauten mit Hauptnutzungen sollen insbesondere straßenbegleitend erhalten bleiben, wo Wohnen bereits in der sog. zweiten Reihe entstanden ist, wird dies ebenfalls durch Darstellungen von überbaubaren Grundstücksflächen bestätigt. In Änderung zu vorherigen Entwürfen steht nunmehr auch das Blockinnere für eine Bebauung zur Verfügung. Es hat sich bei der Überprüfung der Nutzungen herausgestellt, dass in diesem Bereich eine genehmigte Nutzung besteht, sodass aus Sicht einer Beurteilung auf der Basis des § 34 BauGB weitere Anlagen entstehen können. Der Ausschluss weiterer Anlagen wäre zu einem städtebaulich nicht begründbar und gegenüber den Eigentümern entschädigungspflichtig. Insofern wird für den gesamten Bereich nördlich der Kleinbahn die Fläche als überbaubar dargestellt.

2.1.3 Schalluntersuchung

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. Für den bestehenden Hotelbetrieb war die genehmigte zulässige Nutzung zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Untersuchung wurden folgende relevante Geräuschemissionen einbezogen:

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

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.

2.1.3.1 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm

Im Plangebiet 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 Planung selbst werden die Beurteilungspegel nicht erhöht.

Mit dem B-Plan Nr. 43A ist der Lärmkonflikt nur durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zu lösen. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches bedürfen aus Sicht des Schallgutachters einer gesonderten Regelung, wie z.B. eines städtebaulichen Vertrages.

Prinzipiell kann eine Lösung des Lärmkonfliktes angestrebt werden, indem die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle durch Änderung der Gebietsart von WA (Wohngebiet) zu MI (Mischgebiet) angehoben wird. Anstelle der für Wohngebiete geltenden Schwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts sind bei Mischgebieten 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts anzusetzen. Eine Änderung des Gebietstyps für die zur Bahnhofstraße gelegenen Bauflächen entspricht nicht dem Planungsziel. Außerdem würde mit den an IO1.2 und IO3.1 berechneten Beurteilungspegeln von 62 dB(A) nachts die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Mischgebiete im Nachtzeitraum weiterhin erreicht werden.

Ein alternativer Verzicht auf eine Bebauung entlang der besonders belasteten ersten Reihe wäre angesichts der bereits vorhandenen Bebauung entlang der *Bahnhofstraße* sowie des für die dazwischen liegenden Baulücken bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB ein unverhältnismäßiger Eingriff in Privateigentum. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzeinrichtungen entlang der Verkehrsfläche kommen aufgrund der innerörtlichen Situation nicht in Frage.

Straßenverkehrsrechtliche Regelungen

Nach § 45 Abs. 1 der StVO können Straßenverkehrsbehörden „zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm und Abgasen die Benutzung bestimmter Straßen oder Straßenstrecken beschränken, umleiten oder auch verbieten“. Das gleiche Recht haben die Straßenverkehrsbehörden in Bade- und heilklimatischen Kurorten, in Luftkurorten ... die überwiegend der Erholung dienen.

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.

Nach § 45 Abs. 1c können die Straßenverkehrsbehörden – im Einvernehmen mit der Gemeinde innerhalb geschlossener Ortschaften, insbesondere in Wohngebieten Tempo 30-Zonen anordnen. Die Zonen-Anordnung darf sich allerdings weder auf Straßen des überörtlichen Verkehrs noch auf weitere Zufahrtsstraßen erstrecken. Jedoch dürfen Beschränkungen und Verbote des frei fließenden Verkehrs nur dann angeordnet werden, wenn aufgrund der besonderen Verhältnisse eine Gefahrenlage besteht, die das allgemeine Risiko einer Beeinträchtigung der in den vorstehenden Absätzen genannten Rechtsgüter erheblich übersteigt. Um Gesundheitsgefahren abzuwehren setzt sich in der Rechtsprechung sowie bei den Straßenverkehrsbehörden tatsächlich immer öfter durch, auf innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen Tempo 30 anzuordnen.

Durch eine Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf $v = 30 \text{ km/h}$ für Pkw und Lkw im Tag- und Nachtzeitraum ist eine Reduzierung des Verkehrslärms unterhalb der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts möglich. Sofern diese Maßnahme auf den Nachtzeitraum begrenzt werden soll, ist der Einbau einer Straßendeckenschicht aus Splittmastixasphalten SMA5 oder SMA8 bzw. eines lärmtechnisch optimierten Asphalts notwendig.

2.1.3.2 Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm

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

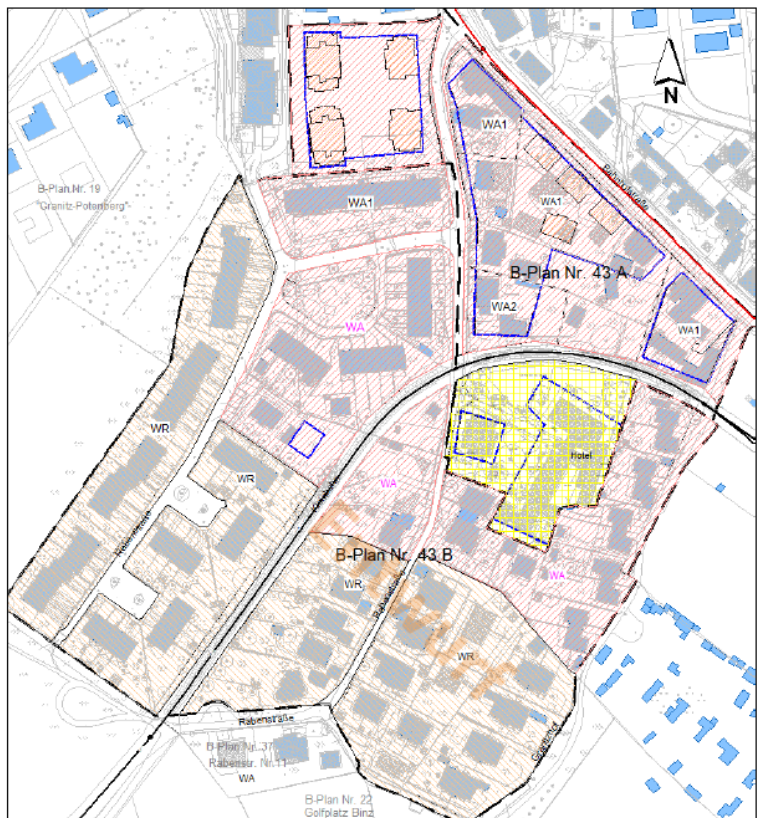


Abbildung 7: Empfehlung der Baugebietsausweisung gemäß Schalluntersuchung, Quelle UmweltPlan GmbH 2025)

dadurch als schädlich eingestuft werden.

Im Plangebiet Nr. 43A entstehen in der Bestandsituation innerhalb der Bauflächen WA1 und WA2 Beurteilungspegel, die am Tag noch 12 dB(A), aber in der Nacht teilweise nur 1 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete liegen. Im FNP der Gemeinde Ostseebad Binz ist das Gebiet nördlich und westlich der Kleinbahn als Wohnbaufläche dargestellt. Somit folgt die Planung zum B-Plan Nr. 43A den im FNP dargestellten Planungsabsichten der Gemeinde.

Im südlich, westlich und östlich angrenzenden Plangebiet Nr. 43B, also außerhalb des hier gegenständlichen Vorhabens, 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 insbesondere im angrenzenden Bebauungsplans Nr. 43B angepasst (s. Abb. 7).

2.1.3.3 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 Außenlärmpegels L_a ermittelt.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich dabei aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel abzüglich eines 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 Krankenhäusern 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 Beur-

teilungspegel (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. 43A (und Nr. 43B), 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.

Innerhalb des Plangebietes Nr. 43A entstehen im Nachtzeitraum maßgebliche Außenlärmpegel bis 73 dB(A). Die höchsten Außenlärmpegel treten an der zur Bahnhofstraße L29 gelegenen Plangrenze auf. Der Korrekturwert für die Raumart beträgt für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches 30 dB. ES ergeben sich für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen somit gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ bis 43 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.

2.1.3.4 Zusammenfassung Verkehrslärmimmissionen

Die für die Verkehrslärmimmissionen berechneten Beurteilungspegel sind in der Anlage A3.1 tabellarisch aufgeführt (s. Anhang). An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes Nr. 43A werden an den zur Bahnhofsstraße L29 orientierten Immissionsorten die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bis 15 dB(A) am Tag und bis 17 dB(A) in der Nacht überschritten. D.h., mit Beurteilungspegel bis 70 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht werden die Werte der grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschritten.

2.1.3.5 Zusammenfassung Gewerbelärm

Im Bereich des Plangebietes Nr. 43A wurden an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des

Hotelstandortes 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.

Geräuschimmissionen beim geplanten Restaurantbetrieb (nur informativ)

Zur Zeit findet in der Hotelanlage kein genehmigter Restaurantbetrieb statt. Bei einem Restaurantbetrieb würden sich durch den Gästeparkverkehr und durch die verhaltensbezogenen Geräusche der Gäste im Freien die Beurteilungspegel für den Gewerbelärm am Tag um teilweise bis zu 5 dB(A) und in der Nacht um teilweise bis zu 18 dB(A) erhöhen.

Im Tagzeitraum lägen die Beurteilungspegel unterhalb bis maximal in Höhe des Immissionsrichtwertes. Am ehesten würd der Immissionsrichtwert Tag von 55 dB(A) am IO6.24 mit einem Beurteilungspegel von 55 dB(A) erreicht. Im Nachtzeitraum hingegen wurden Beurteilungspegel ermittelt, die im Plangebiet 43A um bis zu 7 dB(A) (und im Plangebiet 43B um teilweise bis zu 18 dB(A)) über dem Immissionsrichtwert von 40 dB(A) liegen. Auf Basis der vorliegenden Berechnungsergebnisse ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht der geplante Restaurantbetrieb daher kritisch zu bewerten.

Veranstaltungsbetrieb (nur informativ)

Z.Z. sind Veranstaltungen bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu beantragen. Bei Veranstaltungen, die bis 22:00 begrenzt sind, erhöhen sich gegenüber dem Hotelbetrieb die Beurteilungspegel um teilweise bis zu 23 dB(A) am Tag und um bis zu 14 dB(A) in der Nacht.

Beim Veranstaltungsbetrieb werden im Tagzeitraum die Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebietes Nr. 43A um bis zu 7 dB(A) überschritten. Fällt das Veranstaltungsende in den Nachtzeitraum wird der Nachtrichtwert von 40 dB(A) im Plangebiet Nr. 43A um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Aufgrund der Höhe der entstehenden Geräuscheinwirkung wären daher Veranstaltungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nur zulässig, sofern die Bestimmungen für seltene Ereignisse gemäß Pkt. 7.2 der TA-Lärm erfüllen werden. In diesem Fall kann die zuständige Genehmigungsbehörde prüfen, ob die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden können.

2.1.3.6 Zusammenfassung Maßgebliche Außenlärmpegel

Innerhalb des Plangebietes Nr. 43A entstehen im Nachtzeitraum maßgebliche Außenlärmpegel bis 73 dB(A). Die höchsten Außenlärmpegel treten im Bereich der Bahnhofstraße L29 auf. Für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen ergeben sich gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ bis 43 dB.

2.1.3.7 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.

2.1.3.8 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.

2.1.4) Ausnahmen für bestehende Anlagen

Angesichts des umfangreichen Gebäudebestands, der nach § 34 BauGB und damit unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans entstanden ist, werden Ausnahmen vorgesehen, die im Sinne der Berücksichtigung der privaten Belange des Eigentumsschutzes sicherstellen sollen, dass eine angemessene Nutzungsmöglichkeit auch für solche Bestandsgebäude erhalten bleibt, die den Planungszielen nicht vollständig entsprechen. Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Ausnahmen kann verhindert werden, dass baugenehmigungspflichtige Maßnahmen am Bestand nicht von vorneherein wegen bestandsbedingter Abweichungen von den Festsetzungen scheitern. Dabei wird in Entsprechung zu § 1 Abs. 10 BauNVO unterschieden in Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung.

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

Die Ausnahmen beziehen sich dabei auf folgende Fälle:

- Baugrenze: Mit der Zulassung einer Überschreitung der Baugrenze um bis zu 2,0 m soll gewährleistet werden, dass für Gebäude, die im Neubaufall von der Straße zurückgezogen werden sollen und daher teilweise außerhalb des Baufensters liegen, nichtsdestotrotz eine angemessene Bestandsentwicklung gewährleistet bleibt. Betroffen ist z.B. das Gebäude Bahnhofstraße 52.

2.1.5 Grünordnung

Anfallendes Oberflächenwasser soll im Planbereich zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse ohne Einschränkungen zulassen. Eine Versickerung reduziert die Abflussmenge und wirkt sich wegen der entstehenden Verdunstungskälte vorteilhaft auf das Klima im Siedlungsbereich aus. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind daher in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

Hinsichtlich des Baumbestands gilt allgemein die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz sowie ergänzend der gesetzliche Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V. Da sich der Status der Flächen im Plangebiet nicht ändert (Siedlungsbereich, Hausgarten), ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen auf den Baumschutz.

2.1.7 Gestaltung

Gestalterisch sollen die neu hinzutretenden Gebäude den Charakter der bestehenden Gebäude aufnehmen und weiterführen. Dabei umfassen die vorhandenen Dachneigungen sowohl klassische Steildächer mit ca. 45 Grad als auch vergleichsweise flach geneigte Sattel- bzw. Walmdächer. Bei den Gebäuden mit steilem Dach handelt es sich durchweg um eingeschossige Gebäude, während mehrgeschossige Gebäude flachere Dachneigungen aufweisen. Insgesamt bewegen sich damit die Firsthöhen in einem engen Bereich. Im Falle eines Neubaus von Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoss soll sich die Dachneigung daher auch zukünftig zwischen 35 bis 50 Grad bewegen, während für Hauptgebäude mit mindestens zwei Vollgeschossen mit 20 bis 45 Grad auch flachere Dächer zugelassen werden.

Prägend für das Erscheinungsbild ist zudem die traufständige Ausrichtung der Hauptgebäude entlang der Bahnhofstraße. Dies gilt sowohl für die historische Architektur im Bäderstil (vgl. allgemein die Ortsbildanalyse in der Begründung zur „Gestaltungssatzung für das Ostseebad Binz“) als auch für die Wohngebäude des 20. Jahrhunderts. Im Plangebiet fallen die abweichend giebelständig errichteten Gebäude als Fremdkörper störend auf. Gebäude sollen daher im Falle von Neubau auch zukünftig mit ihrem Hauptdach traufständig zur erschließenden Straße errichtet werden. Giebelständige Bauteile (Mittelrisalit, Seitenrisalite) sind nur als untergeordnete Gestaltungselemente bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig.

Gauben müssen sich den Dachflächen unterordnen und werden daher hinsichtlich der einzuhaltenen Abstände zum First (mind. 0,5 m) und zu den seitlichen Kanten der Dachfläche (mind. 1,5 m) sowie der zulässigen Maximalgröße (als Summe aller Gauben einer jeden Seite) festgelegt. Mit der Beschränkung auf maximal 1/2 der gesamten Dachlänge ist sichergestellt, dass die Dachaufbauten nicht die Dachfläche unangemessen überformen.

2.2 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche
WA	19.764 qm
Verkehrsflächen (Bestand)	2.250 qm
Bahnanlage	1.012 qm
Gesamtgebiet	23.026 qm

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

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

Auch die Erschließung von privaten Hinterliegergrundstücken ist nicht Gegenstand des Verfahrens. Diese muss ggfls. privat über GFL-Rechte geklärt werden. Die jeweiligen Tiefenerschließungen sind grundstücksweise herzustellen. Eventuell bestehende Tiefenerschließungen sind bereits heute geregelt und werden durch die Planung nicht aufgehoben.

Weitere Festsetzungen zur Erschließung sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht vorgesehen. In Änderung zur vorherigen Planfassung wird mit der hier gegenständlichen Fassung auf die Darstellung einer nach Süden abzweigenden Verkehrsfläche im Osten des Plangebiets verzichtet. Die Erschließung besteht bereits und soll aber im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungs-

plans 26 *Wohnquartier am Rasenden Roland* neu geregelt und ausgebaut werden.

2.3.2 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 ortsnah 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. Für den Fall, dass das Niederschlagswasser durch denjenigen, bei dem es anfällt, nicht versickert oder verwertet werden kann und dann mittels Kanalisation abgeleitet werden muss, ist der ZWAR für die Ableitung pflichtig.

In ihrer Stellungnahme bestätigt die Wasserbehörde des Landkreises, dass sie einer kanalgebundenen Ableitung des Niederschlagswassers durch den ZWAR Vorrang einräumt, da es in der Vergangenheit durch die zunehmende Bebauung immer wieder bei der Versickerung des Niederschlagswassers zu Problemen kam.

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-Plangebietes Nr. 32 „Wohnbebauung Rabenstraße - Hangbebauung“ und Nr. 37 „Rabenstraße 11“ geschaffen werden.

Zur Senkung der Stoffeinträge in den Schmachter See sind vor Ableitung in den Vorflutgraben 17:06/04 alle Minderungspotenziale zur Reduzierung der punktuellen Belastungen bereits an der „Quelle“ (hier: B-Plangebiet) auszuschöpfen.

Für die in einer nachgelagerten Erschließungsplanung durchführbare Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers im Plangebiet und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in die Vorflut zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt sind die Regelungen der Arbeits- und Merkblattreihe DWA- A/M 102 (BWK-A/M3) „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ anzuwenden.

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 Förderaufträge. 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 angrenzend an die 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. Einzelne wertgebende bzw. stadtbildwirksame Bäume werden mit Erhaltungsgebot belegt.
- Die Belange der Baukultur, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds. Allgemein kommt dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds in der Gemeinde schon wegen seiner Bedeutung für den Tourismus eine hohe Bedeutung zu. Insgesamt ist für die zukünftig zu errich-

tenden Gebäude eine Bauweise anzustreben, die sich harmonisch in den Bestand einfügt.

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.

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 Einfügegebot des § 34 BauGB. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestandsorientiert festgesetzt.

Bei der Beurteilung der bisher möglichen Entwicklung sind insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaute Grundstücksfläche / Stellung der Gebäude zu berücksichtigen. Da der einfache Bebauungsplan keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung der privaten Baugrundstücke enthält, sind hier keine grundsätzlichen Einschränkungen bisheriger Nutzungsoptionen zu erwarten. Mit der bestandsorientierten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird ein bestandsorientierter Nutzungsartenkatalog berücksichtigt. Die Baufenster richten sich an der vorhandenen Bebauung aus.

Zur Wahrung der Eigentumsbelange werden bestandsichernde Ausnahmen im Bebauungsplan vorgesehen, die verhindern, dass baugenehmigungspflichtige Maßnahmen am Bestand von vorneherein wegen bestandsbedingter Abweichungen von den Festsetzungen scheitern. Damit wird auch bei Abweichungen von den Festsetzungen für den Bestand über den reinen Bestandschutz hinaus eine angemessene Nutzungs- / Entwicklungsmöglichkeit berücksichtigt. Dies bezieht sich zum einen auf die Überschreitung der mit der abweichenden mit der Bauweise verbundenen maximalen Gebäudelänge. Zum Anderen wird für den Hotelbetrieb eine Fremdkörperregelung berücksichtigt, nach der die gewerbliche Nutzung - auch wenn sie nicht einem im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieb entspricht – unter Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte des Allgemeinen Wohngebiets auf den Nachbargrundstücken weiterentwickelt werden kann.

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.

sen, 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 Biotope 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 ausgespart.

Nachrichtlich wird der Baumbestand tabellarisch dargestellt:

Nummer	Art1	Art2	Umfang1	Umfang2	Umfang3	Kronendurchmesser
2481	Kirschpflaume		U=0.7			K=5.0
2489	Vogelkirsche		U=1.0			K=5.2
2491	Stechfichte		U=1.8			K=8.0
2493	Fichte		U=1.5			K=6.8
2505	Stechfichte		U=1.6			K=6.6
2512	Fichte		U=2.4			K=4.0
2515	Fichte		U=1.2			K=5.0
2518	Fichte		U=2.0			K=4.0
2521	Stechfichte		U=1.5			K=4.0
2656	Stechfichte		U=1.5			K=4.0
2659	Stechfichte		U=3.0			K=11.4
2660	Wallnuss		U=2x1.5			K=14.2
2722	Apfel		U=0.5			K=5.6
2766	Apfel		U=2.0			K=3.8
2946	Linde		U=1.3			K=3.2
2953	Linde		U=1.5			K=3.6
3025	Linde		U=1.5			K=4.0
3032	Linde		U=1.5			K=4.6
3046	Fichte		U=0.4			K=4.6
3104	Apfel		U=0.3			K=3.2
3137	Lebensbaum					K=3.4
3164	Lebensbaum					K=3.4
3213	Lebensbaum					K=3.4
3233	Lebensbaum					K=4.4
3289	Lebensbaum					K=2.6
3292	Apfel		U=0.4			K=4.4
3305	Apfel		U=0.4			K=5.6

4372	Birke	U=1.4			K=10.0
4373	Birke	U=1.2			K=4.0
4375	Lebensbaum				K=3.2
4376	Birke	U=2x0.6			K=4.0
4377	Birke	U=2x1.0			K=5.0
4378	Birke	U=0.5			K=4.0
4379	Birke	U=2x0.5			K=3.8
4380	Birke	U=1.4			K=6.6
4381	Birke	U=1.5			K=6.0
4561	Linde				K=4.0
4569	Haselnuss	U=2x30			K=2.8
4570	Haselnuss	U=2x0.3			K=3.4
4571	Ahorn	U=1.4			K=8.0
4572	Lebensbaum				K=3.4
4573	Lebensbaum				K=3.0
4574	Lebensbaum				K=4.2
4575	Lebensbaum				K=3.4
4576	Lebensbaum				K=2.8
4577	Lebensbaum				K=2.0
4578	Tanne	U=1.2			K=6.4
4579	Tanne	U=0.7			K=3.0
4580	Flieder				K=5.0
4581	Kirschlorbeer	U=2x0.3	U=0.2		K=3.4
4582	Birken	U=1.6			K=8.2
4583	Kastanie	U=1.2			K=5.4
4584		U=0.3			K=3.2
A001	Maulbeere	U=2.0			K=6.0
A002	Maulbeere	U=2.0			K=6.0
A003	Kirschpflaume	U=0.6			K=6.0
A004	Ahorn	U=2x0.8	U=2x0.9		K=11.6
A005	PyrusCalleryana	U=1.0			K=6.0
A006	Esche	U=3.4			K=18.0
A007	Ahorn	U=2.7			K=10.0
A008	Kirschpflaume	U=1.5			K=8.0
A014					
A015	Birke	U=0.6			K=5.0
A016	Birke	U=0.6			K=2.0
A017	Birke	U=0.8			K=4.0
A021	Hängeweide	U=4.6	U=2.2		K=18.0
A022	Eiche	U=2.6			K=14.0
A023	Hängeweide	Apfel U=0.7	U=0.4	U=0.5	K=8.0
A024	Birne	U=0.9			K=14.0
A025	Apfel	U=2x0.3			K=4.0
A026	Apfel	U=0.7			K=7.0
A027	Weißdorn	U=0.4			K=3.0
A028	Kirsche	U=1.3			K=6.0
A029	Eiche	U=2.4			K=20.0
A030	Eiche	U=1.6			K=14.0
A032	Magnolie	U=0.5			K=5.0
A033	Hasselnuss	U=0.3			K=4.0

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

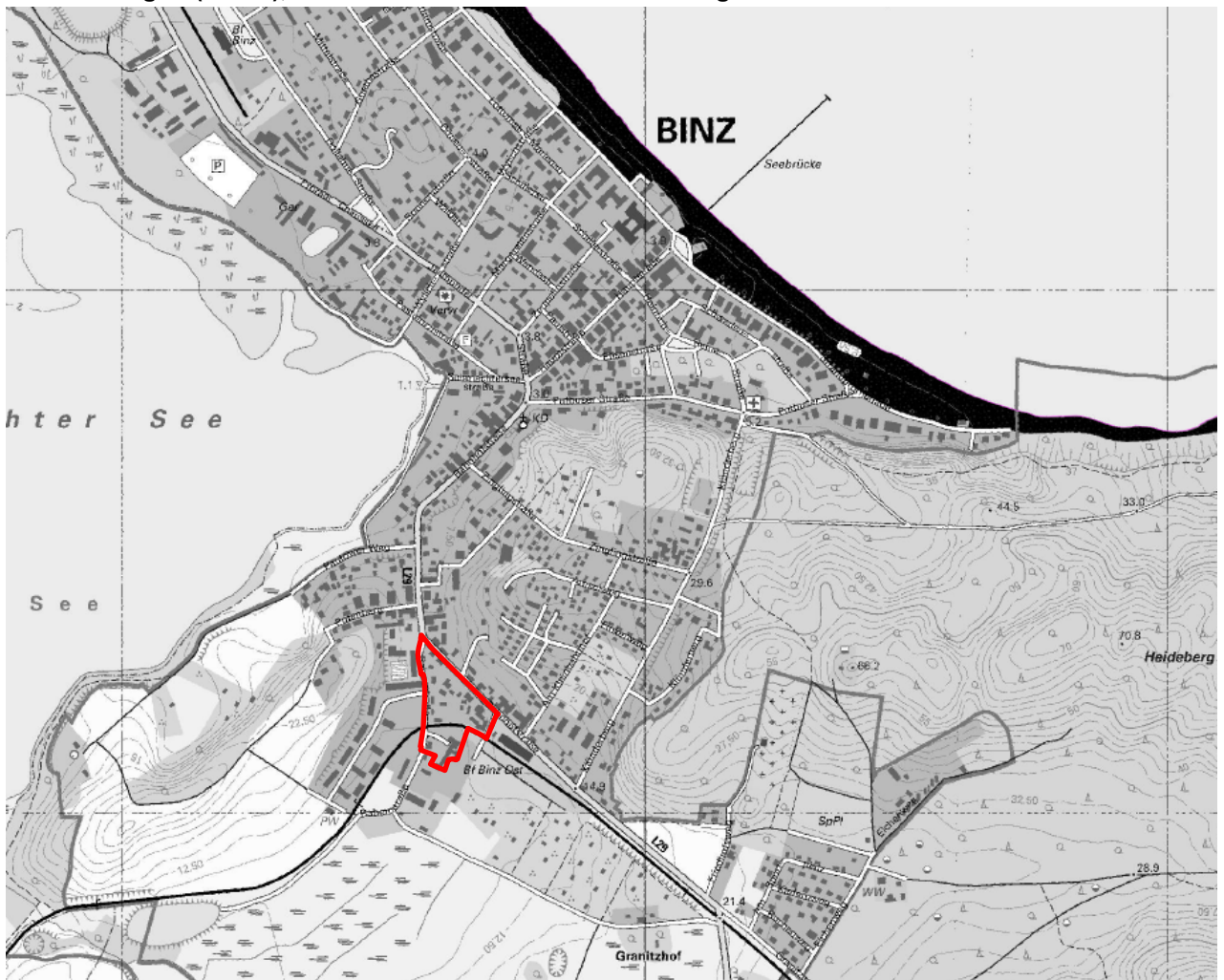
Schutzgüter.

Ostseebad Binz, März 2026

SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn - Nord“ 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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist sowie der LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn - Nord“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltbericht im beschleunigten Verfahren erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab Quelle: www.umweltkarten-mv.de

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. 43A "Quartier an der Kleinbahn - Nord"

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

Offenlage-III

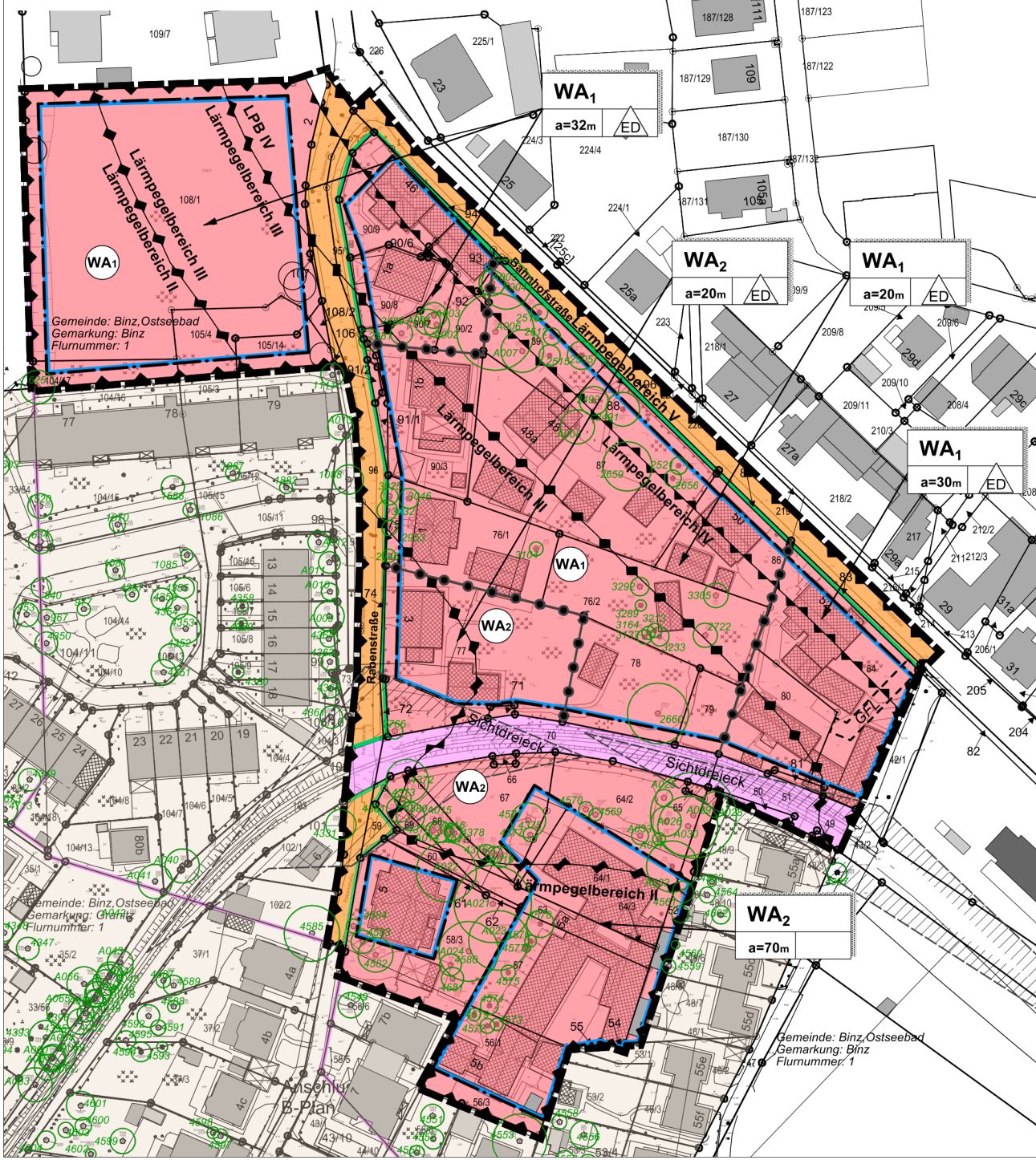
(§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB)

Fassung vom 08.04.2020, Stand 30.03.2026

Maßstab 1:1000

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000





PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV


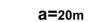

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-  Allgemeines Wohngebiet / Bereich der Fremdkörperregelung (§ 4 BauNVO) / § 1 Abs.10 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

-  Baugrenzen
-  abweichende Bauweise/ max. Gebäudelänge = 20m
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig


ÜBERÖRTLICHER VERKEHR UND ÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSZÜGE

(§ 9 Abs. 6 BauGB)







-  Bahnanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 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 (LPB)
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegende Fläche, hier: zugunsten der Hinterlieger
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / Bauweise
-  Baumstandort mit Baumnummer
-  Sichtdreiecke, s. Hinweise II.6) Rügenschke Bäderbahn

