



Vorlagennummer: BV/26/423
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Wohnen am Potenberg" der Gemeinde Ostseebad Binz ohne Umweltbericht / Umweltprüfung

hier: Veröffentlichung-, Auslegungs- und Beteiligungsbeschluss gemäß § 3. Abs. 2 BauGB und § 4. Abs. 2 BauGB

Datum: 04.05.2026
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	20.05.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	15.06.2026	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	25.06.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 25.06.2026:

1. Den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“ mit den textlichen Festsetzungen in der vorliegenden Fassung vom 23.04.2026 und der Begründung in der vorliegenden Fassung vom April 2026 zu billigen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“, bestehend aus den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung im Internet zu veröffentlichen und mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu ergänzen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und über die Auslegung zu benachrichtigen.

Begründung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.03.2026, den Beschluss über die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung gefasst.

Lage des Plangebiets | Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht dem im Ursprungsplan festgesetzten Teil der Allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2 und ist in der Anlage zur Beschlussvorlage beigefügt. Das Plangebiet umfasst gut 2,88 ha und wird begrenzt



- im Norden durch die Gemeindestraße Pantower Weg,
- im Osten durch das Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“, die Bahnhofstraße sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42A „Bahnhofstraße - Nord“ und des Bebauungsplanes Nr. 42B „Bahnhofstraße - Süd“
- im Westen durch den Außenbereich im Sinne § 35 BauGB,
- im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Granitz / Potenberg“ (im Stand der 1. Änderung).

Das Plangebiet greift somit die Grundstücke der

- Bahnhofstraße Nr. 38, 42 (nur auf dem Flurstück 111/2 und 109/6) und 44b sowie des
- Pantower Wegs Nr. 2, 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 7a, 8, 9, 10, 11 und 12 und des
- Potenbergs Nr. 1, 1a, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8 und 10, auf.

Anlass und Erforderlichkeit

Für das gesamte Plangebiet soll die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage der BauNVO₂₀₁₇ unter Wahrung des Gebietscharakters neu festgesetzt bzw. konkretisiert werden. Hauptaugenmerk liegt neben der Definition der baulichen Unterordnung von Ferienwohnungen im WA-2 auch auf der Klarstellung, dass diese nur in Gebäuden mit max. 3 Wohneinheiten ausnahmsweise zulässig sind. In Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten ist diese Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Verfahrensart

Die Änderung wird als unselbständige Änderung als Textbebauungsplan aufgestellt, da alle übrigen textlichen und plangrafischen Festsetzungen unverändert erhalten bleiben. Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, wenn die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren. Dies trifft zu, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Dies ist vorliegend der Fall, da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung – WA „Allgemeines Wohngebiet“ – beibehalten wird.

Empfehlung der Verwaltung

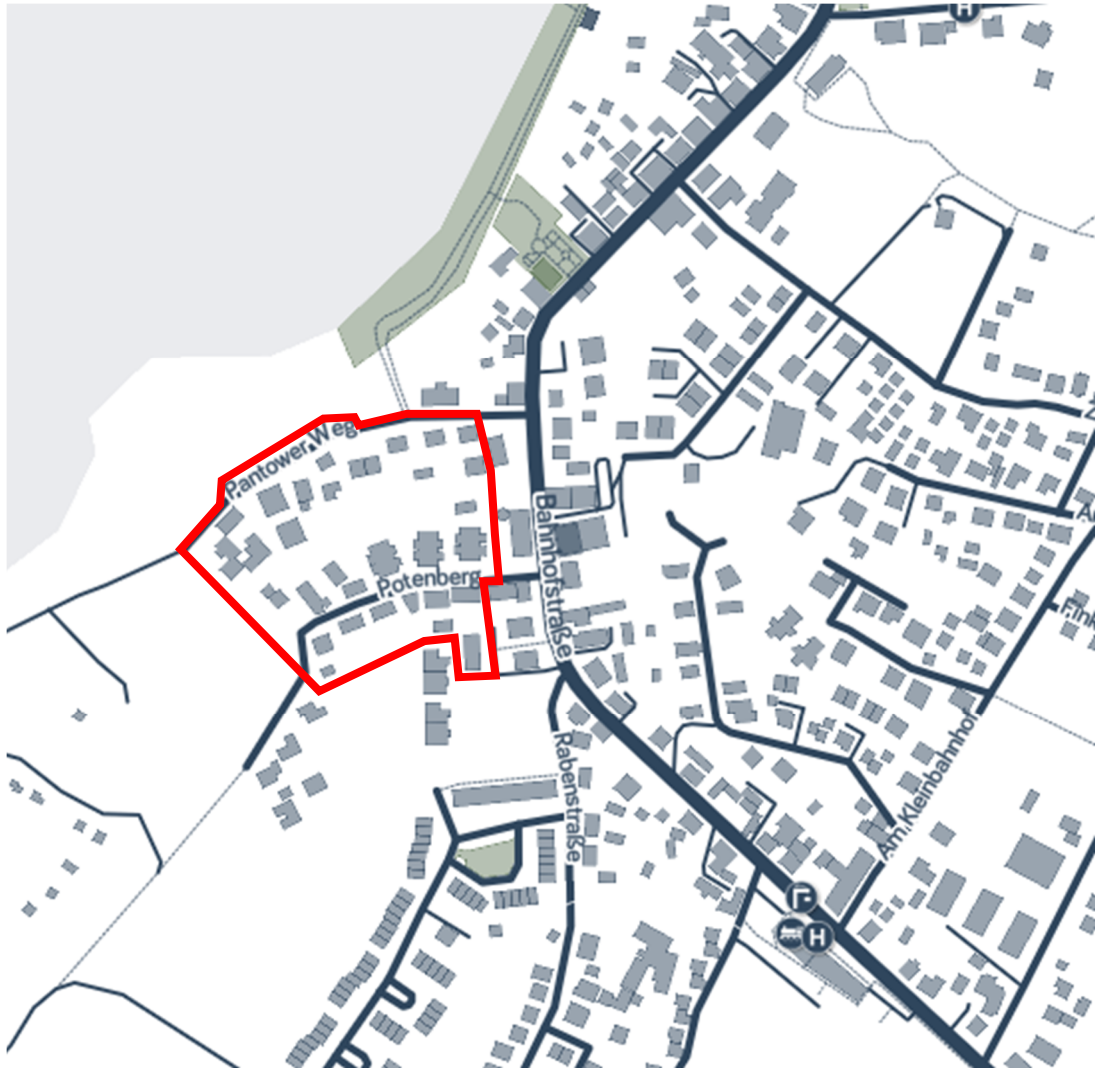
Der erreichte Verfahrensstand rechtfertigt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet und zusätzliche Offenlage in Papierform sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Nachgemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB. Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behörden-/Trägerbeteiligung 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 Produkt/SK:	Ja/Nein
Haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n

1 - textl. Änderung mit Begründung 1. Änderung BP 39 (öffentlich)



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“ der Gemeinde Ostseebad Binz

nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht

Offenlagefassung



Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz

über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“.

Aufgrund der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom __. __. ____ folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“ erlassen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht dem im Ursprungsplan festgesetzten Teil der Allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2. Das Plangebiet umfasst gut 2,88 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die Gemeindestraße Pantower Weg,
- im Osten durch das Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“, die Bahnhofstraße sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42A „Bahnhofstraße - Nord“ und des Bebauungsplanes Nr. 42B „Bahnhofstraße - Süd“
- im Westen durch den Außenbereich im Sinne § 35 BauGB,
- im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Granitz / Potenberg“ (im Stand der 1. Änderung).

Das Plangebiet greift somit die Grundstücke der

- Bahnhofstraße Nr. 38, 42 (nur auf dem Flurstück 111/2 und 109/6 der Flur 1, Gemarkung Binz) und 44b sowie des
- Pantower Wegs Nr. 2, 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 7a, 8, 9, 10, 11 und 12 und des
- Potenbergs Nr. 1, 1a, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8 und 10, auf.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“ auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176, im Punkt *l.1*) *Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)* – *WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO* - neu gefasst. Die Änderungen sind in **fett kursiv**, die Streichungen als solche sichtbar dargestellt.

Somit wird für das Plangebiet ausschließlich die Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage des inzwischen geänderten Baurechts (BauNVO₂₀₁₇) unter Wahrung des Gebietscharakters neu festgesetzt. Die darüber hinausgehenden textlichen und plangrafischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.



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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Abweichend von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (6, 7) BauNVO):

- ~~— Anlagen für die Verwaltung.~~
- ~~— Gartenbaubetriebe und Tankstellen~~
- ~~— Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen.~~

Allgemein zulässig sind:

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

Im WA sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauNVO):

- **Anlagen für die Verwaltung,**
- **Gartenbaubetriebe und Tankstellen**
- **Ferienwohnungen/sonstige nicht störende Gewerbebetriebe/Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Räume und Gebäude , die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (§13a Satz 1 BauNVO).**

sowie

Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (§ 13a Satz 2 BauNVO).

Im WA-2 sind abweichend ~~ausnahmsweise zulässig:~~ **in Gebäuden mit max. 3 Wohneinheiten ausnahmsweise zulässig:**

- ~~— Fremdenzimmer oder Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (vgl. § 13a BauNVO).~~
- **Räume und/oder max. 1 Ferienwohnung die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).**

Im WA-2 sind in Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten nicht zulässig:

- **Räume und/oder max. 1 Ferienwohnung die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).**



bauliche Unterordnung

Vorgenannte Räume/Ferienwohnung müssen/muss hinsichtlich ihrer Geschossfläche im Sinne des § 20 BauNVO in Summe in einem Verhältnis von max. 35% zu 65% gegenüber einer ansonsten vorherrschenden Wohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein.

Geschossfläche

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, sind vollständig mitzurechnen.

§ 4 Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **19.03.2026**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im **Amtsblatt Nr. 3 am 02.04.2026**.

Die Gemeindevertretung hat am __. __. ____ den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung konnten im Zeitraum vom __. __. ____ bis zum __. __. ____ im Internet über das Bau- und Planungsportal M-V sowie auf der Homepage der Gemeinde Ostseebad Binz abgerufen werden. Ergänzend wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung im Zeitraum vom __. __. ____ in der Gemeindeverwaltung Binz, 18609 Ostseebad Binz, Jasmunder Straße 11, Amt Planen und Bauen im 1. OG, Büro 110, während der Dienststunden montags und mittwochs von 09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr, dienstags von 09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 17:00 Uhr, donnerstags von 09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr, freitags von 08:00 – 12:00 Uhr, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken zum Entwurf schriftlich, per E-Mail oder in der Gemeindeverwaltung zur Niederschrift vorgebracht werden konnten und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4. Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __. __. ____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Bereitstellung der Unterlagen sowie die Mitteilung darüber erfolgten elektronisch.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am __. __. ____, die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 1. Abs. 7 BauGB geprüft und untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitgeteilt worden.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus den textlichen Festsetzungen wurde am __. __. ____ von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom __. __. ____ gebilligt.



Gemeinde Binz, den __. __. ____

Mario Kurowski
Bürgermeister

2. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Binz, den __. __. ____

Mario Kurowski
Bürgermeister

§ 5 In-Kraft-Treten

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im Amtsblatt Nr. _ am __. __. ____ , ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB).

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“ der Gemeinde Ostseebad Binz tritt mit Ablauf des __. __. ____ in Kraft.

Gemeinde Binz, den __. __. ____

Mario Kurowski
Bürgermeister



Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung	6
1.1. Änderungsumfang und Änderungsbereich	6
1.2. Grundsätze der Raumordnung	8
1.3. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	8
1.4. Bestandsaufnahme.....	9
2. städtebauliche Planung	16
2.1. Inhalt der Änderung.....	16
2.2. Flächenbilanz.....	18
2.3. Erschließung.....	18
3. Auswirkungen.....	18
3.1. Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	18

1. Ziele und Grundlagen der Planung

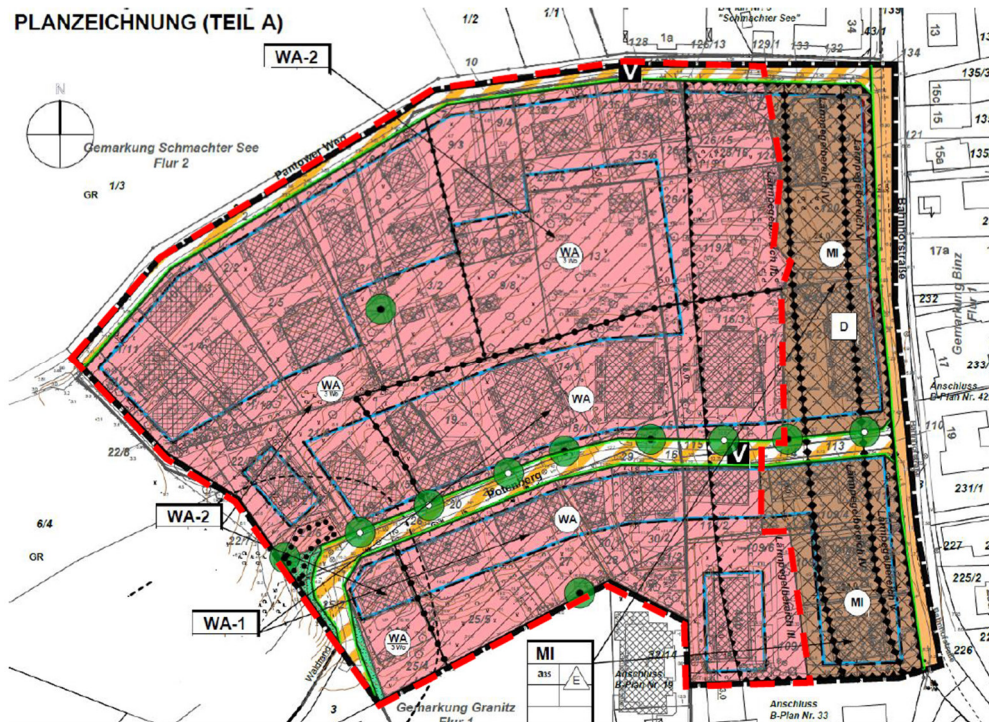
1.1. Änderungsumfang und Änderungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht dem im Ursprungsplan festgesetzten Teil der Allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2. Das Plangebiet umfasst gut 2,88 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die Gemeindestraße Pantower Weg,
- im Osten durch das Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 „Wohnen am Potenberg“, die Bahnhofstraße sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42A „Bahnhofstraße - Nord“ und des Bebauungsplanes Nr. 42B „Bahnhofstraße - Süd“
- im Westen durch den Außenbereich im Sinne § 35 BauGB,
- im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Granitz / Potenberg“ (im Stand der 1. Änderung).

Das Plangebiet greift somit die Grundstücke der

- Bahnhofstraße Nr. 38, 42 (nur auf dem Flurstück 111/2 und 109/6, Flur 1, Gemarkung Binz) und 44b sowie des
- Pantower Wegs Nr. 2, 3, 4, 5, 5a, 6, 7, 7a, 8, 9, 10, 11 und 12 und des
- Potenbergs Nr. 1, 1a, 2, 3, 4a, 5, 6, 7, 8 und 10, auf.



Für das gesamte Plangebiet soll die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage der BauNVO₂₀₁₇ unter Wahrung des Gebietscharakters neu festgesetzt bzw. konkretisiert werden. Die Änderung wird als unselbständige Änderung als Textbebauungsplan aufgestellt, da alle übrigen textlichen und plangrafischen Festsetzungen unverändert erhalten bleiben.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, wenn die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren. Dies ist dann der Fall, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Dies ist vorliegend der Fall, da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung – WA Allgemeines Wohngebiet – beibehalten wird.

Der Planung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, 344, GVBl. M-V 2016), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130)

1.2. Grundsätze 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.

1.3. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz stellt für das Plangebiet im Westen ein Allgemeines Wohngebiet sowie entlang der Bahnhofstraße ein Mischgebiet dar. Die Bahnhofstraße ist als örtlicher Hauptverkehrszug in der Planzeichnung berücksichtigt.

Mit der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

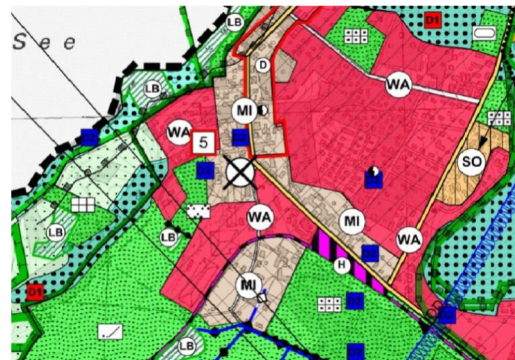


Abb. 2 Auszug FNP_unmaßstäblich

Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

Natura 2000-Gebiete

In gut 500 m Entfernung in südöstlicher 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

Das Plangebiet berührt im Nordwesten (jenseits des *Pantower Weges*) sowie im Südwesten (anschließend an das Plangebiet) das Landschaftsschutzgebiet L 81 *Ostrügen*, festgesetzt gemäß Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966. Das LSG wird im Bereich nördlich des *Pantower Weges* überlagert durch das Naturschutzgebiet 292 *Schmachter See und*

Fangerien. Gemäß Verordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes „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 Gebiet selber. Eine Erweiterung der Siedlungsbereiche sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung der Schutzgebiete findet nicht statt.

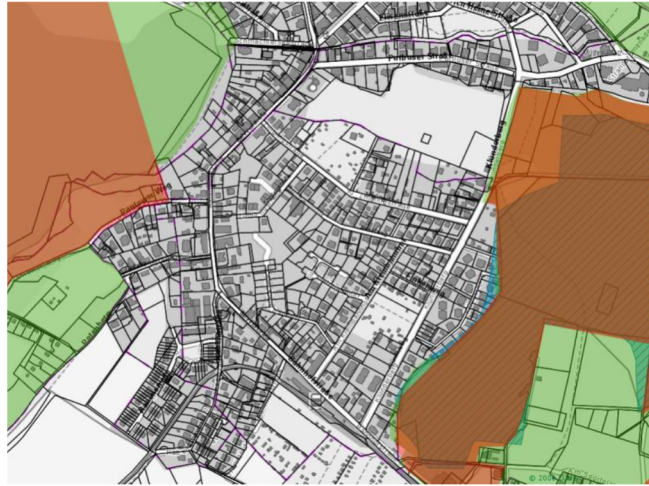


Abbildung 3: Schutzgebiete: Quelle Umweltkarten M-V

Das Plangebiet liegt zudem in einem Abstand von rund 500 m zum *Biosphärenreservat Südost-Rügen*, das gemäß Verordnung vom 12. September 1990 als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit ein- / angeschlossenen Naturschutzgebieten festgesetzt wurde. Der an das Siedlungsgebiet von Binz angrenzende Wald ist Teil der Schutzzone II und als NSG *Granitz sowie überlagernd als* Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1647-303 *Granitz* sowie als EU-Vogelschutzgebiet DE 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. Angesichts eines Abstands von rund 80 m zum Schmacher See liegt das Plangebiet außerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

1.4. Bestandsaufnahme

Hinsichtlich der *Art der baulichen Nutzung* entspricht das Plangebiet einschließlich der südwestlich angrenzenden Siedlungsbereiche einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO, vor allem, wenn man die den Baugenehmigungen zugrundeliegenden Nutzungen betrachtet. Neben Wohngebäuden wurden am Pantower Weg sowie am Potenberg nur in Ausnahmefällen untergeordnet gewerbliche Nutzungen, hier insb. Ferienwohnungen, genehmigt (vgl. Tabelle Bestandsaufnahme). Die tatsächliche Nutzung weicht jedoch weiterhin in zahlreichen Fällen von den erteilten Baugenehmigungen ab. Diese Zweckentfremdungen sind jedoch Gegenstand behördlicher Ordnungsverfahren und können sich nicht auf eine ausgesprochene Duldung berufen.



Mit der Ursprungsplanung wurde das Gebiet bestandsorientiert weiterentwickelt. Dabei kam vor allem dem Schutz des Gebietscharakters eine hohe Bedeutung zu. In Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO sieht die Planung für alle nicht an die Bahnhofstraße grenzenden Baugrundstücke weiterhin die Sicherung der Wohnfunktion vor.

Da der Bebauungsplan Nr. 39 keine Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** trifft, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben diesbezüglich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Bei der Beurteilung, ob sich ein Vorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung einfügt, wird dabei künftig auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung abzustellen sein. Nähere Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die Umgebung, insoweit sich die Ausführung eines Vorhabens auf sie auswirken kann und insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst. Dabei ist die nähere Umgebung für die in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Kriterien jeweils gesondert abzugrenzen.

Bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung eines Grundstücks wird der Umkreis der zu beachtenden vorhandenen Bebauung "in der Regel" enger zu begrenzen sein, als bei der Art der Nutzung. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Diese kann so beschaffen sein, dass die Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung dort zu ziehen ist, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Baukomplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aneinander stoßen. Der Grenzverlauf der näheren Umgebung ist nicht davon abhängig, dass die unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie (Straße, Schienenstrang, Gewässerlauf, Geländekante etc.) entkoppelt ist. Eine solche Linie hat bei einer beidseitig andersartigen Siedlungsstruktur nicht stets eine trennende Funktion. Umgekehrt führt ihr Fehlen nicht dazu, dass benachbarte Bebauung stets als miteinander verzahnt anzusehen ist und insgesamt die nähere Umgebung ausmacht.

Die *Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes* erfolgt dabei vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Gebäudetypologie (*siehe auch Abb. 4*):

Der Bereich am **Pantower Weg** stellt sich bis auf die singulären Appartementgebäude *Pantower Weg* Nr. 9 als geschlossenes Ein- und Zweifamilienhausgebiet dar, das im westlichen Abschnitt auch die Bebauung am *Potenberg* einschließt (*Potenberg* Nr. 4a und Nr. 9) und sich außerhalb des Plangebiets im anschließenden Bebauungsplan Nr. 19 „Granitz / Potenberg“ fortsetzt (*Potenberg* Nr. 9, 11, 13). Das Eigenheim *Pantower Weg* Nr. 12 verfügt nach dem Anbau von zwei Ferienwohnungen über drei Wohneinheiten und wird nach erneuter Gebietsbetrachtung dem rahmenbildende Einzugsbereich der näheren Umgebung des Pantower Weges zugeordnet. Entlang des bereits im 19. Jahrhundert bestehenden Pantower Weges entstanden zu DDR-Zeiten straßenbegleitend Wohngebäude mit zum Teil rückwärtigen Bungalows. Die Bungalows mit Gebäudegrundflächen von gerade einmal 26 qm stellen dabei keine maßstabsbildende Bebauung dar. Vor allem im westlichen Abschnitt wurde die rückwärtige Bebauung jedoch bereits zu einer eigenständigen zweiten Reihe entwickelt (*Pantower Weg* 7a, 9). Insgesamt ist für den Bereich der frühere Charakter als Eigenheimgebiet prägend, in der Regel handelt es sich um Ein- oder Zweifamilienhäuser. Nur die beiden nach 2005 neugebauten Wohnhäuser „Villa Daphne und Danae“, die sich auch hinsichtlich ihrer Kubatur als Fremdkörper darstellen, sprengen mit jeweils 8 Nutzungseinheiten den vertrauten Rahmen.

Dem gegenüber ist der östliche Abschnitt des *Potenbergs* von größeren Mehrfamilienhäusern geprägt, was sich nicht zuletzt auch in der Nutzung der gebäudenahen Freiflächen zeigt. Statt der ansonsten vorherrschenden Gärten dominieren hier größere, flächig versiegelte Parkierungsflächen. Die durch den Parkverkehr entstehende Lärmbelastung (Fahrbewegungen, Türeenschlagen, z.T. auch im Zeitraum nachts) ist zwar als nutzungs- bzw. gebietstypisch auch von den Nachbarn hinzunehmen, die hohe Anzahl Wohneinheiten je Gebäude führt aber im Ergebnis zu einer deutlich verringerten Wohnqualität. Die Bebauung am Potenberg bestand ursprünglich im Wesentlichen aus straßenbegleitenden traufständigen Wohngebäuden. Durch die Mitte der 90er Jahre errichteten großen Mehrfamilienhäuser Potenberg 6, 8 10 (insg. 42 Wohnungen) erhielt der Straßenzug jedoch im östlichen Abschnitt ein vollständig neues Gesicht. Die einheitlich zweigeschossigen Gebäude orientieren sich giebelständig zum Potenberg, durch den Walm zur Straße wird der Bruch mit der gegenüberliegenden traufständigen Bebauung jedoch optisch kaschiert. Insgesamt zeigt die Bebauung am Potenberg zumindest im östlichen Abschnitt eine vergleichsweise einheitliche Struktur, wobei die örtlich geprägte Bautiefe auf der Nordseite mit rund 30 m von der Straßenkante deutlich größer ist als auf der Südseite mit rund 16 m. Bedingt ist der Unterschied durch die topographische Situation. Im Süden schließt sich rückwärtig an die Bebauung eine vergleichsweise steile Böschung an. Im westlichen Abschnitt des Potenbergs prägen kleinere Wohngebäude das Straßenbild und leiten so über zu dem außerhalb des Plangebiets liegenden Abschnitt (vgl. Bebauungsplan Nr. 19 „Granitz / Potenberg“) sowie dem städtebaulichem Gepräge des Pantower Wegs.

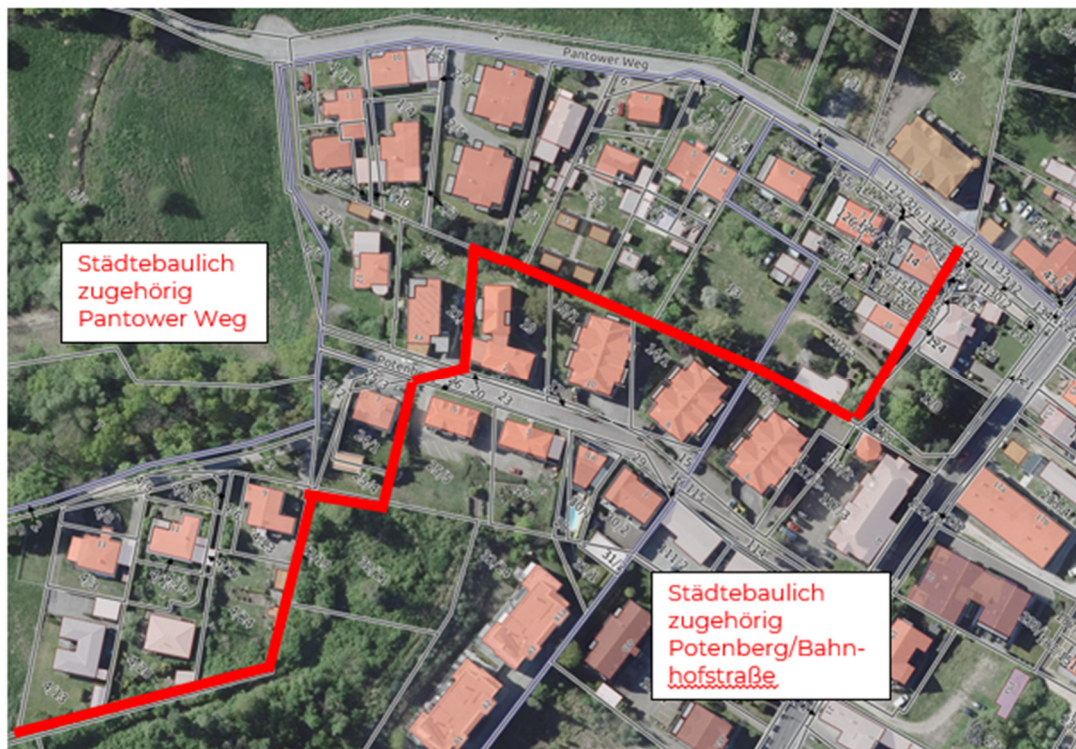


Abb. 4 städtebauliche Gebietscharakter



Zur Sicherung der Wohnqualität wurde bereits im Ursprungsplan für das Ein- und Zweifamilienhausgebiet die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt (WA-2). Dabei wurde vor dem Hintergrund der Geschossigkeit (mit bedingt durch die Hangneigung drei potenziellen Nutzebenen) drei Wohnungen je Wohngebäude als Obergrenze festgesetzt. Neben der Hauptwohnung im Erdgeschoss könnte z.B. eine kleinere Wohnung jeweils im Souterrain und im Dachgeschoss entstehen, ohne dass der insgesamt private Charakter verloren gehen würde.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde grundsätzlich grundstücksübergreifend durch Baugrenzen angegeben. Das Gebiet wurde in grundsätzlich offener Bauweise (Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand) bebaut.

Bestandsaufnahme

Haus-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Genehmigungsfreistellung bzw. Zustimmung Rat der Gemeinde	Baugenehmigung	Inhalt der Genehmigungsfreistellung / Baugenehmigung
Potenberg						
1	Granitz	1	30/2; 31/2; 16		Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.08.1999 und Genehmigung nach §22 BauGB vom 04.07.2000	Neubau eines Einfamilienhauses
1	Granitz	1	30/2; 31/2; 16		28.08.1998	Anbau von Holzbalkonen an ein vorhandenes Mehrfamilienhaus
1	Granitz	1	30/2; 31/2; 16	29.03.1977		Rekonstruktion einer Gartenlaube
1a	Granitz	1	30/1; 28; 31/1		09.02.1999	Neubau eines Einfamilienhauses
1a	Granitz	1	30/1; 28; 31/1		20.11.2012	Anbau an ein Wohnhaus
2	Granitz	1	19; 21/5		25.11.1998	Umbau eines Wohnhauses, Neubau eines Wohnhauses
2	Granitz	1	19; 21/5	geprüft 30.08.1976		Wohnungserweiterung
3	Granitz	1	27	20.12.1976		Einbau eines Bades
3	Granitz	1	27	16.10.1979		Anbau an bestehendes Gebäude
4a	Granitz	1	21/6		08.10.2004	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
4a	Granitz	1	21/6		27.01.2006	Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE und einer Garage



5	Granitz	1	25/5		27.08.1998	Umbau und Sanierung des Mehrfamilienhauses
6	Granitz	1	116/3; 117/2		23.03.1995	Neubau von 42 Wohnungen in Gebäuden 2, 3, 4
7	Granitz	1	25/3; 24/1; 25/4	02.11.1976		Um- und Ausbau einer Garage, zwecks Bau eines Kohlenkellers
7	Granitz	1	25/3; 24/1; 25/4	02.05.1989	02.05.1989	Ersatzbau Bungalow
8	Granitz	1	14/1; 15		23.03.1995	Neubau von 42 Wohnungen in Gebäuden 2, 3, 4
10	Granitz	1	18/1; 17		23.03.1995	Neubau von 42 Wohnungen in Gebäuden 2, 3, 4
Pantower Weg						
2	Binz	1	126/17; 126/16; 127/4; 129/2; 130/1; 126/14; 129/1	30.05.1979		Eigenheim
2	Binz	1	126/17; 126/16; 127/4; 129/2; 130/1; 126/14; 129/1		15.04.1983	Ausbau einer Garage
2	Binz	1	126/17; 126/16; 127/4; 129/2; 130/1; 126/14; 129/1	25.09.2001		Aufstellung eines Gerätehauses
2	Binz	1	126/17; 126/16; 127/4; 129/2; 130/1; 126/14; 129/1		20.01.1995	Anbau eines Wintergarten an bestehendes Gebäude
3	Binz	1	235/4;127/1 ;127/3; 126/13; 126/12; 126/8; 126/9;235/6 ; 126/18;	15.04.1983		Ausbau einer Garage



3	Binz	1	235/4;127/1 ;127/3; 126/13; 126/12; 126/8; 126/9;235/6 ; 126/18;		03.02.1993	Anbau Wintergarten auf vorhandene Dachterrasse
3	Binz	1	235/4;127/1 ;127/3; 126/13; 126/12; 126/8; 126/9;235/6 ; 126/18;		25.09.1997	Neubau eines Carports für einen Pkw
3	Binz	1	235/4;127/1 ;127/3; 126/13; 126/12; 126/8; 126/9;235/6 ; 126/18;	01.07.1982		befristete Aufstellgenehmigung für einen Schuppen
3	Binz	1	235/4;127/1 ;127/3; 126/13; 126/12; 126/8; 126/9;235/6 ; 126/18;		26.01.1998	Neubau eines Gartenhauses
3	Binz	1	235/4;127/1 ;127/3; 126/13; 126/12; 126/8; 126/9;235/6 ; 126/18;	30.05.1979		Eigenheim
4	Binz	1	235/2; 235/5		20.07.1977	Errichtung Eigenheim
4	Binz	1	235/2; 235/5	17.08.1981		Umbau eines Kellerraumes zur Garage
4	Binz	1	235/2; 235/5	25.10.1983		Gartenlaube, massiv
5a	Granitz	1	9/4; 9/7	24.11.1980		Strandkorbschuppen
5	Granitz	1	9/3; 9/6			Wohnungsausbau
5	Granitz	1	9/3; 9/6	28.12.1976		Um-Ausbau eines Strandkorbschuppens zu 1 WE
5	Granitz	1	9/3; 9/6	03.10.1978		Bau eines Balkons
5	Granitz	1	9/3; 9/6	24.11.1980		Strandkorbschuppen



6	Granitz	1	9/8	20.09.1977		Errichtung Bungalow
7	Granitz	1	6; 5; 4		20.03.1995	Bau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung
7a	Granitz	1	3/2			
8	Granitz	1	3/1		17.06.1994	Wintergarten
8	Granitz	1	3/1		18.02.1997	gemeindl. Einvernehmen: Neubau Einfamilienhaus
8	Granitz	1	3/1		10.09.1999	Neubau eines Anbaus als Wintergarten
9	Granitz	1	2/5		21.07.2004	Neubau von zwei Wohnhäusern Villa Daphne und Danae
9	Granitz	1	2/5		07.01.2005	Neubau von zwei Wohnhäusern Villa Daphne und Danae Nachtrag zur Baugenehmigung
9	Granitz	1	2/5		10.05.2005	Neubau von zwei Wohnhäusern Villa Daphne und Danae hier: Nachtrag/Änderung von 4 WE zu 8 WE im Haus 2 Villa Daphne
10	Granitz	1	1/3; 2/2	25.04.1974		Mehrzweckschuppen
10	Granitz	1	1/3; 2/2	25.04.1974		Abriss und Wiederaufbau von Nebenräumen am Wohnhaus
11	Granitz	1	1/11; 1/4; 2/3; 1/10; 1/9; 1/6; 1/8	14.05.1976		Bau eines Anbaues an ein Wohnhaus
11	Granitz	1	1/11; 1/4; 2/3; 1/10; 1/9; 1/6; 1/8		08.01.1982	Ausbau 1 WE
11	Granitz	1	1/6		08.09.1998	Neubau eines Einfamilienhauses
11	Granitz	1	1/11; 1/4; 2/3; 1/10; 1/9; 1/6; 1/8		16.07.1997	Umbau des Wohnhauses
12	Granitz	1	22/9; 6/5		04.02.1986	Um- und Ausbau einer Gartenlaube zu 1 WE
12	Granitz	1	22/9; 6/5		16.11.1987	Garagenbau
12	Granitz	1	22/9; 6/5		19.07.1995	Anbau von 2 Ferienwohnungen



12	Granitz	1	22/9; 6/5		21.01.2002	Anbau eines Erkers an ein Wohnhaus
Bahnhofstraße						
38	Granitz	1	13	01.07.1987		Um- und Ausbau einer Wohneinheit
38	Binz	1	119/2; 120; 118; 119/1	01.07.1987		Um- und Ausbau einer Wohneinheit
42	Binz	1	111/2; 109/6		27.10.1999	Umbau und Sanierung einer Pension; hier: Antrag auf Befreiung
44b	Binz	1	109/7		19.10.1998	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 WE
44b	Binz	1	109/7		18.02.1999	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses ; hier: Nachtrag zum Az.. 02487-98

2. städtebauliche Planung

2.1. Inhalt der Änderung

Für das gesamte Plangebiet soll die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage der BauNVO2017 unter Wahrung des Gebietscharakters neu festgesetzt bzw. konkretisiert werden.

Allgemeines Wohngebiet

In Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO sieht die Planung für alle nicht an die *Bahnhofstraße* grenzenden Baugrundstücke weiterhin die Sicherung der Wohnfunktion vor. Auch zukünftig soll der prägende Charakter am *Pantower Weg* und am *Potenberg* vom (Dauer-)Wohnen ausgehen.

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

Darüber hinaus sind Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Ferienwohnungen/sonstige nicht störende Gewerbebetriebe/Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Räume und Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (§13a Satz 1 BauNVO)

sowie

als Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (§ 13a Satz 2 BauNVO), als Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 und Abs. 7 BauNVO).



Allgemeines Wohngebiet – WA-2

Im WA-2 sind jedoch abweichend ausnahmsweise in Gebäuden mit max. 3 Wohneinheiten Fremdenzimmer oder Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (vgl. § 13a BauNVO) als Räume und/oder max. 1 Ferienwohnung die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), zulässig.

Nach den Ausführungen des OVG Greifswald (Urteil v. 04. April 2017 – 3 K 253/15) hält sich das *„Störpotenzial von Ferienwohnungen in im Übrigen dauerbewohnten Gebäuden...in solchen gewachsenen – touristisch geprägten – Bereichen in den für Wohngebieten sozialadäquaten Grenzen und führt jedenfalls dann nicht zu bodenrechtlich relevanten Spannungen, wenn auf ein einigermaßen ausgeglichenes Mischungsverhältnis geachtet wird und durch Unterbringung von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen/Fremdenzimmern in demselben Gebäude Störungen der Dauerbewohner durch die Touristen begrenzt werden (vgl. Nicolai, NordÖR 2015, S. 361, 365: „eigentümergeleitete Ferienwohnen). Die in diesem Zusammenhang angeführten Störungen durch „Sauftouristen“ treten eher in solchen Bereichen auf, in denen Gebäude mit mehreren Wohnungen vorhanden sind, die ausschließlich als Ferienwohnungen vermietet werden oder in denen aus anderen Gründen die soziale Kontrolle fehlt“.*

Im WA-2 sind daher in Gebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten Räume und/oder max. 1 Ferienwohnung die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), nicht zulässig.

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

Bauliche Unterordnung

Ob die Ferienwohnnutzung sich der Hauptnutzung baulich unterordnet, soll sich nach der Geschossfläche richten, die die jeweiligen Nutzungen einnehmen. Das Verhältnis zwischen Nutzungen lässt sich auf diese Weise eindeutig berechnen (vgl. VGH Kassel, Urteil vom 28. Oktober 2019 – 4 C 2447/17.N, NVwZ-RR 2020, 622). Die Einhaltung des Gebietscharakters unter Wahrung der sozialen Kontrolle durch die vorwiegende Wohnnutzung wird folglich sichergestellt. Hinzukommend ist das Verhältnis zwischen Wohnen und Ferienwohnen im Gebiet angesichts der bereits bestehenden rechtmäßigen Nutzungen, besonders in den Blick zu nehmen. Ausgehend davon darf eine künftig beantragte Ferienwohnnutzung dabei 35 % der Geschossfläche nicht überschreiten.

Die Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Berechnung der Geschossfläche wird auf Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausgeweitet, um ein Ausweichen der Feriennutzung in Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschosse zu verhindern.



Neben den Flächen im Vollgeschoss sind zur Berechnung der Geschossfläche somit zusätzlich zu berücksichtigen:

- Flächen von Aufenthaltsräumen unterhalb des Vollgeschosses (Untergeschoss | Keller | Souterrain) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sowie
- Flächen von Aufenthaltsräumen oberhalb des Vollgeschosses (Dachgeschoss | Spitzboden) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.

Somit sind alle Aufenthaltsräume im Gebäude von der 35%-Regel erfasst.

Definition Aufenthaltsräume im Sinne des § 2 Abs. 5 LBauO M-V

Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Die nutzungsbedingten Anforderungen an Aufenthaltsräume werden in § 47 der LBauO M-V erläutert und sind einzuhalten.

Definition Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 Satz 2 LBauO M-V

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

2.2. Flächenbilanz

Die Änderung wirkt sich auf die abschließende Flächenbilanz nicht aus.

2.3. Erschließung

Aus der 1. vereinfachten Änderung entstehen keine geänderten Anforderungen hinsichtlich der Erschließung. Die Aussagen in der Begründung zur Ursprungsfassung bleiben weiterhin gültig.

3. Auswirkungen

3.1. Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“.

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 vorwiegend dem Wohnen dienenden Baugebiets in geordnete Bahnen gelenkt werden. Dabei soll die Wohnfunktion durch Nachverdichtung gestärkt und 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. Angesichts des hohen Pendlersaldos (mit einem erheblichen Überschuss an Einpendlern) ist die bedarfsorientierte Wohnungsversorgung Voraussetzung für eine bedarfsorientierte Arbeitskräfteversorgung der lokalen Wirtschaft. Insbesondere die in Binz ansässige hochwertige Hotellerie ist einen auf Arbeitskräftezugang angewiesen, um ihren Standard langfristig halten zu können.

Angesichts des eingeschränkten Änderungsumfangs, der nur die Art der baulichen Nutzung betrifft, sind darüber hinaus die privaten Belange auf Eigentumsschutz angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Entsprechend der Planungsziele (Sicherung der Wohnnutzung) soll das bestehende Baurecht grundsätzlich nicht 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 (Definition der baulichen Unterordnung von Ferienwohnungen). 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 wurden im Ursprungsplan bestandsorientiert festgesetzt.

Durch die getroffenen Festsetzungen bleibt die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets demnach gesichert; gleichzeitig wird in dem vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Bereich am *Pantower Weg* (WA-2) eine Teilhabe an den Erwerbsmöglichkeiten durch Fremdenvermietung gewährt, indem Ausnahmen für eine Fremdenvermietung zugelassen und grundstücksweise an das Vorherrschen der Dauerwohnnutzung gebunden werden. Durch die Planung wird lediglich eine Definition der baulichen Unterordnung aufgenommen und nachbegründet, dass diese Ausnahmen nicht für Gebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten gelten sollen. Dies war jedoch bereits Planungsziel im Ursprungsplan und findet sich dort zwar in der Begründung, jedoch nicht in den textlichen Festsetzungen wieder. Die Änderung des Bebauungsplanes dient folglich der Rechts- bzw. Normenklarheit, da die Festsetzungen präzise, verständlich und widerspruchsfrei ausformuliert sein müssen.

Die Zulassung einer Ausnahme steht dabei im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, die in der Ausübung ihres Ermessens jedoch an Ausnahmetatbestände gebunden ist, um von der Regelvorschrift abweichen zu können. Die Behörde darf Ausnahmen zwar nicht ohne nähere Prüfung generell versagen, muss aber das Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen prüfen. In jedem Falle muss aber ein Ausnahmeverlangen ersichtlich und ein Ausnahmegrund erkennbar sein. Anders als bei einer Kann-Bestimmung genügt es nicht, dass jemand etwa aus bloß wirtschaftlichen Gesichtspunkten die Errichtung einer Anlage beantragt mit der Begründung, die Vorschrift sehe das vor (vgl. Fickert/Fieseler RNr. 6.5 und 6.6 zu Vorbem. §§ 2-9). VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 19.11.2003 - 5 S 2726/02 führt hierzu aus: „Ausnahmsweise zugelassene Vorhaben müssen quantitativ deutlich hinter der Regelbebauung zurückbleiben. Sie dürfen keine



prägende Wirkung auf das Baugebiet haben. Insbesondere darf der Nutzungscharakter eines Baugebiets durch Ausnahmen nicht in einer seiner gesetzlichen Typik widersprechenden Weise verändert werden. Das Ermessen soll vor allem für den Umfang der Ausnahme von Bedeutung sein. Eine Ausnahme kann auch versagt werden, wenn durch sie eine Entwicklung eingeleitet würde, die zu einer Beeinträchtigung der Eigenart des Baugebiets führen könnte. Die Baurechtsbehörde kann so der Gefahr eines "Umkippen" des Baugebiets begegnen.“ Unter diesem Aspekt ist es fraglich, dass im gesamten Gebiet derzeit überhaupt die Grundlagen für Ausnahmen bestehen. Gerade in größeren Wohnanlagen mit einer Vielzahl von einschlägigen Fehlnutzungen dürften zur Sicherung der Gebietscharakteristik Ausnahmen nicht zugelassen werden können. Dies gilt indes nicht für Bereiche mit kleineren Wohngebäuden, bei denen sich die Ausnahme auf Teilflächen des Wohnhauses beschränkt, da eine Wohnnutzung weiterhin auch in grundstückswise Betrachtung prägend bleibt.

Ausschließlich touristisch genutzte Gebäude sind im allgemeinen Wohngebiet weiterhin auszuschließen, da in diesem Fall die Gebietscharakteristik, d.h. die Prägung durch das Wohnen nur noch durch einen gänzlichen Ausschluss der touristischen Nutzung auf den Nachbargrundstücken gesichert werden könnte und folglich nur wenige Eigentümer von einer Ausnahmeregelung profitieren können. Zudem gehen von größeren geschlossenen Wohnanlagen mit vorwiegender Ferienwohnnutzung Auswirkungen wie von größeren Beherbergungsbetrieben aus. Dabei werden die Ferienwohnungen, auch wenn Sie von unterschiedlichen Eigentümern angeboten werden, aufgrund der räumlichen Zusammenfassung in einer Anlage unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine Einheit darstellen. Vor allem der Umgang mit diesen Ferienwohnungen wurde mit sowie unter den Betroffenen bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes kritisch erörtert.

Für genehmigte Nutzungen indes besteht Bestandsschutz. Voraussetzung für den Bestandsschutz ist jedoch, dass die ausgeübte Nutzungen auch baurechtlich genehmigt wurde.

Gemeinde Ostseebad Binz, April 2026