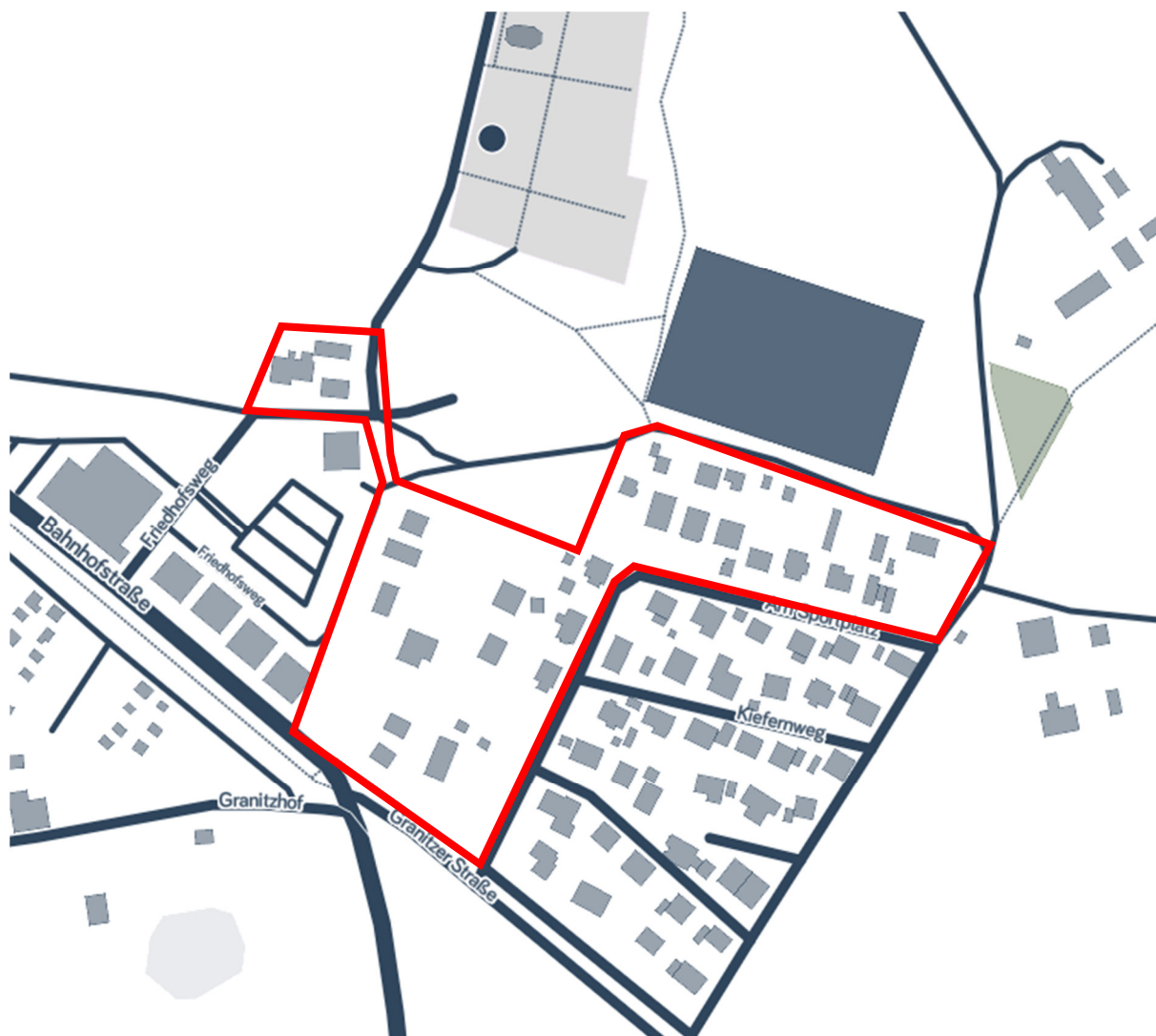




1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ der Gemeinde Ostseebad Binz

nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht

Offenlagefassung



Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz

über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“.

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. 5 „Wohnen am Sportplatz“ erlassen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ greift den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes in der Fassung vom 31.01.2008, Stand 29.08.2014 auf und umfasst die Flurstücke 146/1; 147/1; 147/2; 148; 149; 150; 151; 152; 153/1; 153/2; 154; 155/1; 155/2; 156/5; 160/7 (teilw.); 160/12; 160/13 (teilw.); 160/14; 160/15 (teilw.) alle Gemarkung Jagdschloß bei Binz, Flur 7 sowie die Flurstücke 36; 37; 38/1; 39/2; 39/4; 39/5; 39/6; 39/7; 39/9; 39/10; 39/11 alle Gemarkung Granitz Flur 2 sowie die Flurstücke 55/1; 55/6; 55/95; 55/96; 55/97; 55/98; 55/99; 55/100; 55/101; 55/102 alle Gemarkung Granitz, Flur 1.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ 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 – I.1.1) 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 und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) 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.a) **Allgemein** zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- ~~— bis zu ein Fremdenzimmer oder bis zu eine 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 20.02.2025**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im **Amtsblatt Nr. 5 am 09.04.2024**, die **Ergänzung im Amtsblatt Nr. 3 am 13.03.2025**.

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. 5 „Wohnen am Sportplatz“ der Gemeinde Ostseebad Binz tritt mit Ablauf des __. __. ____ in Kraft.

Gemeinde Binz, den __. __. ____

Mario Kurowski
Bürgermeister



Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“

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	11
2.1. Inhalt der Änderung	11
2.2. Flächenbilanz	12
2.3. Erschließung	12
3. Auswirkungen	13
3.1. Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	13

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1. Änderungsumfang und Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ greift den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes in der Fassung vom 31.01.2008, Stand 29.08.2014 auf und umfasst mit Stand vom 25.03.2026 die Flurstücke 146/1; 147/1; 147/2; 148; 149; 150; 151; 152; 153/1; 153/2; 154; 155/1; 155/2; 156/5; 160/7 (teilw.); 160/12; 160/13 (teilw.); 160/14; 160/15 (teilw.) alle Gemarkung Jagdschloß bei Binz, Flur 7 sowie die Flurstücke 36; 37; 38/1; 39/2; 39/4; 39/5; 39/6; 39/7; 39/9; 39/10; 39/11 alle Gemarkung Granitz Flur 2 sowie die Flurstücke 55/1; 55/6; 55/95; 55/96; 55/97; 55/98; 55/99; 55/100; 55/101; 55/102 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 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, wenn die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren. Dies ist dann der Fall, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke

erhalten bleibt. Dies ist vorliegend der Fall, da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung – 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 (GVOBl. M-V 2015, 344, GVOBl. M-V 2016), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

Abb. 1 Plangeltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“



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.

In Binz besteht Anschluss an das regionale Straßen-, das überregionale Schienen- und an das regional bedeutsame Radroutennetz.



Abb. 2 FFH (blau), EU-Vogelschutz (braun)
Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

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.

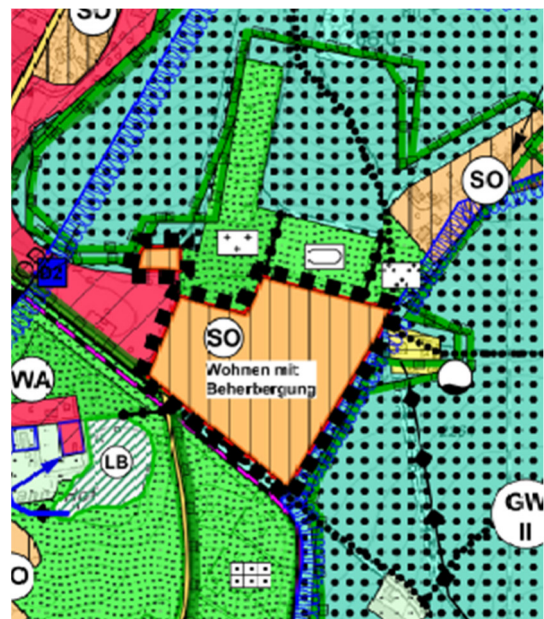


Abb. 3 Auszug FNP_1. Berichtigung_unmaßstäblich



1.4. Bestandsaufnahme

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ ist mit Ablauf des 16.02.2015 in Kraft getreten. Das OVG Mecklenburg-Vorpommern hat mit Urteil vom 11.05.2021 – 3 K 59/16 den Bebauungsplan Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ der Gemeinde Ostseebad Binz aufgrund eines formellen Fehlers der Schlussbekanntmachung für unwirksam erklärt.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG muss der Plangeber, wenn eine Festsetzung auf eine DIN-Vorschrift verweist und sich erst aus dieser Vorschrift ergibt, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich auch vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können. Bestimmt erst eine in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug genommene DIN-Vorschrift abschließend, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind, ist den dargelegten rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen nicht allein dadurch genügt, dass die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt macht. Nach der Rechtsprechung muss sichergestellt werden, dass die Betroffenen auch von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Das kann der Plangeber dadurch bewirken, dass die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hingewiesen wird. Möglich ist auch, dass in der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses darauf hingewiesen wird, dass die im Bebauungsplan in Bezug genommene technische Vorschrift bei der Gemeinde zur Einsichtnahme bereitliegt.

Bei der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsblatt vom 16. Februar 2015 war nach diesen Grundsätzen nicht sichergestellt, dass die Planbetroffenen auch von der in Bezug genommenen DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen konnten. Dieser Fehler führte zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.

Diesen Fehler hat die Gemeinde Binz durch erneute Bekanntmachung des Bebauungsplans im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend geheilt. Es wurde in der öffentlichen Bekanntmachung (Amtsblatt Nr. 2 vom 28.02.2022) des Satzungsbeschlusses darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften bei der Gemeinde zur Einsichtnahme bereit liegen.

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.

Ergänzt wurde die Festlegung zur Nutzung um die Beschränkung der Wohneinheiten in Wohngebäuden im Gebiet_2 und Gebiet_3. Damit soll der bisherige Charakter als ruhiges Ein- und Zwei-familienhausgebiet auch für die Zukunft gesichert werden. Doppelhäuser



dürfen ausnahmsweise errichtet werden, wenn pro Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung vorgesehen ist, da sich dadurch die maximale Zahl der Wohnungen nicht erhöht.

Das Maß wurde in weitgehender Übereinstimmung mit der vorhandenen Nutzung festgesetzt. Bestehende Bebauungsmöglichkeiten sollen damit hinsichtlich des Umfangs übernommen werden. Um trotz der bei einer offenen Bebauung notwendigen allseitigen Abstandsflächen einen hinsichtlich der Größe nutzbaren Garten und damit den Charakter des Gebiets als durchgrüntes Ein- und Zweifamilienhausgebiet zu erhalten, wurde für das Gebiet_2 und Gebiet_3 die (angesichts der Nutzung sinngemäß anzuwendende) Obergrenze des § 17 BauNVO für Wohngebiete nicht vollständig ausgeschöpft. Mit einer GRZ von 0,3 im Gebiet_2 liegt die zulässige Nutzung aber deutlich über dem bisher realisierten Maß (z.B. Am Sportplatz Nr. 18 mit GRZ 0,25). Die in zweiter Reihe liegende zusätzliche Bebauung, für die noch kein Baurecht besteht (Gebiet_3), wurde bezüglich der zulässigen Ausnutzung der Grundstücke abgesetzt, um Nutzungskonflikte mit der straßenbegleitenden Bebauung gering zu halten (Grundstücksüberfahrten, Stellplätze im rückwärtigen Bereich). Insgesamt wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Plangebiet einheitlich auf ein Vollgeschoss begrenzt. Hinzu kommen wie bisher die Flächen im ausgebauten Dachgeschoss, sofern dieses nach § 87 LBauO M-V unterhalb der Schwelle zum Vollgeschoss bleibt. Die bei der Bebauung von Am Sportplatz Nr. 6 (Flst. 154) und Nr. 13 (Flst. 152) zugelassenen Würfelhäuser (zweigeschossig mit flach geneigtem, nicht ausgebautem Dach) sollen nicht weiter ausgeweitet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde grundsätzlich grundstücksübergreifend als entlang der erschließenden Straßen verlaufende Bauteppiche ausgewiesen. Nur in rückwärtigen Bereichen, für die erstmals Baurecht geschaffen wurde, wurden einzelne Baufenster ausgewiesen.

Bestandsaufnahme

Haus-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Genehmigungsfreistellung bzw. Zustimmung Rat der Gemeinde	Baugenehmigung	Inhalt der Genehmigungsfreistellung / Baugenehmigung
Am Sportplatz						
1 a	Jagdschloß bei Binz	7	146/2			unbebaut
2	Jagdschloß bei Binz	7	149		22.02.2005	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
3	Jagdschloß bei Binz	7	147/1; 147/2; 146/1		14.10.1997	Neubau eines Anbaus als Wintergarten
3 a	Jagdschloß bei Binz	7	148			Bungalow
6	Jagdschloß bei Binz	7	154		11.01.2005	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage
6 a	Jagdschloß bei Binz	7	153/2	26.08.2015		Neubau eines Wohnhauses mit einer Wohnung für Beherbergung und Garage sowie zwei Stellplätzen



6 b	Jagdschloß bei Binz	7	152		18.04.2013	Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE einschließlich Garage und Carport
6 c	Jagdschloß bei Binz	7	153/1	26.08.2015		Neubau eines Wohnhauses mit einer Wohnung für Beherbergung und Garage sowie 2 Stellplätzen
14	Jagdschloß bei Binz	7	151		08.06.1995	Neubau eines Einfamilienhauses
15	Jagdschloß bei Binz	7	155/2			Bungalow
15 a	Jagdschloß bei Binz	7	155/1			unbebaut
16	Jagdschloß bei Binz	7	150		17.05.1999	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Ferienwohnung und Garage
17	Granitz	1	55/95; 55/97		01.11.1972	Errichtung eines Einfamilienhauses, Wohnnutzung mit 2 Ferienwohnungen im Bestandsschutz
18	Granitz	1	55/6; 55/102		09.01.2001	Umbau und Sanierung des Einfamilienwohnhauses mit Abriss des Schuppens und Neubau Bungalow
18 a	Granitz	1	55/101	02.05.2017		Neubau eines Einfamilienhauses
19	Granitz	1	55/98; 55/96			Eigenheim
20	Granitz	1	55/99; 55/100			Eigenheim
Bahnhofstraße						
51	Granitz	1	55/1			Anbau einer Veranda an bestehendes Einfamilienhaus
51 b	Granitz	2	39/5			Eigenheim
51c	Granitz	2	39/2		02.11.2004	Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Friedhofsweg						
1	Jagdschloß bei Binz	7	160/3; 156/1	10.03.2022		Neubau Mitarbeiterappartements
1 a	Jagdschloß bei Binz	7	156/2		07.07.2025	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen
2	Granitz	2	38/1; 37; 36	25/84		Anbau Windfang und Dachinstandsetzung Wohnhaus
2	Granitz	2	38/1; 37; 36	41/89		Neubau Kohlenbunker
2	Granitz	2	38/1; 37; 36	76/76		Errichtung eines Mehrzweckschuppens



2	Granitz	2	38/1; 37; 36		12.03.2003	Neubau eines Doppelcarports
2	Granitz	2	38/1; 37; 36		04.12.1996	Umbau Stall zu Ferienwohnungen
3	Granitz	2	39/11		19.07.2018	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung
4	Granitz	2	39/9			Wohnhaus zugehörig Friedhofsweg 2
4 a	Granitz	2	39/7	28.05.2018		Neubau - Rostow EFH Bungalow (Wohngebäude)
4 b	Granitz	2	39/6	15.01.2017		Neubau - Rostow EFH Bungalow (Wohngebäude), Haus-Typ "Mozart Spezial"

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

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

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

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

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

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

2.2. Flächenbilanz

Die Änderung wirkt sich auf die abschließende Flächenbilanz nicht aus.

2.3. Erschließung

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



3. Auswirkungen

3.1. Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

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

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

- Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile: Mit der Planung soll die weitere bauliche Entwicklung des bestehenden vorwiegend dem Wohnen dienenden Baugebiets in geordnete Bahnen gelenkt werden. Dabei soll die Wohnfunktion durch Nachverdichtung gestärkt und gegenüber einer schleichenden Umstrukturierung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden.
- Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund des hohen Arbeitskräftebedarfs in der Gemeinde Binz eine hohe Stellung zuzumessen. Angesichts des hohen Pendlersaldos (mit einem erheblichen Überschuss an Einpendlern) ist die bedarfsorientierte Wohnungsversorgung Voraussetzung für eine bedarfsorientierte Arbeitskräfteversorgung der lokalen Wirtschaft. Insbesondere die in Binz ansässige hochwertige Hotellerie ist einen auf Arbeitskräftezugang angewiesen, um ihren Standard langfristig halten zu können.

Angesichts des eingeschränkten Änderungsumfangs, der nur die Art der baulichen Nutzung betrifft, sind darüber hinaus die privaten Belange auf Eigentumsschutz (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 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). Hinsichtlich der Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung wird ein Einvernehmen mit allen Betroffenen angesichts widerstreitender privater Interessen nicht möglich sein. Im Rahmen der Abwägung sind den auf eine Ausweitung der derzeitigen gewerblichen Nutzungen (Ferienvermietung) gerichteten Interessen folgende gegensätzliche private Belange entgegenzuhalten:

- 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; angrenzend befindet sich ein Sportplatz. 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. Auch die Bewohner nutzen häufig das Auto (für Arbeit, Einkauf, Ausbildung, Freizeit) und halten sich auf den gebäudenahen Freiflächen auf. Über einen ordnungsgemäßen Gebrauch hinausgehende Belästigungen sind ein Fall für das Ordnungsrecht.

- 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.

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. Dies betrifft u.a. auch den Beherbergungsbetrieb Am Sportplatz 6a mit 5 Ferienwohnungen. Angesichts der offensichtlichen bodenrechtlichen Spannungen, die im Verfahren vorgetragen wurden, kann allerdings nicht erwartet werden, dass unzulässig ausgeübte Nutzungen nur aufgrund eines bereits langjährigen (und evtl. auch gaststätten- oder gewerberechtlichen genehmigten) Vorhandenseins legalisiert werden.

Ein Eingriff in bislang eventuell genehmigungsfähige Nutzungen entspringt dabei bereits dem Planungsziel. Demnach soll mit der Planung die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden; gleichzeitig soll eine allgemeine Teilhabe an den Erwerbsmöglichkeiten durch Fremdenvermietung für alle gesichert werden. 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.

Gemeinde Ostseebad Binz, März 2026