



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz

nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht

Offenlagefassung



Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz

über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“.

Aufgrund der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom __. __. ____ folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ erlassen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ greift den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes in der Fassung vom 30.01.2014, Stand 28.08.2014 auf und umfasst die Flurstücke 55/3; 55/11; 55/12; 55/13; 55/14; 55/15; 55/16; 55/57; 55/58; 55/59; 55/60; 55/61; 55/62, 55/63; 55/64, 55/65; 55/66; 55/67; 55/68; 55/69; 55/70; 55/71; 55/72; 55/73; 55/74, 55/76; 55/77, 55/78; 55/79; 55/80; 55/81; 55/82; 55/83; 55/84; 55/85; 55/86; 55/87, 55/89; 55/91, 55/92; 55/93; 55/94, alle Gemarkung Granitz, Flur 1.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176, im Punkt I.1) *Art der baulichen Nutzung – Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO „Wohnen mit Beherbergung“* - neu gefasst. Die Änderungen sind in **fett kursiv**, die Streichungen als solche sichtbar dargestellt.

Somit wird für das Plangebiet ausschließlich die Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage des inzwischen geänderten Baurechts (BauNVO2017) unter Wahrung des Gebietscharakters neu festgesetzt. Die darüber hinausgehenden textlichen und plangrafischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Ihr Rechtsbezug bleibt die BauNVO zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 08.12.2014.

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

So: Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO „Wohnen mit Beherbergung“

Das Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ dient der Errichtung von Wohngebäuden, für deren Eigentümern regionaltypische Erwerbsmöglichkeiten durch eine ergänzende touristische Vermietung eines Ferienzimmers oder einer Ferienwohnung gesichert werden sollen.

I.1.1) **Allgemein** zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- ~~- bis zu ein Fremdenzimmer oder bis zu eine Ferienwohnung / Wohnung mit Fremdenbeherbergung in Wohngebäuden,~~
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



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

bauliche Unterordnung

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

Geschossfläche

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

I.1.b) Ausnahmsweise sind zulässig:

- ~~sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe,~~
- Ferienwohnungen/sonstige nicht störende Gewerbebetriebe/Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Räume und Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (§13a Satz 1 BauNVO) und sonstige Beherbergungsbetriebe soweit sie nicht nach Ziffer I.1.a), zulässig sind,
- Anlagen für Verwaltungen.

§ 3 Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **21.03.2024 mit Ergänzung vom 03.04.2025**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 5 am 09.04.2024, die Ergänzung im Amtsblatt Nr. 4 am 02.04.2025.

Die Gemeindevertretung hat am **07.05.2026** den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung konnten im Zeitraum vom **08.06.2026** bis zum **17.07.2026** im Internet über das Bau- und Planungsportal M-V sowie auf der Homepage der Gemeinde Ostseebad Binz abgerufen werden. Ergänzend wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung im Zeitraum vom **08.06.2026** bis zum **17.07.2026** in der Gemeindeverwaltung Binz, 18609 Ostseebad Binz, Jasmunder Straße 11, Amt Planen und Bauen im 1. OG, Büro 110, während der Dienststunden montags und mittwochs von 09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr, dienstags von 09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 17:00 Uhr, donnerstags von 09:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr, freitags von 08:00 – 12:00 Uhr, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken zum Entwurf schriftlich, per E-Mail oder in der Gemeindeverwaltung zur Niederschrift vorgebracht werden konnten und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet.

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4. Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **05.06.2026** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Bereitstellung der Unterlagen sowie die Mitteilung darüber erfolgten elektronisch.



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

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

Gemeinde Binz, den __. __. ____

Mario Kurowski
Bürgermeister

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

Gemeinde Binz, den __. __. ____

Mario Kurowski
Bürgermeister

§ 4 In-Kraft-Treten

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

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz tritt mit Ablauf des __. __. ____ in Kraft.

Gemeinde Binz, den __. __. ____

Mario Kurowski
Bürgermeister



Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung	5
1.1. Änderungsumfang und Änderungsbereich	5
1.2. Grundsätze der Raumordnung	7
1.3. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	7
1.4. Bestandsaufnahme	8
2. städtebauliche Planung	12
2.1. Inhalt der Änderung	12
2.2. Flächenbilanz	14
2.3. Erschließung	14
3. Auswirkungen	14
3.1. Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	14

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1. Änderungsumfang und Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ greift den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes in der Fassung vom 30.01.2014, Stand 28.08.2014 auf und umfasst die Flurstücke 55/3; 55/11; 55/12; 55/13; 55/14; 55/15; 55/16; 55/57; 55/58; 55/59; 55/60; 55/61; 55/62; 55/63; 55/64; 55/65; 55/66; 55/67; 55/68; 55/69; 55/70; 55/71; 55/72; 55/73; 55/74; 55/76; 55/77; 55/78; 55/79; 55/80; 55/81; 55/82; 55/83; 55/84; 55/85; 55/86; 55/87; 55/89; 55/91; 55/92; 55/93; 55/94, alle Gemarkung Granitz, Flur 1.

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

Nach § 13 Abs. 1 kann ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, wenn die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren. Dies ist dann der Fall, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke

erhalten bleibt. Dies ist vorliegend der Fall, da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung – SO Wohnen mit Beherbergung – beibehalten wird.

Der Planung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

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

Abb 1: Geltungsbereich (schwarz umrandet) der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz



1.2. Grundsätze der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Ostseebad Binz als Grundzentrum eingestuft. Das Planungsgebiet ist als Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Binz als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen.

Die Ortslage liegt außerhalb, jedoch eng umgeben vom Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, das sowohl die Granitz im Nordosten und Osten des Ortes als auch das FFH-Gebiet DE 1647-303 „Granitz“ und das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „Granitz“ vorwiegend im Westen umfasst.



Abb. 2 FFH (blau), EU-Vogelschutz (braun)

Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der bestätigten Wasserfassung „Am alten Sportplatz“ Binz (1647-1), in direkter Nähe zur TWSZ II. Dieses Schutzgebiet wurde mit Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13.03.1974 festgelegt. In Binz besteht Anschluss an das regionale Straßen-, das überregionale Schienen- und an das regional bedeutsame Radroutennetz.

Nach 4.1(3) RREP sollen die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenversorgung bilden und sich funktionsgerecht entwickeln. Grundsätzlich ist nach Programmpunkt 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Mit der Sicherung der Wohnnutzung innerhalb eines bestehenden Baugebiets wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

1.3. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz wurde im Wege der 1. Berichtigung nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 Halbsatz 3 BauGB angepasst. Hierzu wurde die Darstellung „Allgemeine Wohngebiete“ im Flächennutzungsplan durch die Darstellung „Sondergebiete Wohnen mit Beherbergung“ ersetzt. Die Bekanntmachung erfolgte mit Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 3 am 27.02.2018. Mit der neuen Ausweisung als „Sondergebiet Wohnen mit Beherbergung“ ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

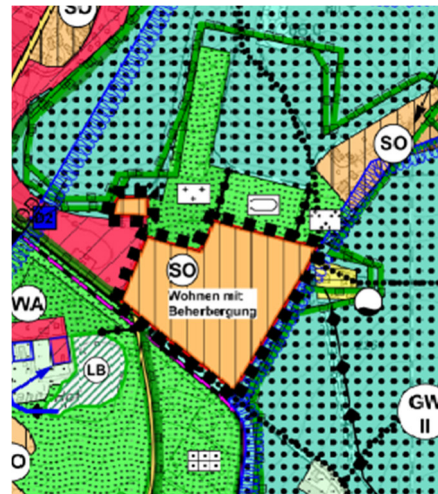


Abb. 3 Auszug FNP_1.Berichtigung_unmaßstäblich



1.4. Bestandsaufnahme

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ ist mit Ablauf des 16.02.2015 in Kraft getreten. Im Sinne des Planungsziels Wohnen und Beherbergung wurde ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen. In Anlehnung an den Nutzungsartenkatalog des Allgemeinen Wohngebiets wurden nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als gebietsverträglich angesehen und für das Sondergebiet zugelassen. Untergeordnet könnten im Einzelfall (d.h. ausnahmsweise) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften bleiben ausgeschlossen. Weder gibt es bisher solche Nutzungen im Quartier, noch wären solche Nutzungen städtebaulich wünschenswert, da sie unweigerlich mit Verkehr und Lärm verbunden sind.

Ergänzt wurde die Festlegung zur Nutzung um die Beschränkung der Wohneinheiten in Wohngebäuden sowie auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Damit soll (unabhängig von einer eventuell touristischen Nutzung einer der beiden Wohnungen) der bisherige Charakter als ruhiges Ein- und Zweifamilienhausgebiet, der bereits in den Kaufverträgen seinerzeit als Auflage enthalten war, auch für die Zukunft gesichert werden. Eine höhere Nutzungsdichte etwas durch Zulassen von Appartementshäusern mit vielen kleinen Wohnungen bedeutet mehr Verkehr, aber auch mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücken. Damit würde der grüne Charakter des Eigenheimgebiets verlorengehen, zudem könnten neue nachbarliche Spannungen in das Gebiet hineingetragen werden (z.B. größere Stellplatzanlagen gewerblicher Nutzungen angrenzend an die Ruhebereiche der bestehenden Wohngebäude). Die beiden Nutzungen (Wohnen und private Fremdenbeherbergung) können kleinteilig, d.h. auch gebäudeweise, störungsfrei gemischt werden.

Für das vollständig bebaute Plangebiet wurden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Für Neubauvorhaben gilt daher das Einfügegebot nach § 34 BauGB.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde baublockweise durch Baugrenzen angegeben. Dabei wurde im gesamten Planungsgebiet eine einheitliche Vorgartentiefe von 3,0 m zugrunde gelegt, was der bestehenden Bebauung entspricht. Insbesondere entlang des Eichenwegs war zudem darauf zu achten, dass ein Vorrücken der Bebauung in Richtung des Waldes unterbleibt, da der gesetzlich geforderte Waldabstand von 30 m durch die Bestandsbebauung bereits bis auf ca. 8,5 m unterschritten wird.

Angesichts der schmalen Straßenräume führt die Errichtung von raumhaltigen Nebenanlagen (Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) und Nebengebäude) direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu einer unangemessenen Einengung und damit zu einer Störung Straßenbilds. Für die besagten Anlagen wurde daher ein Abstand von mindestens 2,0 m (bei Gebäuden) bzw. 1,0 m (bei Überdachungen) zur straßenseitigen Grundstücksgrenze verlangt.

Das Gebiet ist in offener Bauweise bebaut. Mit einer Ausnahme (Doppelhaus Buchenweg 9/11) handelt es sich um Einzelhäuser. Doppelhäuser müssen daher auch zukünftig zugelassen werden können, sollen jedoch eher die Ausnahme bleiben.



Bestandsaufnahme

Haus-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Genehmigungsfreistellung bzw. Zustimmung Rat der Gemeinde	Baugenehmigung	Inhalt der Genehmigungsfreistellung / Baugenehmigung
Am Sportplatz						
7	Granitz	1	55/11			Eigenheim
8	Granitz	1	55/12		12.03.1996	Wohnhaus
8	Granitz	1	55/12		22.07.2020	Änderung Kellergeschoß (Untergeschoss) zu einer Ferienwohnung im bestehenden Wohnhaus
8	Granitz	1	55/12		21.06.2022	Neubau Balkon an ein Wohngebäude
9	Granitz	1	55/13		05.12.1991	Errichtung eines Eigeneheimes
9	Granitz	1	55/13		18.09.1998	Neubau eines Carports für einen Pkw
10	Granitz	1	55/14			Einfamilienwohnhaus Binz
10	Granitz	1	55/14	Nur g. E. 04.10.1994		Garagenanbau an Einfamilienhaus
11	Granitz	1	55/15		22.02.2005	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
12	Granitz	1	55/16		26.10.1992	Errichtung eines Homa-Hauses
12	Granitz	1	55/16		08.12.1993	Neubau einer Garage
12	Granitz	1	55/16		06.06.1995	Nutzungsänderung Garage zu Ferienzimmer
12	Granitz	1	55/16		11.08.1997	Neubau eines Einfamilienwohnhauses
12	Granitz	1	55/16		26.06.1998	Neubau eines Wintergartens
12	Granitz	1	55/16		06.06.2000	Neubau eines Carports für einen Pkw
Buchenweg						
1	Granitz	1	55/69		17.12.1992	Neubau eines Einfamilienwohnhauses
1	Granitz	1	55/69		15.12.1993	Neubau Carport
2	Granitz	1	55/78		06.01.1994	Neubau Wohnhaus



2	Granitz	1	55/78		08.10.1997	Anbringung einer Werbeanlage
2	Granitz	1	55/78		08.05.2012	Anbau eines Wintergartens
3	Granitz	1	55/70		05.08.1999	Neubau eines Einfamilienwohnhauses
4	Granitz	1	55/79		28.12.1993	Errichtung eines Wohnhauses
5	Granitz	1	55/71; 55/91		06.05.1996	Einfamilienhaus in Binz
5	Grantiz	1	55/71; 55/91		19.11.1996	Änderung zur BG AZ: 953230 vom 06.05.1996_Errichtung eines Einfamilienwohnhauses
6	Granitz	1	55/80		05.12.2001	Neubau eine Einfamilienwohnhauses mit Ferienwohnung und Doppelcarport
7	Granitz	1	55/93		09.11.1999	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
8	Granitz	1	55/81		30.09.1992	Einfamilienwohnhaus mit Garage
9	Granitz	1	55/76; 55/89		17.08.1994	Wohnhaus
10	Granitz	1	55/82		22.11.1995	Einfamilienhaus mit Garage
10	Granitz	1	55/82		05.07.2005	Neubau eines Carports
11	Granitz	1	55/77		17.08.1994	Wohnhaus
11	Granitz	1	55/77		14.10.1998	Errichtung eines Holzbalkons
11	Granitz	1	55/77	14.08.2015		Ausbau Dachgeschoss und Nutzungsänderung in Ferienwohnung, Fitness-Raum mit Bad, Abstellräume
Fichtenweg						
1	Granitz	1	55/74		21.06.1993	Einfamilienwohnhaus
2	Granitz	1	55/73		06.10.1993	Wohnhaus
2	Granitz	1	55/73		30.04.2002	Neubau eines Doppelcarports
2	Granitz	1	55/73		01.03.2021	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Ferienwohnung
3	Granitz	1	55/72; 55/92; 55/94		16.06.1994	Wohnhaus
Granitzer Straße						
1	Granitz	1	55/83		09.11.1994	Einfamilienhaus in Binz
2	Granitz	1	55/84		03.02.1993	Einfamilienwohnhaus



2	Granitz	1	55/84	14.12.2015		Nutzungsänderung Teilbereich im EG im Einfamilienhaus zur Ferienwohnung
3	Granitz	1	55/85		07.04.1993	Eigeneheim Fertigteilhaus Typ 12, Bornholm Haus
3	Granitz	1	55/85	10.09.2015		Nutzungsänderung eines vorhandenen Einfamilienwohnhauses zu einer Wohnung und einer Ferienwohnung
4	Granitz	1	55/86		21.06.1993	Einfamilienhaus
4	Granitz	1	55/86		05.01.1998	Neubau eines Carports für einen Pkw
4	Granitz	1	55/86		20.07.2005	Anbau eines Schornsteins
4	Granitz	1	55/86		29.12.2015	Nutzungsänderung einer Einliegerwohnung im DG in eine Ferienwohnung
Kiefernweg						
1	Granitz	1	55/62		21.09.1993	Wohnhaus
1	Granitz	1	55/62		24.10.1997	Neubau eines Carports für eine Pkw
2	Granitz	1	55/68		26.06.1995	Einfamilienwohnhaus
3	Granitz	1	55/61		12.10.1993	Wohnhaus mit 2 Wohnungen
3	Granitz	1	55/61		22.06.1994	Wohnhaus mit 2 Wohnungen, Änderung der Baugenehmigung vom 12.10.1993
3	Granitz	1	55/61	16.09.2015		Nutzungsänderung der Einliegerwohnung in Ferienwohnung
4	Granitz	1	55/67		29.11.1993	Neubau eines Wohngebäudes
4	Granitz	1	55/67		06.02.1998	Neubau einer Garage
5	Granitz	1	55/60		29.09..1993	Einfamilienhaus
5	Granitz	1	55/60		29.08.1997	Neubau eines Carports für einen Pkw
6	Granitz	1	55/66		28.05.1993	Eigeneheim
6	Granitz	1	55/66	12.10.2015		Nutzungsänderung bisherige Nutzung: ein Zimmer, ein Arbeitszimmer, ein Bad; beabsichtigte Nutzung: Ferienwohnung/Wohnung mit Beherbergung in Wohngebäude
7	Granitz	1	55/59		08.03.1993	Einfamilienhaus
7	Granitz	1	55/59		28.09.1999	Erweiterung Einfamilienhaus (Einliegerwohnung)



7	Granitz	1	55/59	27.07.2015		Nutzungsänderung Einliegerwohnung in Ferienwohnung
8	Granitz	1	55/65		16.06.1993	Einfamilienwohnhaus mit Ferienwohnung und Garage
9	Granitz	1	55/58		03.09.1993	Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Fundamente, Kellergeschoss, Kellerdecke
9	Granitz	1	55/58		16.02.1994	Neubau eines Wohnhauses
9	Granitz	1	55/58		17.12.2010	Neubau zweier überdachter Garageneinfahrten bzw. PKW-Stellplätze
10	Granitz	1	55/64		22.06.1993	Wohnhaus
10	Granitz	1	55/64		26.03.2001	Neubau einer Garage mit Hundezwinger
10	Granitz	1	55/64		23.11.2005	Neubau eines Außenschornsteins
11	Granitz	1	55/57		16.06.1993	Einfamilienhaus
11	Granitz	1	55/57		17.12.2010	Neubau zweier überdachter Garageneinfahrten bzw. PKW-Stellplätze
12	Granitz	1	55/63		28.05.1993	Einfamilienhaus

2. städtebauliche Planung

2.1. Inhalt der Änderung

Für das gesamte Plangebiet soll die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage der BauNVO₂₀₁₇ unter Wahrung des Gebietscharakters neu festgesetzt bzw. konkretisiert werden. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die private Fremdenbeherbergung in den Wohngebäuden für alle in gleichem Umfang zulässig bleibt, da diese für bewohnte Siedlungsbereiche regionaltypisch sind und einen wichtigen Beitrag zum Haushaltseinkommen der ortsansässigen Bewohner leisten. Deshalb werden die Beherbergungsstätten auf die touristische Vermietung eines Fremdenzimmers oder einer Ferienwohnung in Wohngebäuden beschränkt, die aber regulär zugelassen werden.

Die Ferienwohnung bzw. der Raum für Fremdenbeherbergung, soll jedoch nur bei einer untergeordneten baulichen Bedeutung als zentrale Voraussetzung zulässig sein (§ 13a Abs. 2 BauNVO). Hierdurch kann bereits innerhalb einer baulichen Anlage sichergestellt werden, dass die Ferienwohnnutzung die entsprechende Hauptnutzung (Wohnen) baulich nicht überwiegt. Seit dem späten 19. Jahrhundert kommen in den Ostseebädern an der rügischen Küste gemischt genutzte Wohngebäude vor. Durch die Integration in ein Wohngebäude wird nicht nur der flächenmäßige Umfang der Ferienwohnnutzung auf den Grundstücken begrenzt, sondern auch die soziale Kontrolle sichergestellt.



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

Bauliche Unterordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2.2. Flächenbilanz

Die Änderung wirkt sich auf die abschließende Flächenbilanz nicht aus.

2.3. Erschließung

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

3. Auswirkungen

3.1. Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

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

Angesichts der genannten Planungsziele sowie des Bestands im Plangebiet sind bei Planung und Abwägung insbesondere folgende städtebauliche Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile: Mit der Planung soll die weitere bauliche Entwicklung des bestehenden vorwiegend dem Wohnen dienenden Baugebiets in geordnete Bahnen gelenkt werden. Dabei soll die Wohnfunktion 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 des eingeschränkten Änderungsumfangs, der nur die Art der baulichen Nutzung betrifft, sind darüber hinaus die privaten Belange auf Eigentumsschutz (z.B. Berücksichtigung bestehender Baurechte nach § 34 BauGB, Erhalt des Bodenwerts, Erhalts des Gebietscharakters und Abwehr störender Nutzungen) angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde darf durch Bauleitplanungen in die Zukunft gesicherte Planvorstellungen entwickeln, die Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Mit der Planung werden jedoch bisher zulässige Nutzungen weder ausgeschlossen noch der Nutzungskatalog um neue Nutzungen erweitert. Im Zuge der Änderung neu berücksichtigt werden die allgemein zulässigen Ferienwohnungen als baulich untergeordnete Nutzung innerhalb einer baulich vorherrschenden Wohnhauptnutzung (vgl. § 13a Abs. 2 BauNVO).

- Sicherung der Wohnruhe (Abwehr gegen Überhandnehmen gewerblicher Nutzungen): Die Wohnruhe wird relativiert durch die allgemeine Zweckbestimmung einschließlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. In der Vergangenheit wurden einzelne Ferienwohnungen im Gebiet genehmigt. Die kleinteilige, in den Kontext des Wohnens



eingebettete Fremdenvermietung von nur einer Einheit je Wohngebäude, die im Rahmen der Planung allgemein zugelassen wird, ruft keine Störungen hervor, die nicht auch für ein allgemeines Wohngebiet typisch wären

- Ausschluss des Windhundprinzips, bei dem nur die schnellsten Antragsteller in den Genuss einer touristischen Vermietung kämen (z.B. bei ausnahmsweise zulässigen Nutzungen).

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert; gleichzeitig wird eine allgemeine Teilhabe an den Erwerbsmöglichkeiten durch Fremdenvermietung für alle gesichert. Dies erscheint als ausgewogen gegenüber den unterschiedlichen Interessenlagen. Daher sind ausschließlich touristisch genutzte Gebäude auszuschließen, da in diesem Fall die Prägung durch das Wohnen nur noch durch einen gänzlichen Ausschluss der touristischen Nutzung in anderen Fällen gesichert werden könnte. Unzulässig sollen demnach derzeit zulässige Nutzungen wie reine Ferienhäuser, eigenständige Gebäude für Beherbergungsbetriebe oder Wohnhäuser mit stärkerer / überwiegender touristischer Nutzung sein.

Für genehmigte Nutzungen besteht Bestandsschutz. Häufig ist jedoch angesichts der ungenügenden Präzision der Baugenehmigungen der Umfang einer in einem Wohngebäude genehmigten touristischen Vermietung den Baugenehmigungen nicht mit der wünschenswerten Eindeutigkeit zu entnehmen, z.B. wenn bei einer Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus nur in den (im Rahmen der Baugenehmigung bestätigten) Grundrissen der Hinweis auf Gästezimmer enthalten ist. Darüber hinaus haben es viele der Bauherren in den vergangenen Jahren versäumt, die Fremdenvermietung als eigenständige Nutzungsart baurechtlich (z.B. durch einen entsprechenden Umnutzungsantrag) genehmigen zu lassen. Es kann daher nicht erwartet werden, dass unzulässig ausgeübte Nutzungen nur aufgrund eines bereits langjährigen Vorhandenseins legalisiert werden. Die Gemeinde Binz hat zudem gegen nicht genehmigte Nutzungen im Plangeltungsbereich bauordnungsrechtliche Überprüfungen einleiten lassen.

Gemeinde Ostseebad Binz, März 2026