



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin bdl  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt

Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64

18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203 496

[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

# **einfacher Bebauungsplan Nr. 41**

## **„Wohnen am Klünderberg“**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

### **Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen**

### **Satzungsexemplar)**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

## I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Abweichend von § 4 BauNVO sind nicht zulässig:

- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen mit Ausnahme der folgenden, die ausnahmsweise zugelassen werden können: bis zu ein Fremdenzimmer oder bis zu eine Ferienwohnung mit bis zu 4 Betten in Wohngebäuden bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Wohnnutzung.

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

Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen: Es dürfen Einzellhäuser bis zu einer Länge von 18 m errichtet werden.

Ausnahmsweise können Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von 18 m zugelassen werden.

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, und Nebengebäude nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Überdachungen (überdachte Stellplätze / Carports) 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 (1) Nr. 24 BauGB)

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

#### Zeile                      Erforderliches resultierendes Schalldämm Maß des Außenbauteils erf. R'w,res in dB

	Lärmpegelbereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A)	Aufenthaltsräume für Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches	Büroräume* und ähnliches
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40

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

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

Bei der Ermittlung der erforderlichen gesamten Schalldämm-Maßes der Fassaden sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen.

b) Für die geplante 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) vorzusehen. Die schallgedämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.

#### I.5) Ausnahmen für bestehende Gebäude

##### Bauweise / Gebäudelänge

Für Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge nach Punkt I.2 um bis zu 5,0 m zugelassen werden, sofern die bisherige Gebäudelänge nicht wesentlich verändert wird.

## **II) Nachrichtliche Übernahmen (II.1-2) gem. §9 (6) BauGB und 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.

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1) Ziele und Grundlagen der Planung .....	4
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich .....	4
1.2) Planungsziele .....	5
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen .....	5
1.4) Bestandsaufnahme .....	6
2. Städtebauliche Planung .....	11
2.1) Festsetzungen.....	11
2.2) Flächenbilanz .....	16
2.3) Erschließung .....	16
3) Auswirkungen .....	17
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung .....	17
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	19

## 1) Ziele und Grundlagen der Planung

### 1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen vollständig bebauten Bereich im südlichen Abschnitt des *Klünderbergs* einschließlich der angrenzenden Grundstücke an der *Bahnhofstraße* (*Bahnhofstraße* 43, 45), bestehend aus den Flurstücken 30/36, 30/37, 30/39, 30/40, 32/1, 32/2, 32/4, 32/5, 33, 34, 35, 36/1, 36/2, 37, 38, 39, 40 der Flur 1, Gemarkung Binz sowie Flurstück 157 der Flur 7, Gemarkung Jagdschloss zuzüglich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Das Plangebiet umfasst gut 1,3 ha und wird begrenzt

- ▲ im Nordwesten durch die Gemeindestraße *Klünderberg* sowie abschnittsweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Zinglingsberg“,
- ▲ im Süden durch die *Bahnhofstraße* sowie abschnittsweise den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Einzelhandelsmarkt Bahnhofstraße“
- ▲ im Osten durch Wald,
- ▲ im Nordosten durch einen Stichweg sowie weitere Wohnbebauung.

Die Planung beruht auf einer aktuellen topographischen Vermessung des Plangebiets durch das Vermessungsbüro Krawutschke, Bergen im Höhenbezugssystem DHHN 92 mit Darstellung der Flurstücksgrenzen.

## 1.2) Planungsziele

Mit der Planung soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden. Derzeit ist eine Entwicklung zum Feriengebiet zu verzeichnen, indem die Wohnnutzung zunehmend durch Ferienwohnungen ersetzt bzw. verdrängt wird. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich die Gemeinde zur Sicherung als Wohngebiet bekannt. Mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet soll die weitere Zunahme der Ferienwohnnutzung unterbunden werden. Ferienwohnungen sollen nur noch in geringem Umfang und nur unter bestimmten Voraussetzungen (Integration in ein Wohnhaus) ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Bereich ist Bestandteil der im Zusammenhang bebauten, nach § 34 BauGB bebaubaren Ortslage. Vor diesem Hintergrund soll die Festsetzungstiefe auf das zur Umsetzung der Planungsziele erforderliche Minimum beschränkt bleiben. Der Bebauungsplan erfüllt als einfacher Bebauungsplan nicht die Mindestanforderungen nach § 30 (1) BauGB, so dass sich die Zulässigkeit im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB richtet.

Da es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich handelt, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird schon aufgrund der geringen Größe des Plangebiets (mit Baugrundstücken in einer Größenordnung von 10.076 qm) bei weitem nicht erreicht. Durch die angestrebten Planungsziele ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

## 1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

### 1.3.1) 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.



Abbildung 1: Flächennutzungsplan Ausschnitt ohne Maßstab

### **1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz stellt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet dar. Die Gemeindestraße *Klünderberg* ist als örtlicher Hauptverkehrszug in der Planzeichnung berücksichtigt. Östlich angrenzend ist bestandsorientiert Wald dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **1.3.3) Aussagen im Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

### **1.3.4) Lärmaktionsplan**

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

Als Schwerpunkthandlungsfelder für die Gemeinde Binz wurden

- eine Geschwindigkeitsreduzierung in der Nacht (22 bis 6 Uhr) auf eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h als relativ kostengünstige Maßnahme mit spürbarem Reduzierungspotenzial sowie
- eine Verbesserung der Fahrbahnoberfläche mit schallmindernden Asphaltdecken und Minderungswerten für  $D_{\text{StrO}}$  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 (day), 18.00 bis 22.00 Uhr (evening) sowie 22.00 bis 06.00 Uhr (night) entlang der Bahnhofstraße wurden für unterschiedliche Maßnahmen untersucht. Die größte Reduzierung durch Straßenverkehrslärm betroffener Einwohner bei Einbau eines stark lärmindernden Belags (v PKW/LKW tags wie nachts 50 km/h mit  $D_{\text{StrO}} = -3$  dB(A)). Die Maßnahmen Geschwindigkeitsreduzierung (v PKW/LKW tags wie nachts 30 km/h mit  $D_{\text{StrO}} = 0$ ) und Einbau eines einfacheren lärmindernden Belags (v PKW/LKW tags wie nachts 50 km/h mit  $D_{\text{StrO}} = -2$  dB(A)) sind in ihrer Wirkung vergleichbar. Aufgrund der Unabhängigkeit der Wirkung von der Einhaltung des Tempolimits wäre der Verbesserung der Straßenoberfläche der Vorzug zu geben.

Ergänzend wurden Berechnungen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 durchgeführt. Demnach ergeben sich im Bereich der *Bahnhofstraße* an 11 Gebäuden Richtwertüberschreitungen nach der Lärmschutz-Richtlinien-StV für den Zeitbereich Nacht. Es wurde weiterhin aufgezeigt, dass bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h für alle Kfz keine Überschreitungen der Richtwerte zu verzeichnen sind und Pegelminderungen von 2,4 dB(A) am Tag und in der Nacht erzielt werden. Dies stellt nach Lärmschutz-Richtlinien-StV grundsätzlich eine ausreichend gute Pegelminderung dar. Im Gegensatz hierzu bewirkt eine partielle Geschwindigkeitsbeschränkung für Lkw nur eine Pegelminderung von 0,8 bis 1,1 dB(A). Unter Berücksichtigung der Entstetigung des 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.

## **1.4) Bestandsaufnahme**

### **1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im Plangebiet**

Das Plangebiet liegt auf der Südseite des Klünderbergs und steigt von rund 15 m HN im Südwesten auf etwas über 30 m HN im Nordosten an. Ausgehend von der Ende des 19. Jahrhunderts planmäßig neu angelegten Straße *Klünderberg* wurde das Plangebiet vorwiegend im 20. Jahrhundert erstmals bebaut (vgl. Abbildung 2).

Die vorhandene Bebauung besteht in der Hauptsache aus freistehenden Wohngebäuden, ergänzt um ortsübliche Nebengebäude (Garagen, Schuppen) und Bungalows. Mit Ausnahme des größeren Gebäudes Bahnhofstraße 43 (zweigeschossig mit ausgebautem Steildach) handelt es sich bei der älteren Bebauung einheitlich um eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Steildach (Satteldach, Mansarddach). In neuerer Zeit wurden im Norden auch zweigeschossige Gebäude mit Flachdach errichtet (Klünderberg 17, 17c).



**Abbildung 2: Topographische Karte von 1898 mit der damals neu angelegten Straße Klünderberg**

Mit Ausnahme eines gewerblich genutzten Werkstattgebäudes („Antik-Handel“ Bahnhofstraße 43, Flst. 40) handelt es sich bei den prägenden Hauptgebäuden durchweg um Wohngebäude, die in aller Regel auch dem Wohnen dienen. Für einige Wohngrundstücke wird ergänzend eine Ferienwohnungsvermietung beworben, wobei diese augenscheinlich in umgebauten ehem. Nebengebäuden stattfindet. Baugenehmigungen dafür liegen der Gemeinde nicht vor. Nur für das Wohnhaus Bahnhofstraße 47 wurde für das Souterrain eine Nutzungsänderung für zwei Ferienwohnungen erteilt.

Die rechnerische bauliche Dichte schwankt dabei schon angesichts der extrem unterschiedlichen Grundstücksgrößen stark. Obwohl es sich bei den Gebäuden Klünderberg 17a und Bahnhofstraße 45 um letztlich ähnlich dimensionierte Wohnhäuser handelt, ist das Grundstück an der Bahnhofstraße gut viermal so groß wie das am Klünderberg.

Nr.	Grundstücksbezeichnung	Flurstück	Hauptwohnsitz Stand 20.11.2017	Betten Stand 1.6.2013	Baugenehmigung	beantragte Nutzungsart
<b>Klünderberg</b>						
3 3 a	Waldperle	36	ja	4	01.04.1982 RdG 07.12.1979 RdG 16.11.1978 RdG	Modernisierung und Erweiterung vorhandenen Wohnraumes Werterhaltung Wohnhaus Bau einer Doppelgarage
5	Am Walde	37+38			28.03.1977 RdG	Einbau eines Bades und Toilette
017	Wohnhaus	32/1+3			03.02.2014	Neubau eines Wohnhauses
017 a	Wohnhaus	32/4	ja		03.11.2011 LK 04.07.2007 LK	Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport
017 b		32/5	ja			keine Akten gefunden
018	Eigenheim	35	ja	2	19.02.1993 LK	Einfamilienwohnhaus mit Garage
019	Eigenheim	34	ja	2	07.12.1987 RdG 03.07.1979 RdG 22.04.1980 RdG 23.06.1997 LK	Anbau Mehrzweckraum Stützmauer für Kellereingang Umbau Windfang Aufstockung Windfang und Dacherneuerung

019 a	Eigenheim	33	ja		
<b>Bahnhofstraße</b>					
43		40		03.12.2002 Lk	Erweiterung einer Werkstatt und Nutzungsänderung zu einem Ladengeschäft – Das Deckblatt vom LK weist ein Wohngebäude aus
45		39		03.03.1997 Lk	Neubau eines Doppelcarports – das Deckblatt vom LK weist ein Wohnhaus aus
47		157		18.04.2011 LK 12.07.2010 LK 12.07.2010 LK 03.02.2004 LK	Neubau eines Carports Neubau Geräteschuppen Nutzungsänderung des Kellers zu 2 Fewos Neubau EFH mit Einliegerwohnung

Das Plangebiet ist Bestandteil eines größeren Siedlungsbereichs. Vor allem entlang der *Bahnhofstraße* schließt sich in Richtung Nordwesten eine vergleichbare lockere Einzelhausbebauung an. Nach Südosten erfährt die Bebauung entlang der *Bahnhofstraße* mit der bis an die Straße heranreichenden Waldnase sowie angrenzend dem in die Jahre gekommenen, derzeit leerstehenden Einkaufszentrum (früher Aldi, Schlecker) einen jähen Bruch. Zukünftig soll hier ein moderner Lebensmittelmarkt als sog. Vollsortimenter angesiedelt werden (vgl. Bebauungsplan Nr. 38 „Einkaufsmarkt Bahnhofstraße“), so dass das vereinzelte Gebäude *Bahnhofstraße* 47 auch zukünftig keine maßstabsbildende Nachbarbebauung erhalten wird.

Der *Klünderberg* als örtliche Hauptverkehrsstraße entfaltet nach Nordwesten hin eine trennende Wirkung, was durch die Unterschiedlichkeit der Bebauung auf den beiden Straßenseiten unterstrichen wird. Die Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite (*Klünderberg* 21, 21a, 21b) entstand auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 2 „Zinglingstraße“, der hier als allgemeines Wohngebiet eine zweigeschossige Wohnbebauung (zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses) zulässt.

Angesichts der Zugehörigkeit zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB besteht Baurecht im Rahmen des Einfügegebots. Mit Ausnahme einer durch Abtrennung eines unbebauten Gartenteils entstandenen Baulücke (Flst. 36/1) sind alle Grundstücke im Plangebiet bebaut. Auf den vor allem im südlichen Abschnitt großen Grundstücken bestehen jedoch Nachverdichtungsmöglichkeiten durch mögliche Erweiterungen der Bestandsgebäude oder auch durch ergänzende Neubauten.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht das Plangebiet einschließlich der angrenzenden Siedlungsbereiche einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Neben Wohngebäuden wurden nur in einem Fall untergeordnet (d.h. für Souterrainräume in einem Wohngebäude) Feri-



**Abbildung 3: Luftbild**

Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

enwohnungen genehmigt. Die rückwärtige Werkstatt Bahnhofstraße 43 wurde Anfang der 2000-er Jahre zu einem Ladengeschäft umgenutzt. (Antiquitäten - An- und Verkauf). Die zulässigen Nutzungen bestimmen sich damit nach dem Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO, sodass derzeit einzelne Ferienwohnungen ausnahmsweise gemäß § 13a BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe oder als kleiner Beherbergungsbetrieb ausnahmsweise zugelassen werden könnten.

Die rückwärtige Ausdehnung einer möglichen Nachverdichtung wird für den mittleren Abschnitt im Wesentlichen durch den örtlich geprägten Waldabstand bestimmt, der durch die Bebauung *Klünderberg* 18 mit einem Waldabstand von knapp 12 m vorgegeben wird. Im nördlichen sowie südlichen Abschnitt (südlich *Klünderberg* 3a) ragt die Bebauung bis auf teilweise 3 m an den Wald heran.

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen immissionsrechtlich stark vorbelastet.

- Gemäß Lärmkartierung 2017 des LUNG MV ist für die *Bahnhofstraße* als Ortsdurchfahrt der L 29 von einer DTV von bis zu 9.091 Kfz/24 h bei einem Schwerverkehrsanteil von SV 260 Kfz/24h auszugehen (entspricht den Angaben der Verkehrsmengenkarte M-V 2015). Bislang gilt im Bereich der Ortsdurchfahrt tags wie nachts 50 km/h.
- Bei einer im Rahmen der Aktualisierung des Verkehrskonzeptes für Binz vorgenommenen Zählung wurden für den *Klünderberg* als Verkehrsmenge ermittelt (INROS LACKNER): DTV = 1.800 Kfz/24h, davon SV 70 Kfz/24h,  $p = 3,8 \%$ . Daraus ergeben sich als „maßgebenden Verkehrsstärken“ nach RLS 90:  $M_T = 108$  Kfz/h,  $p = 3,8 \%$  bzw.  $M_N = 19,8$  Kfz/h,  $p = 1,2 \%$ . Mit dem Bebauungsplan Nr. 31 „Parken am Klünderberg“ wurde im nördlichen Abschnitt des *Klünderbergs* Baurecht für den Ausbau des vorhandenen Waldparkplatzes als Parkhaus geschaffen; dadurch würde der Verkehr bei größtmöglicher Entwicklung tags um bis zu 122,4 Kfz/h sowie nachts um 15,3 Kfz/h (jeweils  $p = 0 \%$ ) zunehmen (vgl. die Ansätze in: Geräuschimmissionsprognose zum B-Plan Nr. 31 „Parken am Klünderberg“, Ehrke 02/2017).



**Abbildung 4: Natura 2000 Gebiete**  
Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

#### 1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

##### Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet berührt im Osten das Flora-Fauna-Habitat (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung) DE 1647-303 *Granitz* sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 *Granitz*. Da die Schutzgebiete nicht parzellenscharf ausgewiesen wurden, reicht die Abgrenzung nach Umweltkarten entlang des Waldrands teilweise geringfügig in der Plangebiet hinein. Die Verträglichkeit der Planung wurde in Hinblick auf die Erhaltungsziele (Schutz und Erhalt der Lebensräume) des Gebiets geprüft und nachgewiesen (siehe Kap. 3.3.2).



**Abbildung 5: LSG (grün) und NSG (braun)**  
Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)

### Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet berührt im Osten das *Biosphärenreservat Südost-Rügen*, das gemäß Verordnung vom 12. September 1990 als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit ein- / angeschlossenen Naturschutzgebieten festgesetzt wurde. Da die Schutzgebiete seinerzeit nicht parzellenscharf ausgewiesen wurden, reicht die Abgrenzung nach der Darstellung der Umweltkarten entlang des Waldrands teilweise auch geringfügig in der Plangebiet hinein. Der angrenzende Wald ist Teil der Schutzzone II und als NSG *Granitz ausgewiesen*. Da die Schutzgebietsgrenze nach der Beschreibung in der „Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Südost-Rügen“ vom 12. September 1990 (S. 6 und 7) jedoch in diesem Gebietsabschnitt am Waldrand verläuft, befindet sich das Naturschutzgebiet außerhalb des Geltungsbereichs des Baugebungsplanes.

### Biotope nach § 20 NatSchAG M-V

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

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen außerhalb des Trinkwasserschutzgebiets der bestätigten Wasserfassung „Am alten Sportplatz“ Binz (1647-1), festgelegt mit Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13.03.1974. Nur das Grundstück *Bahnhofstraße 47* ragt in die Trinkwasserschutzzone III hinein. In der TWSZ III sind zur Grundwasserreinhaltung sowie zur Sicherung der Grundwasserneubildung Auflagen bei der Ausführung zu berücksichtigen. Das auf Verkehrsflächen anfallende, durch den Verkehr belastete Niederschlagswasser darf nicht ungehindert in den Boden eindringen (siehe Kap. 2.4.2).



**Abbildung 6: TWSZ**

**Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)**

### Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine unter Denkmalschutz stehenden Bereiche oder Objekte bekannt.

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

## 2. Städtebauliche Planung

### 2.1) Festsetzungen

#### 2.1.1) Art der baulichen Nutzung

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 für das kleine Baugebiet folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für die Verwaltung: Diese würden in der kleinteiligen Struktur des Wohngebiets als Fremdkörper wirken und sind besser zentral im Ortszentrum angesiedelt, auch um dessen Funktion durch den erzeugten Publikumsverkehr zu stärken.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen: Gartenbaubetriebe unterliegen gem. § 201 BauGB dem Begriff der Landwirtschaft, wären folglich nach § 35 BauGB auch im Außenbereich privilegiert zulässig und sind nicht auf knappe Flächen innerhalb ausgewiesener Wohngebiete angewiesen. Tankstellen würden gebietsfremden Verkehr auf die Baugrundstücke ziehen und damit für die Nachbarschaft zu deutlichen Qualitätseinbußen führen.
- Beherbergungsbetriebe und Ferienhäuser mit Ausnahme von bis zu einem Fremdenzimmer oder bis zu einer Ferienwohnung mit bis zu 4 Betten in Wohngebäuden bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Wohnnutzung: Besonderes Augenmerk muss im Ostseebad Binz auf die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber touristischen Nutzungen gerichtet werden. Angesichts der hohen ökonomischen Durchsetzungsfähigkeit der Ferienwohnungen würde bei allgemeiner Zulässigkeit touristischer Nutzungen die Wohnnutzung schrittweise aufgegeben und aus dem Gebiet herausgedrängt werden können.

Private Fremdenvermietung hat in der Küstenregion jedoch eine lange Tradition. Bereits im 19. Jahrhundert war es üblich, während der Saison die „gute Stube“ an Feriengäste zu vermieten und so das jeweilige Haushaltseinkommen aufzubessern. Auch heute ermöglicht die private Vermietung der ortsansässigen Bevölkerung eine direkte Teilhabe an den Verdienstmöglichkeiten im Tourismus. So trägt die Einliegerwohnung häufig nicht unwesentlich zur Finanzierung der ansonsten eigengenutzten Immobilie bei. Viele Gäste schätzen zudem die private Atmosphäre mit häufig auch persönlichem Kontakt zum Vermieter. Früher bestand die Privatvermietung im Wesentlichen in der Vermietung möblierter Zimmer, angesichts gestiegener Ansprüche (Ablehnung von Gemeinschaftsbädern) handelt es sich heute häufig aber um möblierte Einliegerwohnungen mit eigenem Bad und Kochgelegenheit.

Zur Sicherung der Wohnqualität ist Nutzungskonflikten vorzubeugen. Dies erfolgt zum Einen durch den Ausschluss größerer Beherbergungseinrichtungen (wie z.B. Hotels, Pensionen und Appartementshäuser mit ausschließlich touristischer Belegung), die ein höheres Verkehrsaufkommen und auch gewerbliche Versorgungsverkehre nach sich ziehen würden. Zum Anderen sichert gerade die Integration des Ferienwohnens in ansonsten dauerhaft genutzte Wohngebäude die soziale Kontrolle durch Vermieter / Eigentümer und verhindert rücksichtsloses Verhalten seitens der Gäste.

Die beiden Nutzungen (Wohnen und private Fremdenbeherbergung) können damit kleinteil-

lig, d.h. auch gebäudeweise, störungsfrei gemischt werden. Eine ferienmäßige Nutzung durch Vermietung an kurzfristig wechselnde Gäste entspricht durchaus der bestimmungsgemäßen Nutzung einer Wohnung und ist deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen von den Nachbarn regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010): „Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18)“. Der BGH hat dabei ausdrücklich herausgestellt, dass sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch des verringerten Sicherheitsgefühls von einer Dauerwohnnutzung wesentlich unterscheiden. Auch fehlt jeder Anhaltspunkt, dass sich Feriengäste (z.B. hinsichtlich Einhaltung von Ruhezeiten) allgemein (d.h. nicht im Einzelfall) rücksichtsloser verhalten als Dauerbewohner.

Der Ausschluss von Ferienhäusern (als Teilmenge der nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 13a BauNVO) erfolgt nach § 1 (9) BauNVO, wonach auch ein Ausschluss nur bestimmter Arten ansonsten ausnahmsweise zulässiger Nutzungen zulässig ist. Dies ist hier rechtssicher erfolgt, da die spezifische Festsetzung des Bebauungsplans die allgemeine Anwendung des § 13a BauNVO blockiert. Der Ausschluss ist städtebaulich 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.

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,
- bis zu ein Fremdenzimmer oder bis zu eine Ferienwohnung in Wohngebäuden bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Wohnnutzung,

Ergänzt wird die Festlegung zur Nutzung für den mittleren und nördlichen Abschnitt um die Beschränkung auf Ein- oder Zweifamilienhäuser. Damit soll (unabhängig von einer eventuell touristischen Nutzung einer der beiden Wohnungen) der bisherige Charakter als ruhiges Ein- und Zweifamilienhausgebiet auch für die Zukunft gesichert werden. Eine höhere Nutzungsdichte etwa durch Zulassen von Appartementhäusern mit vielen kleinen Wohnungen bedeutet mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücken und damit zusätzliche Störungen.

### **2.1.2) Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Wesentlichen grundstücksweise durch Baugrenzen angegeben. Dabei wird im gesamten Planungsgebiet eine einheitliche Vorgartentiefe von 5,0 m zum *Klünderberg* sowie 4,0 m zur *Bahnhofstraße* zugrunde gelegt, was der bestehenden Bebauung entspricht.

Der seitliche Grenzabstand wird im Allgemeinen entsprechend des Mindestabstands nach § 6 (5) LBauO M-V mit mind. 3,0 m festgelegt. Angesichts der zu erwartenden Ausrichtung der Wohnge-

bäude entlang des Klünderbergs hinsichtlich Belichtung sowie Orientierung der Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) nach Süden wird gegenüber der jeweils südlichen Grundstücksgrenze ein geringfügig größerer Abstand von 4,0 m vorgesehen. Die damit gesicherten Zäsuren zwischen den Gebäuden sichern auch unter Berücksichtigung der zulässigen (bzw. zu erwartenden) Vorbauten (vgl. § 6 (6) LBauO M-V) den Charakter einer freistehenden Einzelhausbebauung.

Allgemein wird für die einreihig bebauten Straßenabschnitte von einer Tiefe der straßenbegleitenden Baufenster von bis zu 16,0 m am *Klünderberg* und 14,0 m an der *Bahnhofstraße* sowie entlang des nördlichen Stichweges ausgegangen. Im Falle des Bestandsgebäudes *Klünderberg 5* wird die bestehende rückwärtige Ausdehnung bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche zugrunde gelegt. Überlagernd sind jedoch hinsichtlich der rückwärtigen Ausdehnung der Bebauung die Belange des Waldes zu berücksichtigen, da mit Ausnahme der beiden Grundstücke *Bahnhofstraße 43* und *Klünderberg 17* sämtliche Gebäude innerhalb des 30 m Waldabstands nach § 20 LWaldG M-V liegen. Der gesetzliche Waldabstand bezweckt sowohl die Sicherung der Bebauung vor den Gefahren des Waldes (z.B. Windwurf, umstürzende Bäume) als auch des Waldes vor möglichen Gefahren durch die bauliche Nutzung (z.B. Gefahren durch Kamin oder Hausbrand). Nach § 3 Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Dies gilt nach Absatz 2 nicht für baurechtlich zulässige Vorhaben im Innenbereich, die sich an bestehende Bebauung anschließen, sofern der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht weiter unterschritten wird. Der örtlich geprägte Waldabstand ist dabei abschnittsweise differenziert zu ermitteln. Für den nördlichsten Abschnitt des Plangebiets (Bebauung entlang des Stichweges) wird der geprägte Waldabstand durch die dem Wald zugewandte Gebäudeseite des Wohnhauses *Klünderberg 17c* gebildet. Im südlich angrenzenden Abschnitt prägen die Gebäude *Klünderberg 18* und *19* einen Waldabstand von ca. 11,5 m, der bei Baumaßnahmen nicht weiter verringert werden darf.

Für die Bebauung entlang der Bahnhofstraße wird in Fortsetzung der Bestandsbebauung eine zweite Reihe zugelassen. Durch die Aufteilung der Baumassen soll die Maßstäblichkeit der bisherigen Bebauung erhalten bleiben. Gleichzeitig ermöglicht die Bebauung in zweiter Reihe eine angemessene Grundstücksnutzung für die vergleichsweise großen Grundstücke (Flst. 39 mit ca. 1.685 qm Bauland).

Die Errichtung von raumhaltigen Nebenanlagen (Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude) direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze und damit deutlich vor der Bauflucht der Hauptgebäude führt zu einer unangemessenen Präsenz der Nebengebäude und damit zu einer Störung des Straßenbilds. Für die besagten Anlagen wird daher ein Abstand von mindestens 3,0 m (bei Gebäuden) bzw. 2,0 m (bei Überdachungen ohne seitliche Wände im betreffenden Bereich) zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie verlangt. Die Differenzierung zwischen Gebäuden und Überdachungen ist durch die jeweils unterschiedliche räumliche Wirkung begründet. Während Gebäude (einschließlich Garagen) für den Fußgänger eine Raumkante darstellen, lassen seitlich offene Überdachungen den Blick im Wesentlichen frei und wirken damit weniger einengend. Die bestehenden Nebenanlagen halten die geforderten Abstände ein.

### 2.1.3) Bauweise

Das Gebiet ist in grundsätzlich offener Bauweise (Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand) bebaut. Die Gebäude nutzen jedoch die in der offenen Bauweise möglichen Gebäudelängen von bis zu 50 m nicht einmal ansatzweise aus. Die Bestandsgebäude sind durchweg kürzer als 18,0 m, ausgenommen hiervon ist nur *Klünderberg 5* mit einer Gebäudelänge mit Anbau von 22,5 m. Zur Sicherung der Maßstäblichkeit wird daher eine auf den Grundsätzen der offenen Bebauung gründende abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäudelänge auf 18 m begrenzt bleibt.

Für das Gebäude *Klünderberg 5* wird eine Ausnahmeregelung berücksichtigt (Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge um bis zu 5,0 m), so dass hier auch zukünftig genehmigungspflichtige bauliche Änderungen zulässig bleiben. Alle übrigen Bestandsgebäude halten die Festsetzung ein. Bei der Ausformung der Ausnahmeregelung wird in Entsprechung des § 1 (10) BauNVO unterschieden in Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung. Erweiterung und

Änderung sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken. Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahme) ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart. Eine Erneuerung (als Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle) bleibt ausgeschlossen, da das Gebäude erst jüngst modernisiert wurde; im Falle eines Neubaus können die insgesamt für das Plangebiet geltenden Regelungen zur Gebäudelänge berücksichtigt werden.

Allgemein handelt es sich bei den Bestandsgebäuden um Einzelhäuser. Doppelhäuser sollen auch zukünftig die Ausnahme bleiben und werden daher nicht regulär zugelassen.

#### 2.1.4) Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen immissionsrechtlich stark vorbelastet (vgl. Abschnitt 1.4.1).

Für die städtebauliche Planung gibt Beiblatt 1 der DIN 18005 Orientierungswerte für die Beurteilungspegel vor. Als Orientierungswerte in Allgemeinen Wohngebieten sind demnach für Verkehrslärm tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) anzusetzen. Diese Orientierungswerte gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern wie im vorliegenden Fall, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Der Schallschutz ist jedoch als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierbei muss aber auf die Grenzen der Gesundheitsgefährdung (Ausschluss von Wohnnutzung) und auf die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe (z. B. mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) geachtet werden.

Die Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV sieht als Immissionsgrenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von Straßen tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) vor. Um die Gesundheit der Anwohner zu schützen, sollte ein Mittelungspegel von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden<sup>1</sup>. Bei Überschreitung der Werte von 70 dB(A) tags sowie 60 dB(A) nachts sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden<sup>2</sup>. Diese in den Lärmschutz-Richtlinien-StV normierten Grenzwerte sollen dabei die Obergrenze bilden. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung wird in der Überschreitung eines Lärmpegelwerts von 60 dB am Tag und 70 dB in der Nacht in einem allgemeinen Wohngebiet ein kritischer Bereich hinsichtlich einer Gesundheitsgefährdung nach Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG für lärmbeeinträchtigte Anwohner erreicht.<sup>3</sup>

Die Orientierungswerte werden entlang des *Klünderbergs* in einem Abstand von 11,5 m von der nächstgelegenen Fahrbahn (Rand Baufenster) unter Berücksichtigung des bestehenden Verkehrs ( $M_T = 108$  Kfz/h,  $p = 3,8$  % bzw.  $M_N = 19,8$  Kfz/h,  $p = 1,2$  %) mit tags 57,9 dB(A) eingehalten, nachts jedoch mit 48,7 dB(A) überschritten. Bei Zugrundelegung der zu erwartenden Verkehrszahlen bei Ausbau des Parkplatzes ( $M_T = 230$  Kfz/h,  $p = 1,8$  % bzw.  $M_N = 35$  Kfz/h,  $p = 0,7$  %) werden die Werte der DIN 18005 tags mit 60,1 dB(A) und nachts mit 49,7 dB(A) deutlich überschritten. Die

<sup>1</sup> Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU), Umweltgutachten 2008 - Umweltschutz im Zeichen des Klimawandels

<sup>2</sup> Vgl. die für Lärmsanierung nach Lärmschutz -Richtlinien-StV geltenden Werte;

<sup>3</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 10. November 2004 –9 A 67/03, zitiert nach Wissenschaftliche Dienste, Sachstand WD 7 -3000 –021/16 Verkehrslärmschutz an Bestandsstraßen, Berlin 2016

Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts wird entlang des Klünderbergs jedoch deutlich nicht erreicht.

Die entlang des Klünderbergs zu erwartenden Werte entsprechen damit Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (mit 13 dB(A) beaufschlagter Pegel nachts als ungünstigerem Wert). Schallpegelbereich II beginnt bei Tempo 50 km/h in einem Abstand von gut 25 m zur Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn. Bei Beschränkung auf Tempo 30 km/h beginnt Lärmpegelbereich III bereits in einem Abstand von 19 m zur Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn.

Entlang der Bahnhofstraße werden durch den bestehenden Verkehr ( $M_T = 545$  Kfz/h,  $p = 3\%$  bzw.  $M_N = 100$  Kfz/h,  $p = 3\%$ ) am Rand des Baufensters (Abstand 7,5 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens) die Orientierungswerte der DIN 18005 tags mit 66,6 dB(A) und nachts mit 59,3 dB(A) deutlich überschritten. Dabei wird auch Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts entlang der Bahnhofstraße überschritten. Der kritische Bereich hinsichtlich einer Gesundheitsgefährdung von  $L_{r,T} \geq 70$  dB am Tage und von  $L_{r,N} \geq 60$  dB in der Nacht wird jedoch nicht erreicht. Die sehr hohen Werte entsprechen Lärmpegelbereich V nach DIN 4109. Die Grenze zu Lärmpegelbereich IV (57 dB(A) nachts) liegt bei rund 13 m Abstand, zu Lärmpegelbereich III (52 dB(A) nachts) bei rund 30 m Abstand und zu Lärmpegelbereich II (47 dB(A) nachts) bei rund 60 m Abstand, jeweils gemessen zur Mitte des Fahrstreifens.

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich des Plangebiets liegt demnach im Wesentlichen in Lärmpegelbereich III. Nur die entlang der Bahnhofstraße stehenden Gebäude liegen in Lärmpegelbereich V (erste Reihe) oder IV (zweite Reihe). Ein Verzicht auf die besonders belastete erste Reihe wäre angesichts der bereits vorhandenen Bebauung (Bahnhofstraße 43, 45, 47) sowie des für die dazwischen liegenden Baulücken bestehenden Baurechts ein unverhältnismäßiger Eingriff in Privateigentum. Bauliche Schallschutzmaßnahmen an der Straße kommen aufgrund der innerörtlichen Situation nicht in Frage.

Angesichts der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Schutzmaßnahmen vorzusehen. Nach Lärmaktionsplan wird eine Herabsetzung der Geschwindigkeit auf 30 km/h für alle Kfz auf der Bahnhofstraße empfohlen, wodurch Pegelminderungen von 2,4 dB(A) am Tag und in der Nacht erzielt werden. Damit würde auch entlang der Bahnhofstraße die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung zumindest tags unterschritten; die Überschreitung nachts würde zumindest deutlich reduziert. Ob die Gemeinde dies jedoch auf der als Landesstraße klassifizierten Bahnhofstraße umsetzen kann, ist nicht absehbar.

Im Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1, Abschn. 1.2 heißt es: *“In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“*

Eine wirksame Maßnahme des passiven Schallschutzes ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Einrichtungen (Wohnungen, andere Aufenthaltsräume).

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (einschließlich der Fenster) schutzbedürftiger Räume können entsprechend der DIN 4109 aus dem ‚maßgeblichen Außenlärmpegel‘ abgeleitet werden. Die Tabelle folgende zeigt die erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maße erf.  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile nach DIN 4109, Tabelle 8.

Zeile	Lärmpegelbereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm – Maß des Außenbauteils erf. $R'_{w,res}$ in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> 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
6	VI	76 bis 80	50	45

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Lärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

*Tabelle: Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109*

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

Bei der Ermittlung der erforderlichen gesamten Schalldämm-Maßes der Fassaden sind die Korrekturwerte KAL gemäß DIN 4109-2 zu berücksichtigen.

Für die geplante Bebauung innerhalb Lärmpegelbereich V sowie IV sollten ergänzend bereits 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) vorzusehen. Die schalldämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.

## 2.2) Flächenbilanz

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

Angesichts der spezifischen Planungsziele (Sicherung der Wohnfunktion) werden keine Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, es gilt weiterhin das Einfügegebot des § 34 BauGB.

<i>Nutzung</i>	<i>Größe Planung</i>	<i>Anteil</i>
Allgemeine Wohngebiete	10.076 qm	77%
Verkehrsflächen	2.990 qm	23%
<b>Geltungsbereich</b>	<b>13.066 qm</b>	<b>100%</b>

## 2.3) Erschließung

### 2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die anliegenden Straßen erschlossen (*Klünderberg, Bahnhofstraße*).

Der *Klünderberg* wurde vor einigen Jahren grundhaft erneuert und ist in einem guten Zustand. Der *Klünderberg* verfügt beidseitig über breite Gehwege, auf der Ostseite der mittigen Fahrbahn besteht zudem ein Streifen mit Längsparkplätzen, die gegen Entgelt von Besuchern und Anwohnern genutzt werden können.

Die *Bahnhofstraße* ist als Landesstraße L29 verkehrlich stark belastet. Aufgrund von Platzmangel konnte bisher der nördliche Gehweg aus dem Ort kommend nur bis *Bahnhofstraße* 43 ausgebaut werden; im Bereich der Gebäude *Bahnhofstraße* 45 und 47 wären zur Abfangung des Geländeunterschieds zusätzliche Flächen für eine Böschung bzw. Stützmauer erforderlich, die bislang durch die Gemeinde nicht erworben werden konnten. Der Bebauungsplan weist daher einen Streifen von 1,5 m Breite auf den privaten Grundstücken als zukünftigen Bestandteil der Verkehrsfläche aus, um den Gehweg weiterzuführen. Im Zuge des Neubaus des Einkaufsmarkts soll der Gehweg auch im angrenzenden Bereich weitergeführt werden, die erforderlichen Flächen wurden planungsrecht-

lich gesichert (vgl. Bebauungsplan Nr. 38) und von der Gemeinde bereits im Zuge einer Grundstücksneuordnung erworben.

### 2.3.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich Trinkwasser und Schmutzwasser erschlossen.

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.

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz gewährleistet. Über die bestehenden Hydranten in den angrenzenden Straßen können maximal 48 m<sup>3</sup>/h, teilweise auch 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden.

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.
- ⤴ Angesichts der Betroffenheit von Waldflächen ist den Belangen der Forst Rechnung zu tragen. Dabei sind bestehende Gebäude im Waldabstand sowie der durch die Bestandsbebauung geprägte Waldabstand entsprechend zu berücksichtigen (vgl. § 3 (2) Nr. 1 WAbstVO M-V). Der durch bestehende Wohngebäude örtlich geprägte Waldabstand wird nicht weiter zu Lasten des Waldes verringert.
- ⤴ 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. Für Neubauten wird eine zurückgesetzte Stellung vorgegeben (Lärmpegelbereich IV). 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 Ge-

bäuden nach DIN 4109) festgesetzt.

- ✦ Der Planbereich liegt zu einem kleinen Anteil innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Binz. Dem Grundwasserschutz ist deshalb erhöhte Bedeutung zuzumessen.
- ✦ Der Planbereich liegt angrenzend an das Biosphärenreservat Südost-Rügen sowie angrenzend an Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht. Den Belangen des Naturschutzes ist angesichts der bestehenden Bebauung sowie der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich dennoch nur eine 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 zum Wald und damit zu den Schutzgebieten wird gemäß bestehender örtlicher Prägung beibehalten. Für den Baumbestand gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, auf die im Textteil der Satzung (Teil B) hingewiesen wird.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Einvernehmen mit allen Betroffenen wird angesichts widerstreitender privater Interessen dabei nicht möglich sein.

Grundsätzlich soll das bestehende Baurecht nicht erheblich eingeschränkt werden. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der im Plangebiet ausgeübten 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 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 unter Beachtung ausgeprägter Baufluchten sowie v.a. eines örtlich geprägten Waldabstands festgesetzt.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert; gleichzeitig wird eine möglichst breite Teilhabe an den Erwerbsmöglichkeiten durch Fremdenvermietung gesichert, indem Ausnahmen für eine Fremdenvermietung begrenzt und grundstücksweise an das Vorherrschen der Dauerwohnnutzung gebunden werden. Ausschließlich touristisch genutzte Gebäude sind 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 weniger Eigentümer von der Ausnahmeregelung profitieren können.

Für genehmigte Nutzungen besteht grundsätzlich Bestandsschutz. Ein Eingriff in eine ausgeübte Nutzung nach § 42 (4) BauGB findet nicht statt, da davon auszugehen ist, dass eine ausgeübte Nutzung baurechtlich genehmigt ist. Bestehende Wohnungen und Ferienwohnungen / Ferienzimmer werden – sofern sie nicht als Schwarzbau errichtet wurden – über eine Baugenehmigung verfügen. Im Rahmen dieser Baugenehmigung können diese Wohnungen auch zukünftig ohne Einschränkungen genutzt werden, auch wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen.

Ein Eingriff in bislang möglicherweise genehmigungsfähige Nutzungen entspringt bereits dem Planungsziel. Schließlich soll mit der Planung die Wohnfunktion und damit der Gebietscharakter gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden, wie die Entwicklung unbeplanter Innenbereiche in vielen Urlaubsgebieten regelmäßig zeigt. Angesichts vorhandener Ferienwohnungen v.a. auch im näheren Umfeld des Plangebiets erscheint die Genehmigungsfähigkeit weiterer Ferienwohnungen auch im vorliegenden Fall nicht ausgeschlossen, zumal bei der Beurteilung der Gebietscharakteristik regelmäßig ein etwas größerer Bereich zugrunde zu legen ist.

Die Sicherung des Gebietscharakters als Wohngebiet dient dabei auch den Interessen der Eigentümer, die einen Anspruch auf Abwendung von Nutzungskonflikten haben.

## **3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

### **3.2.1) Allgemeines**

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld.

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ⤴ Anlagebedingt Auswirkungen durch die Überplanung des bereits vollständig bebauten Gebiets sind nicht zu erkennen. Es besteht auch bisher Baurecht nach § 34 BauGB. Eine Verdichtung des Plangebiets über das bisher zulässige Maß wird nicht zugelassen, der (einfache) Bebauungsplan enthält keine Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung. Für den Baumbestand gilt weiterhin die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, die nach § 2 auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gilt.
- ⤴ Betriebsbedingte Auswirkungen sind schon angesichts der bestandsorientierten Planungsziele (Sicherung der ausgeübten Wohnfunktion) nicht zu erwarten. Mit der teilweisen Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude wird vielmehr zukünftig auch ein erheblicher Ausbau der Nutzungsdichte wirksam ausgeschlossen.
- ⤴ 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 keine der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen zu erkennen sind, erübrigen sich vertiefende Betrachtungen der Schutzgüter.

### **3.2.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Das Plangebiet berührt insbesondere im Osten das Flora-Fauna-Habitat (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung) Nr. DE 1647-303 „Granitz“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „Granitz“ (vgl. Abbildung 4). Gemäß Artikel 6 Abs. 3 der FFH – RL sind schutzgebietsrelevante Projekte und Pläne auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Kriterium der Vorprüfung sind gemäß § 18 LNatG M-V und § 34 Abs. 1 BNatSchG die für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000 – Gebietes und ihr möglicher Beeinträchtigungsgrad. Die Beeinträchtigung anderer, von den Erhaltungszielen bzw. Schutzzwecken nicht erfasster Biotope oder Arten, kann nicht zu einem negativen Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung führen.

Abschätzung der Eingriffswirkungen: Mögliche planungsbedingte Auswirkungen auf Natur- und Umwelt und damit auf die angrenzenden Schutzgebiete sind nicht zu erkennen. Das Plangebiet ist vollständig bebaut; es besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Eine Verdichtung des Plangebiets über das bisher zulässige Maß wird nicht angestrebt, der (einfache) Bebauungsplan enthält vielmehr keine Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung, so dass diesbezüglich weiterhin das Einfüegebot des § 34 BauGB gilt.

Aus der Sicherung der ausgeübten Wohnfunktion entstehen keine das bisherige Maß übersteigenden Auswirkungen auf die nahen Schutzgebiete. Mit der teilweisen Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude wird vielmehr zukünftig ein erheblicher Ausbau der Nutzungsdichte wirksam ausgeschlossen.

Der Abstand der Bebauung zum Wald und damit zu den Schutzgebieten wird gemäß bestehender örtlicher Prägung beibehalten.

Fazit: Da keine der Planung kausal zuzuschreibenden Auswirkungen erkennbar sind, können auch ohne vertiefte Betrachtung des jeweiligen Schutzzwecks der beiden Gebiete keine Zweifel über die Verträglichkeit der Planung bestehen.

Ostseebad Binz  
Mai 2019