

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz

– VORENTWURF –

Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Datum: Juni 2024

**Evers &
Partner** | **Stadt
Planer**

Planverfasser:
Evers & Partner Stadtplaner PartGmbB
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Telefon: 040 - 257 767 37-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen.....	1
1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	1
1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen	2
2. Anlass und Ziel der Planung, Geltungsbereich, Lage und Bestand.....	2
2.1 Anlass und Ziel der Planung / Änderungsumfang.....	2
2.2 Lage und Geltungsbereich.....	4
2.3 Bestand des Plangebietes	4
3. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Fortschreibung 2016.....	5
3.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010.....	6
3.1.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Fortschreibung 2009	8
3.1.4 Landschaftsplan Binz.....	10
3.2 Flächennutzungsplan	10
3.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	12
3.3.1 Bestehende Bebauungspläne.....	12
3.3.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	13
4. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen	14
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.3 Verkehrliche Erschließung	21
4.4 Grünflächen.....	22
4.5 Ver- und Entsorgung	23
5. Hinweise	23
6. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen	24
6.1 Flächenangaben	24
6.2 Kostenangaben	24
6.3 Aufhebung bestehender Pläne	24

1. Grundlagen

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Ostseebad Binz hat in ihrer Sitzung am 23.02.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch den Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt am 28.03.2023.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am in

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am im Amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V) in der Fassung vom 15. August 2002 (GVOBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert am 27. April 2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 136)
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg – Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 27. Juli 2011 (GS Meckl. - Vorp. Gl. Nr. 790-2), zuletzt geändert am 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient ein Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ wurden folgende Grundlagen / Fachgutachten herangezogen:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Fortschreibung 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Fortschreibung 2008
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz, 3. Änderung 2020

2. Anlass und Ziel der Planung, Geltungsbereich, Lage und Bestand

2.1 Anlass und Ziel der Planung / Änderungsumfang

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.02.2023 die Entwicklung der gemeindlichen Flächen beschlossen.

Mit der Gesamtentwicklung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung, dabei sollen die Bedarfe verschiedenster Gesellschaftsgruppen ebenso berücksichtigt werden wie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- Entsprechung des Bedarfs des naturnahen Wohnens mit hohem Anteil an Begrünung im direkten Wohnumfeld
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Innenentwicklung (Nutzung und Verdichtung vorge nutzter Siedlungsbereiche)

Ferner hat sich die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 18.05.2022 für die Entwicklung der gemeindlichen Flächen in den bestehenden Sondergebieten entschieden. Auf Grundlage dessen werden folgende geplante Änderungen vorgenommen:

- Erweiterung des Geltungsbereichs in südlicher und östlicher Richtung
- Änderung der Sondergebiete in allgemeine Wohngebiete sowie gleichzeitige Anpassung derer Zuschnitt
- Anpassung der Baugrenzen hinsichtlich der Optimierung der Baufelder
- Anpassung der Erschließung und Stellplatzlösung (Wegnahme der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen öffentliche Parkfläche und verkehrsberuhigter Bereich, Ergänzung einer Straßenverkehrsfläche im südlichen Plangebietsbereich, Ergänzung der unterirdischen Baugrenze zur Realisierung einer Tiefgarage)
- Anpassung der öffentlichen Grünflächen entsprechend der Zielsetzung der Schaffung von naturnahem Wohnraum

Der bislang noch unbebaute Gesamtbereich soll durch die Änderungen nicht mehr zum Zweck „Wohnen mit Beherbergung“ dienen, sondern vielmehr als Pkw-armes allgemeines Wohngebiet mit naturnahen Wohnformen und einem hohen Grünflächenanteil entwickelt werden. Hierfür wurde auch der Planstempel hinsichtlich der GRZ, der zulässigen Gebäudehöhen und Geschossigkeiten sowie der Bauweise angepasst.

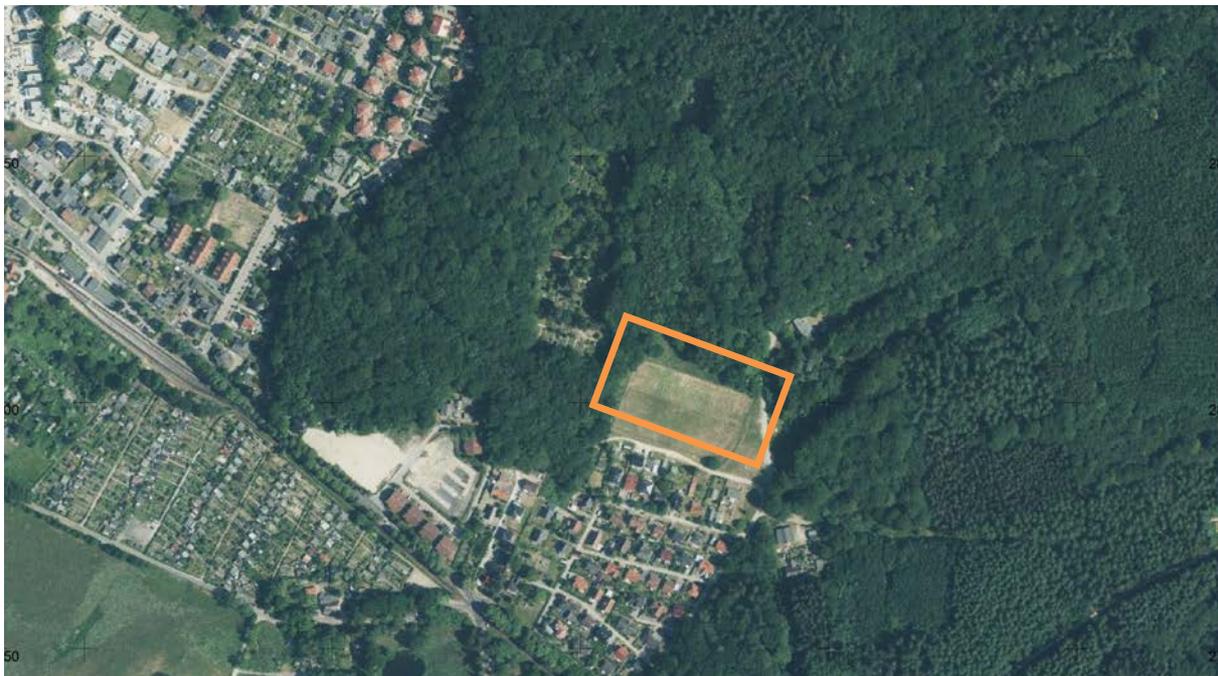


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

2.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“, der bislang vorwiegend als Sportplatz genutzt wurde. Der Geltungsbereich umfasst nun die Flurstücke 164/10 und 126/2 und somit rund 1,88 ha. Einbezogen wird nunmehr der Bereich der Straßenverkehrsfläche südlich der allgemeinen Wohngebiete sowie der östliche Bereich des Flurstücks 164/10 zur Erweiterung der allgemeinen Wohngebiete.

2.3 Bestand des Plangebietes

Der Bebauungsplan in der ursprünglichen Fassung sieht für das Plangebiet verschiedene Nutzungen vor (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 2: Planzeichnung 3. Änderung

Im Plangebiet sind die Baufelder bisher als Sondergebiete „Wohnen mit Beherbergung“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die Sondergebiete dienen der Errichtung von Wohngebäuden, für deren Eigentümer regionaltypische Erwerbsmöglichkeiten durch eine ergänzende touristische Vermietung eines Ferienzimmers oder einer Ferienwohnung mit Fremdenbeherbergung gesichert werden sollen. Im Bereich der durch Baugrenzen definierte Baufelder, die sich in ihrer Form an den einzuhaltenden Waldabstand von 30 m anpassen, sind nur Einzelhäusern mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Es sind eine

GRZ von 0,3 sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Weiterhin sind je Gebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Zur Erschließung des Plangebiets dient eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“, die vom östlichen Geltungsbereichsrand kommend das Gebiet in Richtung Westen und Süden durchzieht. Ergänzt wird die Erschließung durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ im Norden. Im Norden und Westen des Geltungsbereichs ist weiterhin eine öffentliche Grünfläche als öffentliche Parkanlage festgesetzt, die sowohl den Erhalt als auch die Anpflanzung von Bäumen zum Schutz, zur Pflege sowie zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB umfasst.

In westlicher, nördlicher sowie östlicher Richtung schließen an das bestehende Plangebiet Waldflächen an, zu denen gemäß § 20 LWaldG M-V ein Abstand von 30 m einzuhalten ist. In Richtung Süden schließt an das Plangebiet der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 an, der im angrenzenden Bereich ebenfalls ein Sondergebiet für „Wohnen mit Beherbergung“ nach § 11 BauNVO festsetzt.

Das Plangebiet wird derzeit jedoch ausschließlich als Sportplatz genutzt. Es ist keine Bebauung im Geltungsbereich vorzufinden. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Sportplatz“, die im Osten an den Eichenweg anschließt, welcher schließlich weiter südlich in die Bahnhofstraße mündet.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gemeindlichen Abwägung, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten. Sie sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

3.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Fortschreibung 2016

Die Gemeinde Binz wird im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 1993, zuletzt fortgeschrieben im Juni 2016, zum Mittelbereich (zusammengesetzt aus dem eigenen Nahbereich und den Nahbereichen der Grundzentren: Garz / Rügen, Putbus, Sagard, Samtens, Sassnitz, Sellin / Baabe) gezählt, der zum Mittelzentrum Bergen auf Rügen gehört. Grundzentren sollen laut LEP M-V sind in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festzulegen, als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu sichern (vgl. LEP M-V 2016, S. 26) und in ihrer Funktion als räumliche Versorgungs- und örtliche Wirtschaftsschwerpunkte zu stärken und (vgl. ebd., S. 30).

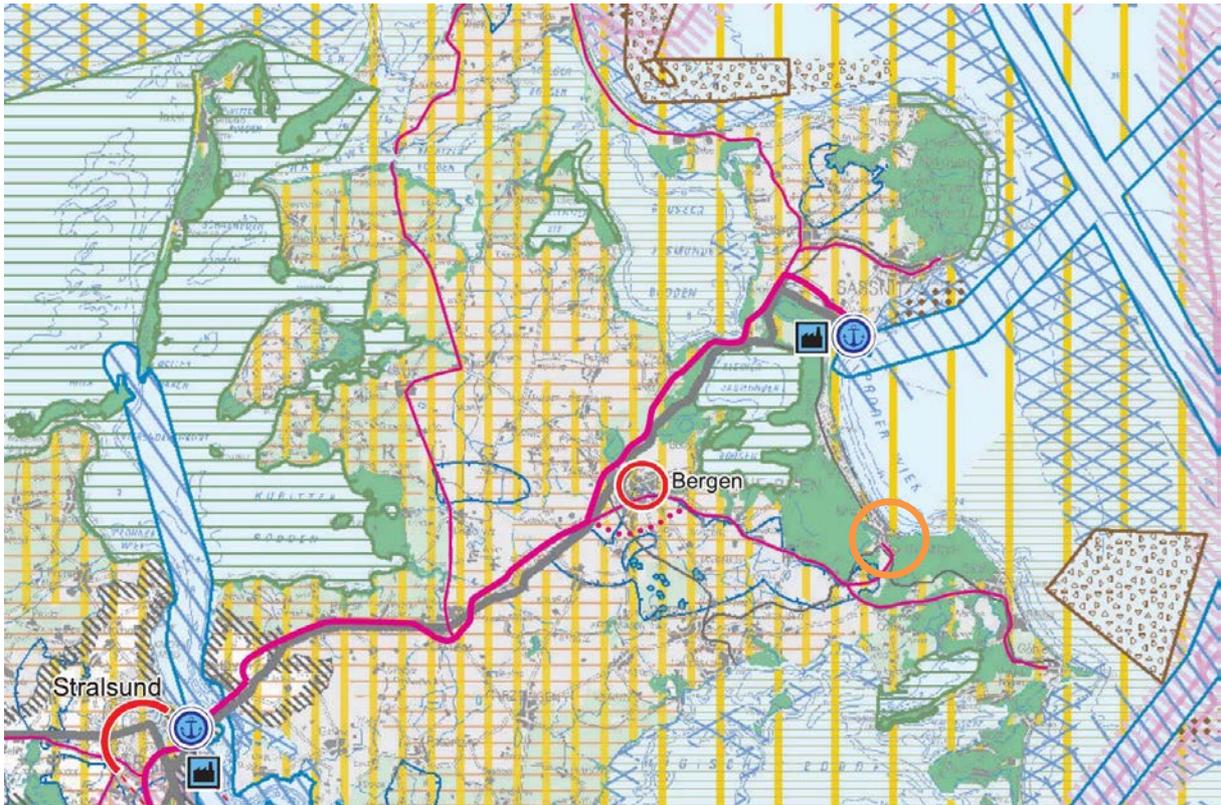


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP M-V, Fortschreibung 2016 (ohne Maßstab)

Die Gemeinde Binz wird im LEP M-V als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Des Weiteren durchläuft ein überregionales Eisenbahnnetz die Gemeinde.

Der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung soll in den entsprechenden Vorbehaltsgebieten besonderes Gewicht beigemessen werden (LEP M-V 2016, S. 61). Naturbetonte Räume sollen der Erholung dienen sowie für Gäste zugänglich sein. Schutzgebiete sollen der Allgemeinheit ebenfalls zugänglich sein, um naturkundliche Informationszwecke zu dienen (vgl. ebd.). In den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege ist diesen beiden Faktoren besonderes Gewicht in Abwägungsprozessen beizumessen (vgl. LEP M-V 2016, S. 80).

Südlich des Plangebiets endet eine aus Bergen kommende Achse des überregionalen Straßennetzes. Weiterhin liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Trinkwassersicherung. In diesem soll dem Ressourcenschutz Trinkwasser ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. LEP M-V 2016, S. 90). Alle raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen sind daher so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden.

3.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010

Im Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) wird die Gemeinde Binz als Grundzentrum eingestuft (vgl. RREP VP 2010, S. 33). Für das Plangebiet sind sowohl

die 1. Änderung des RREP (2013) als auch die 2. Änderung des RREP (2023) nicht von Relevanz. Grundzentren haben gemäß RREP VP die Aufgabe, die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu versorgen. Sie sollen außerdem als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze bereitstellen (ebd.).

Das Plangebiet ist als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Binz als Tourismusschwerpunkt ausgewiesen. Im Osten grenzt zudem ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege an, das sich zwischen der Bundesstraße B 106, der Ostseeküste sowie dem Siedlungsbereich des Ostseebades Sellin erstreckt. In Binz besteht zudem Anschluss an das regionale Straßen-, das überregionale Schienen- und an das regional bedeutsame Radroutennetz. Hierbei verläuft das regionale Straßennetz in der südlichen Umgebung des Plangebiets. Auch im RREP VP wird in der Nähe des Geltungsbereichs ein Vorranggebiet Trinkwasser dargestellt.

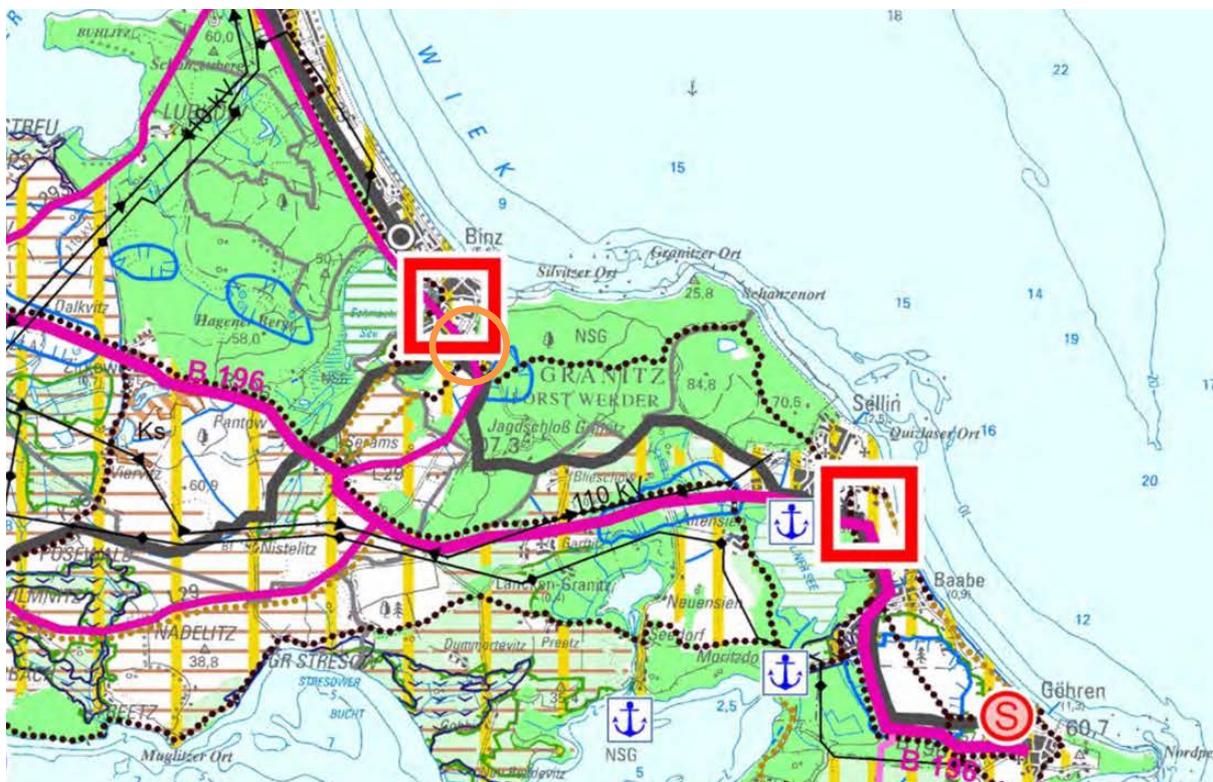


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RREP VR, 2010 (ohne Maßstab)

Nach 4.1(3) RREP VP sollen zentrale Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenversorgung bilden und sich funktionsgerecht entwickeln. Binz als Grundzentrum ist ein regionaler Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung, was sich auch an den hohen Einpendlerzahlen ablesen lässt.

Mit der Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau wird das Grundzentrum Ostseebad Binz seiner regionalen Funktion als Grundzentrum gerecht. Die Forderung nach einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft (vgl. 4.1(7) RREP) wird durch eine verdichtete Bauweise (hoher Anteil Geschosswohnungsbau) sowie die Nachnutzung vorgegenutzter

Flächen (Sportplatz) erfüllt.

Gemäß der Zielsetzung 4.1(4) RREP hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Nach 4.1(2) RREP soll allgemein die Siedlungsentwicklung eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur befördern. Zudem ist nach Programmpunkt 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Mit der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit naturnahen Wohnformen auf einer ehemaligen Sportplatzfläche entspricht die Gemeinde den regionalplanerischen Vorgaben. Der neue Wohnbaustandort liegt nah zu Angeboten der Nahversorgung (REWE an der Bahnhofstraße). Zudem beträgt die fußläufige Entfernung zum Zentrum des Ostseebades lediglich 1,5 km, was rund 20 Gehminuten entspricht.

3.1.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern, Fortschreibung 2009

Der Gutachterliche Landschaftsrahmenplan (GRLP) weist für die Planungsregion 3 Vorpommern (VP) insgesamt sechs Fachkarten aus.

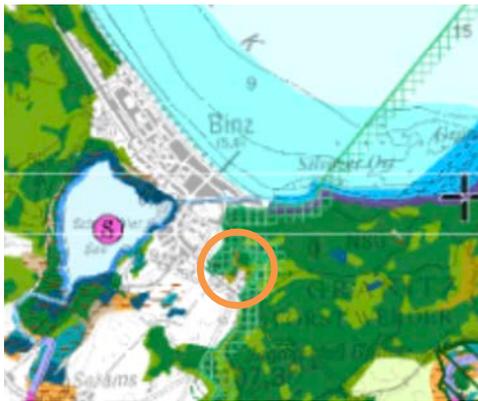


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Karte I des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

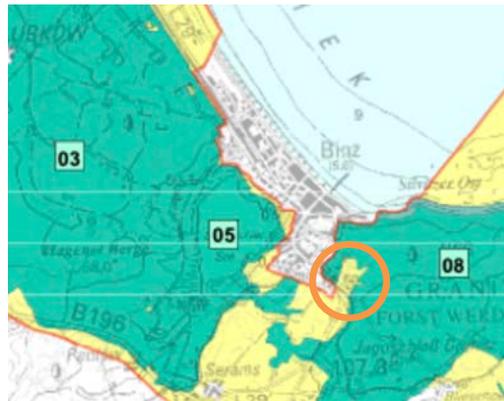


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Karte II des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

Die Karte I „Analyse der Arten und Lebensräume“ stellt für die westliche, nördliche sowie östliche Umgebung des Plangebiets naturnahe Wälder sowie vereinzelt Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen dar. Diese stellen größtenteils gleichwohl den westlichen Rand eines Gebiets mit Schwerpunkt vorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung dar.

Gemäß der Karte II „Biotopverbundplanung“ liegt das Plangebiet innerhalb eines Biotopverbundsystems und in einem Biotopverbund im weiteren Sinne. In direkter Umgebung liegt zudem der Biotopverbund „Küstenlandschaft Südostrügen mit Granitz, Mönchgut sowie Neuen-siener und Selliner See“ im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG.



Abbildung 7: Ausschnitt aus der Karte III des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)



Abbildung 8: Ausschnitt aus der Karte IV des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

Gemäß der Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ befinden sich in der Umgebung des Plangebiets naturnahe Wälder ohne Nutzung, in denen eine (weitgehend) ungestörte Naturentwicklung verzeichnet wird. Hier sind besondere ökologische Erfordernisse nach § 20 LNatG M-V zu berücksichtigen. Nordwestlich des Geltungsbereichs ist zudem eine erhaltende Bewirtschaftung eines überwiegend naturnahen Waldes mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit vorzufinden. Im Norden und Osten grenzt weiterhin der Maßnahmenkomplex „W218 Granitz“ an, in dem gleichzeitig besondere Schutz- und Maßnahmenerfordernisse von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten zu berücksichtigen sind.

In der Karte IV „Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumordnung“ wird das Plangebiet als Teil eines Bereiches mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und somit als vorgeschlagenes Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Zudem liegt es, wie auch bereits in Karte II dargestellt, innerhalb eines Biotopverbundsystems. In direkter Umgebung des Geltungsbereichs ist weiterhin ein Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und damit ein vorgeschlagenes Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Innerhalb diesem wird ein Bereich mit einer sehr hohen Funktionsbewertung zur Sicherung der Freiraumstruktur verortet, welches gleichzeitig als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege zur Freiraumsicherung vorgeschlagen wird.



Abbildung 9: Ausschnitt aus der Karte V des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)



Abbildung 10: Ausschnitt aus der Karte VI des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans Vorpommern 2009 (ohne Maßstab)

Während die Karte V „Anforderungen an die Landwirtschaft“ keine Inhalte für das Plangebiet selbst darstellt, sind jedoch in der direkten Umgebung gemeldete FHH-Gebiete sowie Europäische Vogelschutzgebiete dargestellt.

In Karte VI „Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung“ wird schließlich erkennbar, dass das Plangebiet in einem Bereich mit einer mittleren potenziellen Wassererosionsgefährdung im Offenland liegt.

3.1.4 Landschaftsplan Binz

Für die Gemeinde Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Binz (3. Berichtigung 10.12.2018) stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ dar. Südlich angrenzend wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt. Im Westen grenzt wiederum eine Grünfläche an, die als „Friedhof“ genutzt wird. Im Norden sind Flächen für Wald dargestellt. Nordöstlich des Geltungsbereichs ist weiterhin das Sondergebiet „Schießanlage mit Beherbergung / Gastronomie“ dargestellt. Im Osten grenzen erneut Flächen für Wald an. Das gesamte Plangebiet liegt darüber hinaus in einer Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen, da es in der Trinkwasserschutzzone II verortet ist.

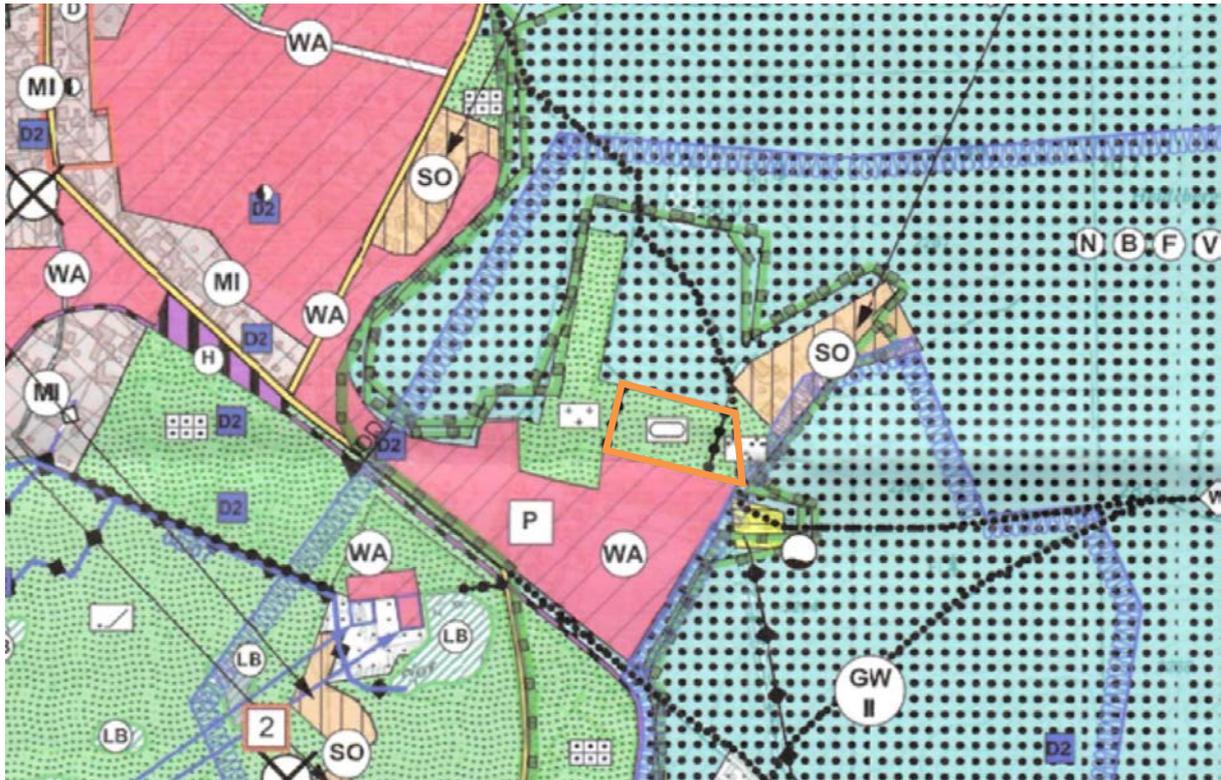


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Binz (ohne Maßstab)

Mit einer Ausweisung als Grünfläche „Sportplatz“ kann der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden. Eine Änderung des FNP ist daher nicht erforderlich.

3.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.3.1 Bestehende Bebauungspläne

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ befindet sich im Süden und Osten das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“. In diesem sind Sondergebiete „Wohnen mit Beherbergung“ nach § 11 BauNVO sowie in Ergänzung dazu Wald- und Grünflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Auch der Bebauungsplan Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“, der südlich angrenzt, setzt ein Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ fest. Der in Abbildung 10 dargestellte Bebauungsplan Nr. 21 „Schützengelände“ im Nordosten wurde aufgehoben.



Abbildung 10: Bestehender Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“

3.3.2 Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der zweiten Zone – der sogenannten Pflegezone - des Biosphärenreservats Südost-Rügen. In der direkten Umgebung des Plangebiets sind zudem ein Europäisches Vogelschutzgebiet sowie das Naturschutzgebiet „Granitz“ verortet.



Abbildung 11: Schutzgebiete im Bereich des Plangebiets

Angrenzend und teilweise auch innerhalb des Plangebiets befindet sich Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V). Waldflächen unterliegen nach § 2 LWaldG M-V einem besonderen Schutz. Wälder sollen nach § 1a BauGB nur in notwendigem Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Nach § 20 LWaldG M-V ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Für die Bebauung im Plangebiet ist eine Verringerung des Waldabstands erforderlich.

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale oder Denkmale bekannt. Südlich des Plangebiets verläuft entlang der Bahnhofstraße die Backsteinroute.

4. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben einer guten infrastrukturellen Ausstattung bietet sich das Plangebiet auch mit seiner Nähe zum Naturraum der angrenzenden Wälder in besonderer Weise als Standort für familiengerechtes Wohnen an, ist aber gleichermaßen auch für andere Nutzergruppen wie Senior*innen attraktiv.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird sichergestellt, dass das Wohnen die Hauptnutzung im Plangebiet bildet. Zugleich bietet das Allgemeine Wohngebiet auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem das Wohnen z.B. durch soziale Einrichtungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür bestehen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind planungsrechtlich zudem kleinere Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, nicht störende Handwerksbetriebe und Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig. Das Allgemeine Wohngebiet ermöglicht somit eine gewisse Form der Funktionsmischung (unter Wahrung der Hauptnutzung „Wohnen“), die auf zukünftige Bedarfe an Wohnergänzungsnutzungen reagieren kann.

Die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete schließt zudem nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (z.B. Grafikdesign, Mediation, Coaching etc.), sowie von flexiblen Arbeitsformen, mit denen Unternehmen es ihren Mitarbeiter*innen ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Zudem kann dadurch, dass untergeordnete gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen in Wohnungen zulässig sind, eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt.

Regionale und städtebauliche Ziele sind, das Wohnumfeld in Wohngebieten qualitativ aufzuwerten und Räume zur Erholung und zum Erleben von Natur und Landschaft zu schaffen. Die Umnutzung der vorhandenen und bereits infrastrukturell angebundenen Flächen sowie die Planung von Wohngebäuden entsprechen den Zielen des LEP und RREP. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sichert die vorgesehene Wohnnutzung planungsrechtlich ab und ermöglicht eine naturverträgliche Umnutzung der vorhandenen Sportplatzfläche.

Generell sind in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme auch Nutzungen zulässig, die den Planungszielen widersprechen, da sie Störungen verursachen können und sich z.B. aufgrund ihrer Größe nicht in das verfolgte städtebauliche Konzept einfügen. Um die grundlegende planerische Zielsetzung planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu verhindern, werden sämtliche aus dem in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrum gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

„Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.“

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 1.1)

Zwar bestünde bei den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kein Anspruch auf Genehmigung. Da aber ein Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung besteht, müssten ggf. die planerisch nicht gewollten Nutzungen zugelassen werden, wenn sachlich gerechtfertigte Gründe ein Abweichen von der Regelvorschrift erfordern. Daher werden die sonst gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen generell ausgeschlossen, da sie den gewünschten Gebietscharakter mit naturnaher Erholungsfunktion gefährden könnten.

Planerisches Ziel ist die Schaffung eines qualitätvollen Wohnquartiers. Hotels, Pensionen sowie Ferienwohnungen bieten nur temporäre Formen der Unterbringung an, tragen allerdings nicht zu einer stabilen und weitgehend konstanten Bewohnerschaft des Quartiers bei. Die Entstehung von Nachbarschaften und die Identifikation mit dem Wohnumfeld sind aber insbesondere für in relativ kurzen Zeiträumen entstehende und nicht über Jahrzehnte langsam wachsende Quartiere wichtig. Mit der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären, können auch erhebliche Störungen verbunden sein, die in aller Regel mit der Größe des Betriebs zunehmen. Zum Beispiel lassen Betriebe des Beherbergungsgewerbes eine spürbare Zunahme des nächtlichen Verkehrs durch spät anreisende Gäste erwarten. Aus den genannten nutzungsstrukturellen und umweltrelevanten Gründen wird daher diese Nutzung im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass an dieser für den Wohnungsbau prädestinierten Stelle möglichst viele Wohnungen errichtet werden und Wohnraum nicht zweckentfremdet wird. Der Ausschluss von Gewerbebetrieben erfolgt auch vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels der Entwicklung eines möglichst verkehrsberuhigten Wohnquartiers. Gewerbebetriebe generieren nutzungsbedingt (Angestellten- und Kunden-) Verkehre, die im Plangebiet nicht gewünscht sind. Zudem haben die Gewerbebetriebe im Allgemeinen andere Flächen-, Grundrissbedarfe und hochbauliche Bedarfe und Anforderungen, die mit der Planung nicht vereinbar sind. Deshalb sind sie an dieser Stelle städtebaulich nicht gewollt.

Durch den Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen sollen Störungen für das Umfeld und die im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen – insbesondere durch das mit einer Verwaltungseinrichtung gemeinhin einhergehende Verkehrsaufkommen – vermieden werden.

Der Ausschluss von gartenbaulichen Betrieben erfolgt, um die Realisierung eines flächenintensiven Betriebs, der dem eigentlichen Planungsziel entgegensteht und daher an dieser Stelle städtebaulich nicht gewollt, aber angesichts der Vorprägung des weiteren Umfeldes mit großflächigen Gewerbebetrieben nördlich der Lübecker Straße nicht unwahrscheinlich ist, zu verhindern. Gartenbaubetriebe stehen wegen des erforderlichen Flächenbedarfes dem Planungsziel der Schaffung von Wohnraum entgegen und könnten den gewünschten Siedlungscharakter gefährden. Zudem gehen von diesen Betrieben häufig in den frühen Morgenstunden

störende Emissionen aus, wenn Wochenmärkte oder der Großmarkt beliefert werden. Diese störenden Immissionen könnten die Wohnqualität beeinträchtigen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie für die Wohnnutzungen durch ihren häufigen 24-stündigen Betrieb störende Verkehrs- bzw. Lärmbelastung sowie Lichtimmissionen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden erzeugen können und das Ortsbild deutlich entwerten. Der Ausschluss von Tankstellen ist ferner vertretbar, da nordöstlich des Plangebietes bereits eine Tankstelle vorhanden ist und eine diesbezügliche Versorgung der Bevölkerung dementsprechend gewährleistet ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse sowie einer Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß getroffen. Zusammen mit den Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird so das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert. Diese Festsetzungen gewährleisten, dass sich die Bebauung ortsbildverträglich einfügt bzw. das Plangebiet in einer behutsamen Weise entwickelt. Diese Festsetzungen bilden den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Grundflächenzahl

Um der Zielsetzung der Schaffung naturnaher Wohnformen Rechnung zu tragen, wird im WA 1 eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie im WA 2 eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Durch diese wird der Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Durch die Festsetzung der genannten GRZ-Werte verbleibt ausreichend Freiraum im Bereich der WA zur Schaffung qualitätvoller und umfangreicher Grün- und Freiflächen. Weiterhin wird durch eine Reduzierung der GRZ in östlicher Richtung dem Übergang von Siedlungsbebauung in die an den Geltungsbereich angrenzenden Waldflächen entsprochen und so zu einer zunehmenden Auflockerung der Bebauung beigetragen. Weiterhin wird eine Unterbauung der potenziell begrünter Innenhoffläche des WA 1 durch die vorgesehene Tiefgarage ermöglicht. Durch die Einhaltung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es im weiteren Planverfahren im Bereich des WA 1 zu einer Erhöhung der GRZ und somit zu einer Überschreitung der Dichteobergrenze kommen kann. Grund hierfür ist die ausstehende Planung der Tiefgarage, die im WA 1 im Bereich der unterirdischen Baugrenze vorgesehen ist. Diese ermöglicht eine städtebaulich vorteilhafte Unterbringung der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze. Oberirdische Stellplatzanlagen mit der damit verbundenen großflächigen Versiegelung hätten dagegen eine negative Beeinträchtigung des Ortsbilds und der Freiraumqualität zur Folge. So verbleibt trotz der potenziellen Überschreitung des Orientierungswertes ein angemessener oberirdischer Grundstücksanteil für die Gartennutzung, sodass auch der Charakter der näheren Umgebung als durchgrüntes Quartier gewahrt bleibt. So wird auch nicht davon ausgegangen, dass es durch die größere Beanspruchung von Fläche zu maßgeblich größeren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter kommt, da beispielsweise auf der Tiefgarage eine Begrünung möglich und so ein reduzierter Grünflächenanteil vermieden wird.

Letztendlich ermöglicht die ausgewiesene Grundflächenzahl die Umsetzung eines hochwertigen städtebaulichen Konzepts, das ein ausgewogenes standortgerechtes Verhältnis zwischen bebauter Fläche und Freiflächen sicherstellt, sodass sich die zukünftig mögliche Bebauung harmonisch in das Siedlungs- und Naturgefüge einpassen wird.

Gebäudehöhen und Geschossigkeiten

Um eine möglichst konfliktfreie Integration und maßstäbliche Dimensionierung der zukünftig zulässigen Bebauung in das bauliche Umfeld zu gewährleisten, wird entsprechend der städtebaulichen Planung der Gebäudekörper durch die Festsetzung von maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) und Geschossigkeiten planungsrechtlich fixiert. Die Festsetzung von Höchstwerten erfolgt, da konstruktive Details die endgültige Gebäudehöhe noch geringfügig verändern können. Spielräume für die Realisierung unterschiedlicher Vorhaben bestehen nicht. Durch die Maximalhöhen wird sichergestellt, dass die konkret vorliegende hochbauliche Planung als eine der Lage entsprechenden städtebaulichen Entwicklung realisiert wird.

Aufgrund des nur geringen Geländegefälles im Plangebiet werden im Bebauungsplan die Gebäudehöhen über Geländeoberflächenkante festgesetzt.

Innerhalb des WA 1 werden sämtliche Baufelder mit maximal drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Diese dürfen jeweils maximal eine Höhe von 12,5 m erreichen. So soll eine Realisierung von Staffelgeschossen auf sämtlichen Gebäuden ermöglicht werden. In Analogie dazu wird im Bereich des WA 2 in beiden Baufeldern eine maximal zulässige Höhe von 9,5 m bei einer maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Auch hier soll die Realisierung von Staffelgeschossen ermöglicht werden. Zudem wird erneut mit der Reduzierung der maximal zulässigen Geschosse sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe in östlicher Richtung dem angrenzenden Übergang von Siedlungs- zu Waldflächen entsprochen.

Beeinträchtigungen des Ortsbildes können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten hervorgerufen werden. Dachaufbauten sind jedoch für die Haustechnik sowie für Fahrstuhlüberfahrten erforderlich. Des Weiteren sind Überschreitungen der Gebäudehöhe zur Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen notwendig. Die festgesetzten Gebäudehöhen können daher für Dachzugänge, sonstige Dachaufbauten, technische Anlagen (wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten) sowie Balkongeländer um bis zu 2 m überschritten werden. Die Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.

„Innerhalb der Baugrenzen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) bis zu einer Höhe von 2 m allgemein zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mindestens 2 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben. Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.“

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 2.1)

Zudem wird durch die Festsetzung auch die Lage von Dach- und Technikaufbauten eingegrenzt, so dass optisch wirksame Dachaufbauten nur in einem Abstand von 2 m zu den Gebäudeaußenwänden zulässig sind. Trotz dieser Einschränkungen ermöglicht die Festsetzung in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist angesichts der Überschreitungsmöglichkeit um maximal 2 m, der zwingend gruppierten Anordnung und der gestalterischen Zusammenfassung durch Verkleidungen nicht zu rechnen. Ferner soll die Festsetzung gewährleisten, dass die Aufbauten sich räumlich den Baukörpern unterordnen und sich die Gebäudekubatur nicht wesentlich verändert. Das Geländer als Absturzsicherung für die Kinderspielflächen darf eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Um jedoch die Dachflächen vollumfänglich und vielseitig nutzen zu können, müssen die Geländer keinen Abstand von 2 m zur Gebäudekante einhalten. Zudem entfalten die vorgesehenen offen gestalteten Geländer keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Gebäudekubatur.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb derer die Hauptanlagen errichtet werden dürfen, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Im WA 1 werden mittels Baugrenzen südlich der Straße „Am Sportplatz“ fünf Baufelder ausgewiesen. Während die drei Baufelder im Südosten eine annähernd quadratische Grundform aufweisen, sind beide Baufelder am nördlichen beziehungsweise westlichen Rand des WA 1 länglich ausgeprägt. Aufgrund der Bemaßungen der drei kleineren Baufelder im Südosten des WA 1 werden diese in offener Bauweise festgesetzt. Für die länglichen Baufelder wird aufgrund der deutlich größeren Längsausprägung die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Dementsprechend wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

„Im WA 1 gilt in einzelnen Baufeldern gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben und eine Gebäudelänge von mindestens 75 Metern einzuhalten.“

(vgl. Textliche Festsetzung (Teil B) Nr. 3.1)

Im Bereich des WA 2 werden beide Baufelder ebenfalls mittels Baugrenzen und mit einer offenen Bauweise festgesetzt. Beide Baufelder sind dabei im Vergleich zu denen des WA 1 kleiner dimensioniert und entsprechend somit erneut der Reduzierung der Dichte in Richtung der angrenzenden Waldflächen.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen realisiert werden. Dies gilt auch für Balkone, Loggien, verglaste Vorbauten und Terrassen, die keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind und daher außerhalb der Baugrenzen nicht verwirklicht werden können. Ist im Bebauungsplan eine Baugrenze festgesetzt, so darf diese ohne besondere Festsetzungen im Bebauungsplan ebenfalls lediglich geringfügig überschritten werden, während ein Zurückbleiben hinter der festgesetzten Grenze allgemein

zulässig ist. Die getroffenen Baugrenzen sollen sicherstellen, dass neben der Schaffung hochwertigen Wohnraums auch nach heutigem Standard den einzelnen Einheiten private Freiräume wie Balkone, Loggien und Terrassen zugewiesen werden können. Die genannten Elemente sollen im Bebauungsplan jedoch nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung gesichert werden, um kleine Spielräume für ihre genaue Anordnung und Dimensionierung zu erhalten.

Durch die hier festgelegten Größenbeschränkungen wird sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlagen bzw. Balkonen und verglasten Vorbauten in den Proportionen angemessen ist und so zum Beispiel keine übermäßige Verschattung der unteren Geschosse eintritt. Sie ermöglichen jedoch gleichzeitig für die Bewohner*innen gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessenen Größen.

Abstandsflächen

Die Dimensionen der im Plangebiet beabsichtigten Gebäudekörper sind durch Baukörperfestsetzungen mit eng gefassten Baugrenzen und mit Festsetzungen zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert. Im Plangebiet werden die Baukörper so positioniert und in ihrer Höhe gestaltet, dass sie die erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 5 LBauO M-V im WA 1 an einigen Stellen unterschreiten. Dies resultiert vorwiegend aus der städtebaulichen Eigenart des Entwurfs und der gewünschten baulichen Dichte der Bebauung.

Da der zugrundeliegende städtebauliche Entwurf durch eine besondere Dichte geprägt ist, die sowohl aus der Gebäudestellung als auch aus der jeweils angestrebten Höhe der Baukörper resultiert, wird zu Klar- und Sicherstellung der planerischen Absicht eine detailliertere planungsrechtliche Regelung zu Abstandsflächen mit Abwägung von Auswirkungen der reduzierten Abstandsflächen vorgenommen. Ein zur Erzeugung größerer Abstände alternativ denkbares Aufweiten der Abstände zwischen den Gebäuden oder eine deutliche Verringerung der Gebäudehöhen würde die Grundkonzeption des städtebaulichen Entwurfs in Frage stellen und wird aus städtebaulichen Gründen nicht verfolgt. Der Bebauungsplan setzt daher fest:

„Im WA 1 gilt an den mit „(A)“ bezeichneten Baugrenzen eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen von 0,3 H.“

Im WA 1 gilt an den mit „(B)“ bezeichneten Baugrenzen eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H.“

(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 4.1 und 4.2)

Durch diese Festsetzungen wird im westlichen Plangebiet im Bereich des WA 1 die verdichtete Bauweise des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts abgesichert. Durch die Reduktion der Abstandsflächen von in der Regel 0,4 H (d.h. 40 % der geplanten Höhe der Gebäudeaußenwand) auf 0,3 H beziehungsweise 0,2 H werden Überlappungen von Abstandsflächen vermieden.

In den folgenden Fällen kommt es zu einer Überlappung der Abstandsflächen von Gebäuden:

- zwischen dem nördlichen und dem westlichen Gebäuderiegel im WA 1:
In diesem Bereich wird eine Tiefe der Abstandsflächen von $0,2 H$ festgesetzt. Der Überlappungsumfang beschränkt sich jedoch auf weniger als ein Viertel der betroffenen Fassaden. Auch ist die Überlappung nur im Bereich der Gebäudeecken vorzufinden, sodass die Anordnung der Baufelder zueinander trotzdem viel besonnte Fassaden und eine ausreichende Belüftung zulässt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit bestehen.
- zwischen dem nördlichen Gebäuderiegel und dem östlichen Einzelgebäude im WA 1:
Auch in diesem Bereich wird eine Tiefe der Abstandsflächen von $0,2 H$ festgesetzt. Der Überlappungsumfang beschränkt sich erneut auf weniger als ein Viertel der betroffenen Fassaden. Die Überlappung ist ebenfalls nur im Bereich der Gebäudeecken vorzufinden, sodass viel besonnte Fassaden und eine ausreichende Belüftung zugelassen werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit bestehen.
- zwischen dem westlichen Gebäuderiegel und dem östlichen der beiden Einzelgebäude im Süden des WA 1:
In diesem Bereich wird eine Tiefe der Abstandsflächen von $0,3 H$ festgesetzt. Aufgrund der lediglich geringfügigen Überlappung der Abstandsflächen wird gewährleistet, dass besonders schutzbedürftige Nutzungen nicht negativ beeinflusst werden. Weiterhin betrifft die Überlappung lediglich die Ost- beziehungsweise Westfassade der jeweiligen Gebäude, sodass trotzdem der Großteil der Fassaden besonnt und eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden können. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit gewahrt.
- zwischen beiden Einzelgebäuden im Süden des WA 1:
Auch in diesem Bereich wird eine Tiefe der Abstandsflächen von $0,3 H$ festgesetzt. Besonders schutzbedürftige Nutzungen werden ebenfalls aufgrund der lediglich geringfügigen Überlappung der Abstandsflächen nicht negativ beeinflusst. Die Überlappung betrifft ebenso nur die Ost- beziehungsweise Westfassade der jeweiligen Gebäude, sodass trotzdem der Großteil der Fassaden besonnt und eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden können. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit ebenfalls gewahrt.
- zwischen dem westlichen der beiden Einzelgebäude im Süden und dem östlichen Einzelgebäude des WA 1:
In diesem Bereich wird eine Tiefe der Abstandsflächen von $0,3 H$ festgesetzt. Der Überlappungsumfang beschränkt sich erneut auf weniger als ein Viertel der betroffenen Fassaden. Die Überlappung ist ebenfalls nur im Bereich der Gebäudeecken vorzufinden, sodass viel besonnte Fassaden und eine ausreichende

Belüftung zugelassen werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben somit bestehen.

Ergänzend zu den bereits dargelegten Argumenten für die Überlappung der Abstandsflächen und einer daraus resultierenden Reduktion dieser im Vergleich zur regelhaften Maßgabe von 0,4 H gemäß § 6 LBauO M-V sind weiterhin die vorgesehenen Staffelgeschosse zu beachten. Im zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf sind diese als Erweiterungen der Treppenhäuser und zur Zugänglichkeit der Dachflächen vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Positionierung dieser Staffelgeschosse wird deutlich, dass die Fassadenbereiche bei der Überlappung der Abstandsflächen außerhalb der Bereiche dieser Staffelgeschosse liegen. Dementsprechend ist bei einem konkreten Bezug zum vorliegenden Entwurf von einer Gebäudehöhe in diesen Bereichen von 9,5 m anstelle von 12,5 m auszugehen. In diesem Fall werden im gesamten WA 1 die erforderlichen Abstandsflächen zwischen den Baufeldern gemäß § 6 LBauO M-V eingehalten.

Die Unterschreitungen der Abstandsflächen rechtfertigen sich letztendlich aus dem städtebaulichen Ziel des zugrundeliegenden Entwurfs, den quartiersbezogenen Innenhof durch die Wohngebäude einzufassen. Mit der Ausweisung der Baufelder ergibt sich eine Einrahmung des zentralen Frei- und Spielbereichs der Wohnungen sowie ein Aufgriff zentraler Blick- und Sichtachsen zwischen den einzelnen Gebäuden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben im Plangebiet trotz der vereinzelt Abstandsflächenunterschreitungen gewahrt. Durch die Abstandsflächenunterschreitung entstehen keine städtebaulichen Konflikte. Aufgrund der vorgebrachten Argumente wird die Abstandsflächenunterschreitung somit als unproblematisch angesehen.

Neben den beschriebenen Stellen im WA 1 wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im restlichen Plangebiet das Abstandsflächenrecht gemäß § 6 LBauO M-V nicht außer Kraft gesetzt. Durch die Ausweisung der Baufelder wird der Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet liegt an der Straße „Am Sportplatz“, über die die Erschließung sowie die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgen. Da die Straßenverkehrsfläche lediglich am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft, wird die Realisierung eines Pkw- und verkehrsaarmen Quartiers ermöglicht. Die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche in Richtung Norden östlich des WA 1 ermöglicht die Erschließung der vorgesehenen Tiefgarage in diesem Bereich. Weiterhin wird durch die Straßenverkehrsfläche in südlicher Richtung der Anschluss des Plangebiets und der Straße „Am Sportplatz“ zum Eichenweg gewährleistet, der schließlich weiter südlich in die Bahnhofstraße mündet.

Durch die Ausweisung der Baufelder und die geplanten Wohnbebauungen gehen Mehrverkehre einher, die jedoch in der Anzahl gering sind, sodass eine Beeinträchtigung der

Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßenverkehrsfläche ausbleibt. Um- bzw. Ausbaumaßnahmen sind daher nicht notwendig.

Ruhender Verkehr

Mit der zulässigen Bebauung und der vorgesehenen Wohnnutzung geht ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf einher. Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfelds mit Zugang zu naturnahen Erholungsflächen. Maßgebend für die Qualität des öffentlichen Raums ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Um einen möglichst hohen Freiraumanteil im Plangebiet zu erreichen und das Zustellen der Freiräume durch Kraftfahrzeuge zu reduzieren, ist vorgesehen, den Großteil des Quell- und Zielverkehrs im motorisierten Individualverkehr über eine Tiefgarage abzuwickeln.

Die Tiefgarage wird sich im Bereich des WA 1 unterhalb der Baufelder sowie der potenziell begrünten Innenhoffläche erstrecken. Eine konkretisierende Planung der Tiefgarage steht zum aktuellen Verfahrensstand aus. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist am östlichen Rand des WA 1 im Bereich der in Richtung Norden erweiterten Straßenverkehrsfläche geplant. Die Lage der Tiefgarage soll unabhängig von der überbaubaren Fläche ermöglicht werden. Daher wird in der Planzeichnung eine Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen umgrenzt. Entsprechend wird zudem im Bebauungsplan festgesetzt:

„Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen – jedoch nur innerhalb der festgesetzten Fläche für unterirdische bauliche Anlagen – zulässig.“

(vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 5.1)

Mittels zeichnerischer Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, die im weiteren Verfahren zu konkretisieren und ggf. anzupassen ist, wird die Lage der Tiefgarage hinreichend definiert und die restlichen Flächen des Plangebietes werden im Sinne der Planungsziele einer qualitativ hochwertigen Gestaltung und Nutzung zugeführt.

4.4 Grünflächen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Wesentlichen die vorhandenen Freiraumqualitäten auch bei Nachverdichtungen gesichert und eine bedarfsgerechte Herrichtung von grünteilreichen Wohnfolgeeinrichtungen wie bspw. Kinderspielflächen sichergestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs wird hierfür eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hiermit wird die bereits bestehende Grünraumgestaltung des Plangebiets sowie die Nähe zu Waldflächen aufgegriffen. Die geplante öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt, um die Flächen als Naherholungsgebiet für die Bewohner:innen und Nutzer:innen des neuen Quartiers zu qualifizieren.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind alle Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dienen. Hierzu zählen zum Beispiel Wege, Bänke und

Beleuchtung, aber auch kleine Sportfelder und einzelne Spiel- und Sportgeräte sowie Spielplätze. Die öffentliche Grünfläche übernimmt zudem wichtige Funktionen im Rahmen der Retention des anfallenden Niederschlagswassers.

4.5 Ver- und Entsorgung

Wasser- und Stromversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Ostseebad Binz bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen und muss im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Umsetzung geplanter Bauvorhaben mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Brandschutz und Löschwasser

Für das Plangebiet bestehen keine besonderen Vorgaben zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung. Das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen, so dass zukünftig eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auf dem Grundstück, insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz, wird gemäß Brandschutzgesetz durch die Gemeinde Ostseebad Binz selbst vorgenommen.

Abfallbeseitigung

Die Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die Straßenverkehrsfläche „Am Sportplatz“ sichergestellt und erfolgt durch die Abfallwirtschaft der Gemeinde.

5. Hinweise

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Kulturdenkmäler und Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder

Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

6.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 1,88 ha groß. Davon entfallen voraussichtlich auf

das Allgemeine Wohngebiet	13.749,9 m ²
die öffentliche Grünfläche	3.318,4 m ²
die Straßenverkehrsfläche	1.736,9 m ²
Plangebiet insgesamt	18.805,2 m²

6.2 Kostenangaben

Die Gemeinde Ostseebad Binz übernimmt die Kosten zur Verwirklichung des Bebauungsplans.

6.3 Aufhebung bestehender Pläne

Es werden keine existierenden Bebauungspläne außer Kraft gesetzt.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz am gebilligt.

Ostseebad Binz, den

.....

(Unterschrift)