

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496

www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

einfacher Bebauungsplan Nr. 39

„Wohnen am Potenberg“

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzungsexemplar

Binz, den 24.08.2020

Schneider
Schneider
- Bürgermeister -

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Ziele und Grundlagen der Planung	2
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	2
1.2) Planungsziele	3
1.3) Übergeordnete Planungen	3
1.4) Bestandsaufnahme	5
2. Städtebauliche Planung	13
2.1) Festsetzungen	13
2.2) Flächenbilanz	21
2.3) Erschließung	21
3) Auswirkungen	22
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	22
3.2) Private Belange	23
3.3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	27

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen bebauten Bereich westlich der *Bahnhofstraße* zwischen dem *Pantower Weg* im Norden und der Bebauung am *Potenberg* im Süden. Eingeschlossen ist der angrenzende Abschnitt der *Bahnhofstraße* (westliche Seite mit *Bauhofstraße* 36 bis 44b). Im Westen entspricht die Grenze des Plangebiets der Grenze des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs.

Das Plangebiet umfasst gut 3,5 ha und wird begrenzt

- ▲ im Norden durch die Gemeindestraße *Pantower Weg*,
- ▲ im Osten durch die *Bahnhofstraße* sowie den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 42 „*Bahnhofstraße*“
- ▲ im Westen durch den Außenbereich im Sinne § 35 BauGB,
- ▲ im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „*Granitz / Potenberg*“ (im Stand der 1. Änderung) sowie des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 33 „*Wohnbebauung Rabenstraße Alte Gärtnerei*“.

Die Planung beruht auf einer topographischen Vermessung des Vermessungsbüros Krawutschke Meißner Schönemann mit Stand 09/2017 im Höhenbezugssystem DHHN 92. Für die angrenzen-

den Siedlungsbereiche wurde ein digitaler Auszug aus dem ALKIS mit Stand August 2018 hinterlegt. Für den Bereich der *Bahnhofstraße* wurde zudem die umgesetzte Straßenplanung eingezeichnet.

1.2) Planungsziele

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

Darüber hinaus ist es sinnvoll, die innerörtliche Verdichtung zum Schutz der Freiflächen zu begrenzen. Hierzu soll die überbaubare Grundstücksfläche gemäß der örtlichen Prägung durch die maßstabsbildende Bebauung festgelegt und so eine allmähliche Ausweitung der Bebauung in bisherige Gartenbereiche hinein verhindert werden.

Der Bereich ist Bestandteil der im Zusammenhang bebauten, nach § 34 BauGB bebaubaren Ortslage. Vor diesem Hintergrund soll die Festsetzungstiefe auf das zur Umsetzung der Planungsziele erforderliche Minimum beschränkt bleiben. Ohne Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung bleibt der Bebauungsplan nicht qualifiziert, d.h. es werden auch zukünftig Bauanträge zu stellen sein, die ergänzend nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB zu beurteilen sind. Der Bebauungsplan erfüllt als einfacher Bebauungsplan nicht die Mindestanforderungen nach § 30 (1) BauGB, so dass sich die Zulässigkeit im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB richtet.

Da es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich handelt und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Durch die angestrebten Planungsziele ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

1.3) Übergeordnete Planungen

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Ostseebad Binz als Grundzentrum eingestuft. Das Planungsgebiet ist als Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Binz als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Die Ortslage liegt außerhalb, jedoch eng umgeben vom Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, das sowohl die Granitz im Osten des Ortes als auch den Schmachter See sowie das westlich anschließende Hüggelland umfasst.

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

Nach 4.1(3) RREP sollen die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenversorgung bilden und sich funktionsgerecht entwickeln. Grundsätzlich ist nach Programmpunkt 4.1(6) RREP der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Mit der Sicherung der Wohnnutzung innerhalb eines bestehenden Baugebiets wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

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

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



Abbildung 1: Flächennutzungsplan Ausschnitt ohne Maßstab

1.3.3) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

1.3.4) Lärmaktionsplan

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

Als Schwerpunkthandlungsfelder für die Gemeinde Binz wurden

- eine Geschwindigkeitsreduzierung in der Nacht (22 bis 6 Uhr) auf eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h als relativ kostengünstige Maßnahme mit spürbarem Reduzierungspotenzial sowie
- eine Verbesserung der Fahrbahnoberfläche mit schallmindernden Asphaltdecken und Minderungswerten für D_{Stro} von -2 oder -3 dB(A)

identifiziert.

Die Möglichkeiten für eine Reduzierung betroffener Einwohner über den gesamten Tag mit dem Mischwert aus den Beurteilungszeitbereichen 06.00 bis 18.00 Uhr (day), 18.00 bis 22.00 Uhr (evening) sowie 22.00 bis 06.00 Uhr (night) entlang der *Bahnhofstraße* wurden für unterschiedliche Maßnahmen untersucht. Die größte Reduzierung durch Straßenverkehrslärm betroffener Einwohner bei Einbau eines stark lärmindernden Belags (v PKW/LKW tags wie nachts 50 km/h mit $D_{\text{Stro}} = -3$ dB(A)). Die Maßnahmen Geschwindigkeitsreduzierung (v PKW/LKW tags wie nachts 30 km/h mit $D_{\text{Stro}} = 0$) und Einbau eines einfacheren lärmindernden Belags (v PKW/LKW tags wie nachts 50 km/h mit $D_{\text{Stro}} = -2$ dB(A)) sind in ihrer Wirkung vergleichbar. Aufgrund der Unabhängigkeit der Wirkung von der Einhaltung des Tempolimits wäre der Verbesserung der Straßenoberfläche der Vorzug zu geben.

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

Lärmschutz-Richtlinien-StV eine nur partielle Geschwindigkeitsbeschränkung nicht empfohlen werden.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Bebauung und Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet liegt auf der Westseite der *Bahnhofstraße* und erstreckt sich in Richtung Schmacher See bzw. Fahrenberg. Mit Ausnahme der straßenbegleitenden Bebauung entlang der *Bahnhofstraße* wurde das Plangebiet erst im 20. Jahrhundert erstmals bebaut (vgl. Abbildung 2).

Die vorhandene Bebauung besteht in der Hauptsache aus freistehenden Wohngebäuden, ergänzt um ortsübliche Nebengebäude (Garagen, Schuppen) und Bungalows. Mit Ausnahme des größeren Gebäudes *Bahnhofstraße 40* (dreigeschossig mit ausgebautem Steildach und vergleichsweise hohem Sockel) handelt es sich bei der Bebauung einheitlich um ein- bis zweigeschossige Wohn- und Beherbergungsgebäude mit ge-



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



Abbildung 3: Luftbild, Quelle umweltkarten m-v

neigtem Sattel- oder Walmdach.

Die Bebauung entlang der Bahnhofstraße stellt sich heterogen dar. Dominiert wird das Straßenbild durch den sowohl hinsichtlich seiner Höhe wie Länge herausragenden Baukörper des denkmalgeschützten Gebäudes Bahnhofstraße 40 (Haus „Godewind“), wobei die Singularität des historischen Gebäudes durch die nördlich anschließende Baulücke noch verstärkt wird (vgl. Abbildung 4). Das ehemalige Hotel wurde mehrfach umgestaltet und nach der Wende als Wohnhaus (Haus "Karin") saniert. Die Wohnbebauung Bahnhofstraße 38 besteht aus eingeschossigen Flachbauten, die weit in den rückwärtigen Grundstücksbereich zurückgesetzt wurden und im Straßenbild nicht wirksam werden. Südlich des Potenbergs wird die Bahnhofstraße durch touristische Nutzungen geprägt (Nr. 42: Pension „Marion“; Nr. 44: vorw. Ferienwohnungen). Auch angrenzend an den Geltungsbereich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine größere gewerbliche Fremdenbeherbergung (Nr. 17: Hotel „Meerzeit“ / Villa „Christine“).

Angesichts der Heterogenität der Gebäude sowie der Vielzahl von Sonderfällen (z.B. Eckgrundstücke) ist die Ableitung der prägenden Bebauungsstruktur schwierig. Die Bautiefe der auf die Bahnhofstraße bezogenen Gebäude schwankt jedoch letztlich nur wenig zwischen 55 m (Bahnhofstraße 38) und 60 m (Bahnhofstraße 44b). Eine vergleichbare Bautiefe mit einer Bebauung in zwei Reihen sieht auch der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 33 für das südlich anschließende ehemalige Gärtnereigelände vor.

Die Bebauung am Potenberg bestand ursprünglich im Wesentlichen aus straßenbegleitenden traufständigen Wohngebäuden. Durch die Mitte der 90er Jahre errichteten großen Mehrfamilienhäuser Potenberg 6, 8 10 (insg. 42 Wohnungen) erhielt der Straßenzug jedoch im östlichen Abschnitt ein vollständig neues Gesicht. Die einheitlich zweigeschossigen Gebäude orientieren sich giebelständig zum Potenberg, durch den Walm zur Straße wird der Bruch mit der gegenüberliegenden traufständigen Bebauung jedoch optisch kaschiert.

Insgesamt zeigt die Bebauung am Potenberg zumindest im östlichen Abschnitt eine vergleichsweise einheitliche Struktur, wobei die örtlich geprägte Bautiefe auf der Nordseite mit rund 30 m von der Straßenkante deutlich größer ist als auf der Südseite mit rund 16 m. Bedingt ist der Unterschied durch die topographische Situation; im Süden schließt sich rückwärtig an die Bebauung eine vergleichsweise steile Böschung an.

Im westlichen Abschnitt des Potenbergs prägen kleinere Wohngebäude das Straßenbild und leiten so über zu dem außerhalb des Plangebiets liegenden Abschnitt (vgl. Bebauungsplan Nr. 19 „Granitz / Potenberg“). Einen Sonderfall stellt das Wohnhaus Pantower Weg 12 dar, das keinen optischen Bezug zum Pantower Weg aufweist und sich stattdessen nahtlos an die Bebauung entlang des Potenbergs anschließt. Angesichts eines Geländeversprungs von rund 10 m ist das Gebäude vom Potenberg aus jedoch nur fußläufig über eine schmale Treppe erreichbar.

Entlang des bereits im 19. Jahrhundert bestehenden Pantower Weges entstanden zu DDR-Zeiten straßenbegleitend Wohngebäude mit zum Teil rückwärtigen Bungalows. Die Bungalows mit Gebäudegrundflächen von gerade einmal 26 qm stellen dabei keine maßstabbildende Bebauung dar. Vor allem im westlichen Abschnitt wurde die rückwärtige Bebauung jedoch bereits zu einer eigenständigen zweiten Reihe entwickelt (Pantower Weg 7a, 9). Insgesamt ist für den Bereich der frühere Charakter als Eigenheimgebiet prägend, in der Regel handelt es sich um Ein- oder Zweifamilienhäuser. Nur die beiden nach 2005 neugebauten Wohnhäuser „Villa Daphne und Danae“, die sich auch hinsichtlich ihrer Kubatur als Fremdkörper darstellen (vgl. Abbildung 4), sprengen mit jeweils 8 Nutzungseinheiten den vertrauten Rahmen.

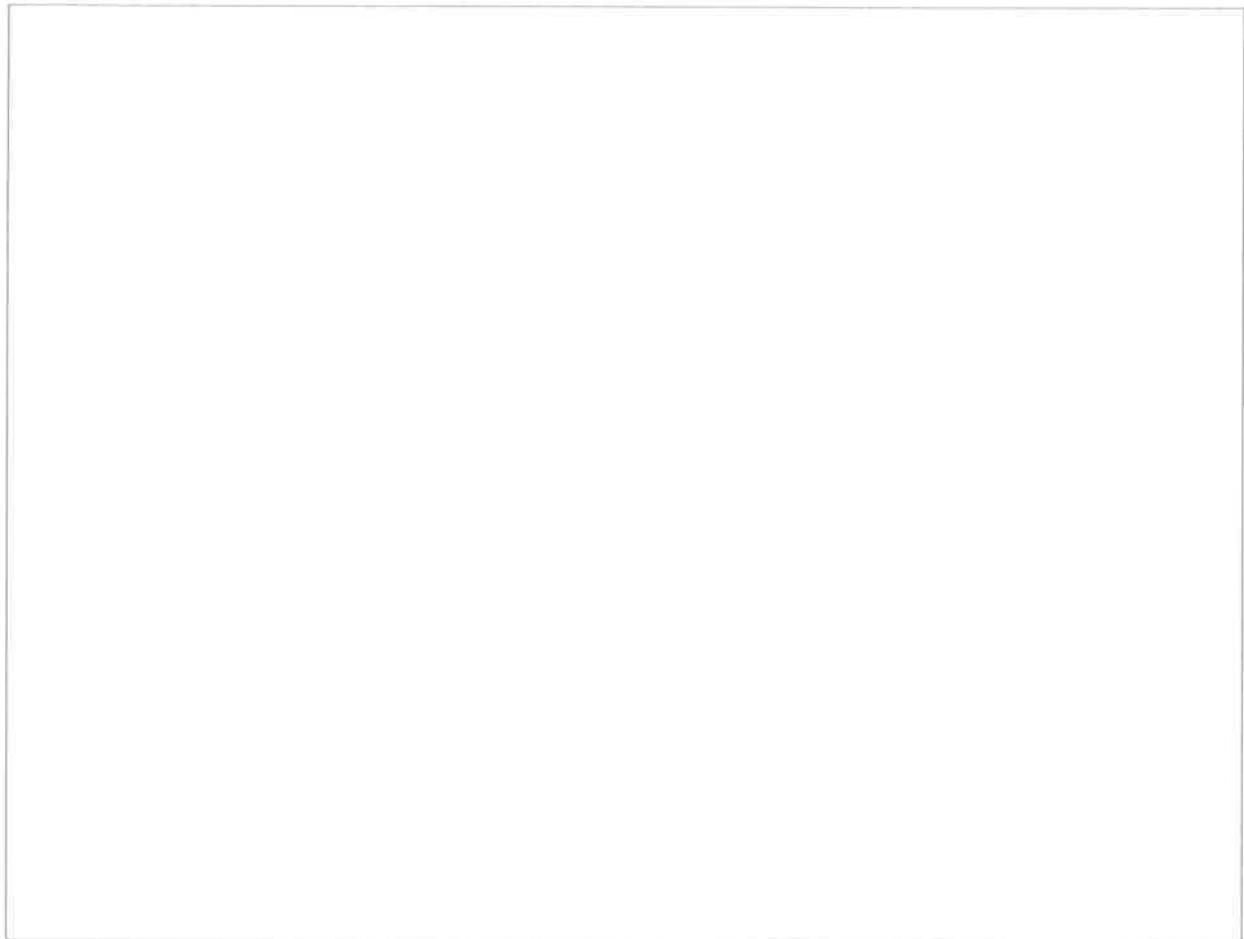


Abbildung 4: Schrägluftbild (<https://www4.bing.com/maps>) entfernt

Im Rahmen der Bestandsermittlung wurden für das Plangebiet grundstückswise die zulässige und tatsächlich vorhandene Nutzung dokumentiert:

Tabelle: grundstückswise Nutzungen / Genehmigungen

Nr.	Grundstücksbezeichnung	Flurstück	Hauptwohnsitz	Betten	Baugenehmigung	beantragte Nutzungsart
Bahnhofstraße						
36	Wohngebäude	130/2;123;131;125		0		Umnutzung Schlafzimmer zu Ferienzimmer
38	Wohngebäude	118; 119/2		13	(01.7.87)	Um- und Ausbau einer Wohneinheit
	unbebaut	120				
40	Wohngebäude	117/3	-	44	13.06.1995	Sanierung Haus "Karin", Teilvorhaben: Abbruch Ladenbauten, Arbeiten entspr. § 65 LBauO M-V Umbau und Sanierung Haus "Karin"
					01.09.1995	
42	Pension „Marion“	111/1	1	k.A.		
44	Wohngebäude/Fewo	109/5	4	k.A.	18.12.2001	Nutzungsänderung: Wohnhaus zu 6 Ferienwohnungen und 2 WE
44a		109/7	4			
44b	Wohngebäude	109/7	12		02487_98-16	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 WE
Potenberg						

1	Mehrfamilienhaus	30/2; 31/2		14		keine Akte in GV und LK
1 a	Eigenheim	30/1;28;31/1	2	-	20.11.2012	Anbau an ein Wohnhaus
2	Mehrfamilienhaus	21/5;19	15	-	25.11.1998	Umbau eines Wohnhauses, Neubau eines Wohnhauses
3	Mehrfamilienhaus	27	7	-	20.12.1976 16.10.1979	Einbau eines Bades Anbau an bestehendes Gebäude
4a	Mehrfamilienhaus	21/6	5	-	08.10.2004 27.01.2006	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE und einer Garage
5	Mehrfamilienhaus	25/5	2	4	27.08.1998	Umbau und Sanierung des Mehrfamilienhauses
6	Mehrfamilienhaus	117/2;116/3	4	28	23.03.1995	Neubau von 42 Wohnungen in Gebäuden 2, 3, 4
7		24/1;25/3;25/4	-	8	1976-11-02	Um- und Ausbau einer Garage, zwecks Bau eines Kohlenkellers
	Bungalow Eigenheim				02.05.1989 2016	Ersatzbau Bungalow Voranfrage Neubau
8	Mehrfamilienhaus	15;14/1	5	26		Neubau von 42 Wohnungen in Gebäuden 2, 3, 4
10	Mehrfamilienhaus	17;18/1,14/1	4	26		Neubau von 42 Wohnungen in Gebäuden 2, 3, 4
Pantower Weg						
2	Eigenheim	126/12-18	2	3	30.05.1979 15.04.1983 20.01.1995	Eigenheim Ausbau einer Garage Anbau eines Wintergarten an bestehendes Gebäude
3	Eigenheim	235/4;127/1;12 6/8;126/9;126/1 2u.a.	2	4	30.05.1979 01.07.1982 15.04.1983	Eigenheim befristete Aufstellgenehmigung für einen Schuppen Ausbau einer Garage
4	Eigenheim	235/2;235/5	2	-	20.07.1977 17.08.1981 25.10.1983	Errichtung Eigenheim, Umbau eines Kellerraumes zur Garage Gartenlaube, massiv
5	Eigenheim	9/3;9/6	2	-	28.12.1976 03.10.1978 24.11.1980	Um-Ausbau eines Strandkorbschuppens Bau eines Balkons Strandkorbschuppen
5 a	Eigenheim	9/4;9/7; 1/2	1	4		keine Akte in GV und LK
6	Bungalow	9/8		8		keine Akte in GV und LK
7	Eigenheim	5;6	2		20.03.1995	Bau eines Einfamilienhauses
7 a	Eigenheim	4	2			keine Akte in GV und LK
zu 7a	Bungalows	3/2		8		keine Akte in GV und LK
8	Eigenheim	3/1	6	4	17.06.1994 18.02.1997 10.09.1999	Wintergarten gemeindl. Einvernehmen: Neubau Einfamilienhaus Neubau eines Anbaus als Wintergarten
9	Wohnhäuser	2/4;2/2		42	10.05.2005	Neubau von zwei Wohnhäusern Villa Daphne und Danae mit je 8 Wohnungen
10	Eigenheim	1/3	2	-	25.04.1974	Mehrzweckschuppen
11	Eigenheim	1/11	2	6	14.05.1976 08.01.1982	Bau eines Anbaues an ein Wohnhaus Ausbau 1 WE
11 a	Eigenheim	1/6	3	2	08.09.1998	Neubau eines Einfamilienwohnhauses
11 b	Eigenheim	1/4;1/10;2/3	2	-	16.07.1997	Umbau des Wohnhauses

12	Eigenheim	21/3;22/5;22/6; 22/7;22/8	10	04.02.1986 16.11.1987 19.07.1995 21.01.2002	Um- und Ausbau einer Gartenlaube Garagenbau Anbau von 2 Ferienwohnungen Anbau eines Erkers an ein Wohnhaus
----	-----------	------------------------------	----	--	---

Angesichts der Zugehörigkeit zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB besteht im Plangebiet Baurecht im Rahmen des Einfügegebots. Mit Ausnahme des straßenseitigen Bereichs *Bahnhofstraße 38*, der sich im Straßenzug deutlich als Baulücke darstellt, sind alle Grundstücke im Plangebiet bebaut. Teilweise bestehen jedoch deutliche Nachverdichtungsmöglichkeiten durch die Zulässigkeit vergrößerter Neubauten sowie möglicher Erweiterungen der Bestandsgebäude (z.B. rückwärtiger Bereich *Bahnhofstraße 38*, *Pantower Weg 12*).

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht das Plangebiet einschließlich der südwestlich angrenzenden Siedlungsbereiche einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO, vor allem, wenn man die den Baugenehmigungen zugrundeliegenden Nutzungen betrachtet. Neben Wohngebäuden wurden am *Pantower Weg* sowie am *Potenberg* nur in Ausnahmefällen untergeordnet gewerbliche Nutzungen, hier insb. Ferienwohnungen, genehmigt (z.B. *Pantower Weg 12*). Die tatsächliche Nutzung weicht jedoch in zahlreichen Fällen von den erteilten Baugenehmigungen ab. Diese Zweckentfremdungen sind jedoch Gegenstand behördlicher Ordnungsverfahren und können sich nicht auf eine ausgesprochene Duldung berufen.

Nur die historisch deutlich ältere Bebauung entlang der *Bahnhofstraße* stellt sich angesichts der dort in größerem Umfang genehmigten gewerblichen Nutzungen als Mischgebiet dar (Pension „Marion“, Ferienwohnungen *Bahnhofstraße 44*). Zu der Prägung tragen auch die im Umfeld, insbesondere auf der unmittelbar gegenüberliegenden Straßenseite bestehenden gewerblichen Nutzungen bei (Hotel „Meerzeit“). Entlang der gesamten *Bahnhofstraße*, die die stark frequentierte Hauptverbindung vom Zentrum zum Kleinbahnhof (und weiter in die Granitz) darstellt, sind beidseitig in regelmäßigen Abständen gewerbliche Nutzungen anzutreffen (Hotels und Pensionen, Handwerksbetriebe), da diese an der historischen Hauptverkehrsachse auch über die notwendige Präsenz im Stadtbild verfügen.

Mit der Einbeziehung der beiden Flurstücke 32/1 und 32/2 wird eine Fläche des bestandskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 „Granitz / Potenberg“ im Stand der 1. Änderung überplant und dadurch die bisherige Festsetzung aufgehoben. Das kleine Baugebiet wurde durch die Neubebauung auf Flst. 32/14 und 32/15 umgesetzt. Die als Gesamtsumme für das Baugebiet festgesetzte zulässige Grundfläche lässt die Teilung in mehrere Vorhaben nicht zu, da keine (direkte oder proportionale) Zuordnung zu einzelnen Grundstücksflächen vorgenommen wurde; der rechtliche Bestand des Bebauungsplans Nr. 19 ist daher fraglich. Nach TF 4.0 sind Garagen und Stellplätze außerhalb des Baufensters nicht zulässig. In Wirklichkeit werden die Flst. 31/1 und 31/2 von den am Potenberg stehenden Wohngebäuden als Garten und als Fläche für Nebenanlagen genutzt. Der auf Flst. 32/2 errichtete Carport wäre nach den Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 19 nicht zulässig, da er die Baugrenze überschreitet. Mit der Beibehaltung der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet bei gleichzeitiger Aufhebung der heute trennenden Baugrenze sowie der nicht umsetzbaren Festsetzung zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden die bestehenden Nutzungen hier gesichert.

Im Plangebiet besteht ein Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Der Festpunkt befindet sich am Gebäude Haus Godewind (*Bahnhofstraße 40*). Maßnahmen, die den Festpunkt gefährden können, sind für die Gemeinde nicht ersichtlich. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass dieses denkmalgeschützte Gebäude auch zukünftig erhalten bleibt. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)) gesetzlich geschützt. Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutz-

fläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GIPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen immissionsrechtlich stark vorbelastet.

- Gemäß Lärmkartierung 2017 des LUNG MV ist für die *Bahnhofstraße* als Ortsdurchfahrt der L 29 von einer DTV von bis zu 9.091 Kfz/24 h bei einem Schwerverkehrsanteil von SV 260 Kfz/24h auszugehen (entspricht den Angaben der Verkehrsmengenkarte M-V 2015). Bislang gilt im Bereich der Ortsdurchfahrt tags wie nachts 50 km/h.

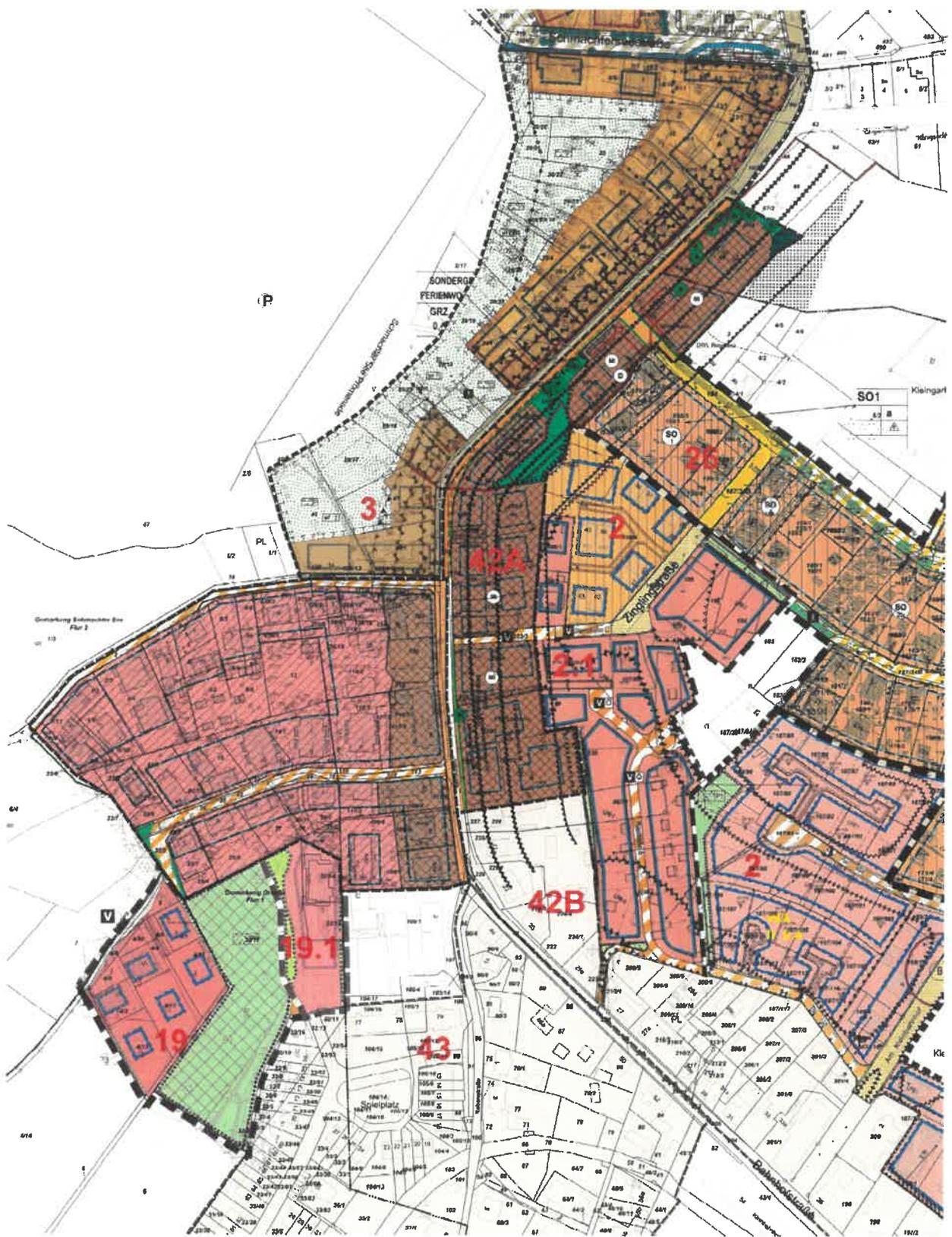


Abbildung 5: Zusammenstellung der bestandskräftigen Bebauungspläne für die nähere Umgebung

1.4.2) Einbindung in die Umgebung

Das Plangebiet stellt keinen in sich abgeschlossenen Siedlungsbereich dar. Vielmehr setzen sich

die gewachsene Bebauungsstruktur und damit der jeweilige Gebietscharakter in den angrenzenden Bereichen nahtlos fort.

Für die nähere Umgebung bestehen dabei teilweise bereits planungsrechtliche Festlegungen, die den Gebietscharakter hier langfristig festlegen.

Südwestlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 19 „Granitz / Potenberg“ an. Für die an das Plangebiet anschließenden Flächen, die teilweise über den *Potenberg*, teilweise über die *Rabenstraße* (insb. Flst. 32/14) erschlossen werden, ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, wobei die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans wurden. Ferienwohnungen sind hier ebenfalls ausgeschlossen, da diese nach der ständigen Rechtsprechung des OVG Greifswald in allgemeinen Wohngebieten nach BauNVO₁₉₉₀ nicht zugelassen werden konnten.

In Richtung Norden schließt sich unmittelbar der Bebauungsplan Nr. 3 „Schmacher See“ an, der die Bebauung westlich der *Bahnhofstraße* ab *Bahnhofstraße* Nr. 34 (sowie das Gebäude *Pantower Weg 1a*) umfasst. Ausgewiesen ist für die Bebauung an der *Bahnhofstraße* ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO für eine zweigeschossige Bebauung mit GRZ 0,6.

Auch der einfache Bebauungsplan Nr. 42A „Bahnhofstraße - Nord“ für die östliche Seite der *Bahnhofstraße* (*Bahnhofstraße* Nr. 1 bis 19) setzt für die straßenbegleitende Bebauung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest.

Rückseitig der straßenbegleitenden Bebauung an der *Bahnhofstraße* schließt sich östlich der Bebauungsplan Nr. 2 „Zinglingsberg“ an. Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, wobei Beherbergungsbetriebe ausdrücklich ausgeschlossen wurden.

1.4.3) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Natura 2000-Gebiete

In gut 500 m Entfernung in südöstlicher Richtung schließt an den Siedlungsbereich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1647-303 *Granitz* sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 *Granitz* an. Angesichts des großen Abstands sowie der Trennung durch den Siedlungsbereich sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar.

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt im Nordwesten (jenseits des *Pantower Weges*) sowie Südwesten (anschließend an das Plangebiet) das Landschaftsschutzgebiet L 81 *Ostrügen*, festgesetzt gemäß Beschluss Nr. 18-3/66 RdB Rostock v. 4.2.1966. Das LSG wird im Bereich nördlich des *Pantower Weges* überlagert durch das Naturschutzgebiet 292 *Schmacher See und Fangerien*. Gemäß Verordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes „Schmacher See und Fangerien“ vom 7. Dezember 1994 dient das Naturschutzgebiet dem Schutz, der Erhaltung und Pflege eines vielfältigen und artenreichen Biotopkomplexes im Bereich der beiden jüngsten ostrügenschen Endmoränenstufen mit Gletscherzungenbecken, Schmelzwasserbahn und Osrest. Die Verbote erstrecken sich ausschließlich auf das Gebiet selber.

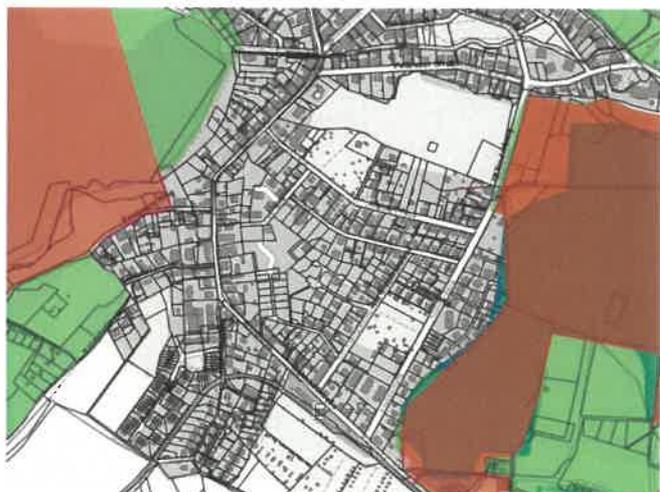


Abbildung 6: Schutzgebiete:
Quelle Umweltkarten M-V

Eine Erweiterung der Siedlungsbereiche sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung der Schutzgebiete findet nicht statt.

Das Plangebiet liegt zudem in einem Abstand von rund 500 m zum *Biosphärenreservat Südost-Rügen*, das gemäß Verordnung vom 12. September 1990 als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit ein- / angeschlossenen Naturschutzgebieten festgesetzt wurde. Der an das Siedlungsgebiet von Binz angrenzende Wald ist Teil der Schutzzone II und als NSG *Granitz sowie Überlagernd als* Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1647-303 *Granitz* sowie als EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 *Granitz* ausgewiesen. Angesichts des großen Abstands sowie der Trennung durch den vorhandenen Siedlungsbereich sind keine Auswirkungen auf die Fläche des Biosphärenreservats erkennbar.

Sonstiges

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

Angesichts eines Abstands von rund 80 m zum Schmachter See liegt das Plangebiet außerhalb des 50 m Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Gebäude *Bahnhofstraße 40* (Haus Godewind, früher „Potenbergs Dorfhof“), eingetragen in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen unter der lfd. Nr. 00121. Jegliche Veränderungen am, in und in der Umgebung vom Baudenkmal sowie dessen Umnutzung bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorhabens Bodendenkmale bekannt.

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

2. Städtebauliche Planung

2.1) Festsetzungen

2.1.1) Art der baulichen Nutzung

Mit der Planung soll das Gebiet bestandsorientiert weiterentwickelt werden. Dabei kommt vor allem dem Schutz des Gebietscharakters eine hohe Bedeutung zu. Da die bisher für die Bestimmung der Gebietsart relevante nähere Umgebung über das Plangebiet hinausgeht, ist zur Begründung der vorgenommenen funktionalen Gliederung ergänzend auf die angrenzenden Bereiche zu verweisen (vgl. Abschnitte 1.4.2).

Mischgebiete nach § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der vergleichsweise kurze Abschnitt der *Bahnhofstraße*, der im Geltungsbereich liegt, wird entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Die *Bahnhofstraße* soll schon aufgrund ihrer Funktion als Ortsdurchfahrt über einen größeren Abschnitt hinweg einen einheitlichen Charakter ausbilden. Dabei ist die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen wie auch gemischt genutzter Wohn- und Geschäftshäuser städtebaulich positiv zu werten.

Zum einen tragen gewerbliche Nutzungen zu einer Belebung bei - schließlich wird die *Bahnhofstraße* als Verbindung zwischen dem Ortszentrum (zentraler Versorgungsbereich) und dem Kleinbahnhof auch von Fußgängern vergleichsweise stark frequentiert. Zum anderen ist die Wohnqualität entlang der *Bahnhofstraße* aufgrund der starken Verkehrsbelastung deutlich eingeschränkt, so dass die Sicherung einer vorwiegenden Wohnnutzung im Unterschied zu den Flächen am *Pantower Weg* bzw am *Potenberg* hier städtebaulich kein Ziel darstellt.

Mit der Mischgebietsausweisung wird die bestehende Gemengelage festgeschrieben. Abweichend von § 6 (2) BauNVO werden dabei Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sowie vergleichbare Einrichtungen des Erotik-Dienstleistungsgewerbe nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Gartenbaubetriebe unterliegen gem. § 201 BauGB dem Begriff der Landwirtschaft, wären folglich nach § 35 BauGB auch im Außenbereich privilegiert zulässig und sind nicht auf knappe Flächen in prominenter Lage innerhalb des Siedlungsraums angewiesen.
- Vergnügungsstätten sowie auch Bordelle und Wohnungsprostitution (Erotik-Dienstleistungsbetriebe als Teilmenge der sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe) könnten einen Trading-Down-Effekt bewirken und würden dem angestrebten Erscheinungsbild des u.a. auf Familienurlaub ausgerichteten Ostseebades an der Ortsdurchfahrt widersprechen. Seriöse Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe meiden Standorte in unmittelbarer Nähe eines Bordells oder einer bekannten Prostituiertenwohnung, weil sich ihre Kunden nicht gerne in unmittelbarer Nähe solcher Etablissements sehen lassen möchten.

Voraussetzung für die Mischgebietsausweisung ist, dass beide Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) prägend im Gebiet vorhanden sind bzw. zukünftig sein können. Derzeit überwiegt bei formeller Betrachtung die Wohnnutzung (*Bahnhofstraße* 36 als Wohngebäude mit Fremdenzimmer; *Bahnhofstraße* 40 genehmigt als Wohngebäude, genutzt als Ferienwohnungen, *Bahnhofstraße* 44 mit gemischter Nutzung). Gewerbliche Nutzungen wurden bislang für *Bahnhofstraße* 42 (Beherbergungsbetrieb) und 44 (Ferienwohnungen) genehmigt. Angesichts der ausgeübten Ferienwohnnutzung, die nach § 13a BauNVO als sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb einzuordnen sind, ist jedoch davon auszugehen, dass zukünftig zumindest teilweise die gewerbliche Nutzung beantragt und genehmigt werden wird. Mit Bebauung der Baulücke *Bahnhofstraße* 38 besteht die Möglichkeit, die Nutzungsmischung im Gebiet weiter zu verbreitern und zu stärken (z.B. Wohn- und Geschäftshaus mit gewerblicher Erdgeschossnutzung und Wohnnutzung in den Obergeschossen).

Ungeachtet der Nutzungsmischung in dem vergleichsweise kleinen Abschnitt der *Bahnhofstraße* innerhalb des Plangebiets wird der Mischgebietscharakter auch im gesamten, planungsrechtlich als Mischgebiet festgelegten Abschnitt gewährleistet sein. Im nördlich unmittelbar anschließenden Abschnitt der *Bahnhofstraße*, der bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 3 „Schmacher See“ planungsrechtlich als Mischgebiet gesichert ist, existieren neben mehreren Hotels und Pensionen (Beherbergungsbetriebe) Läden, Handwerksbetriebe (Bäckerei „Cafehaus Schwartz“) und Gastronomie. Auch auf der noch als faktisches Mischgebiet anzusprechenden gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Handwerksbetriebe (Bäckerei „Horn“) und Beherbergungsbetriebe (Hotel „Meerzeit“), eine entsprechende Bebauungsplanung mit Sicherung als Mischgebiet ist im Verfahren (vgl. Bebauungsplan Nr. 42 „Bahnhofstraße“). Die Aufteilung des Mischgebiets entlang der *Bahnhofstraße* auf unterschiedliche Bebauungspläne steht der Ausbildung einer einheitlichen Gebietscharakteristik nicht entgegen.

Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Wohnnutzung ist dabei durch eine

auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet (BVerwG Beschluss vom 25.03.1996 – 4 B 302.95) und damit sowohl von der Beherbergungsnutzung als auch einer Ferienhausnutzung abgegrenzt.

Ergänzend werden in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO regelmäßig das Wohnen unterstützende Einrichtungen wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dem Gebietscharakter entsprechen.

Abweichend von § 4 BauNVO werden vor dem Hintergrund der Planungsziele im Bebauungsplan für das gesamte Wohngebiet folgende (nach BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen) Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für die Verwaltung: Diese würden in der kleinteiligen Struktur des Wohngebiets als Fremdkörper wirken und sind besser direkt an der *Bahnhofstraße* oder zentral im Ortszentrum angesiedelt, auch um dessen Funktion durch den von einer Verwaltung erzeugten Publikumsverkehr zu stärken.
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen: Gartenbaubetriebe unterliegen gem. § 201 BauGB dem Begriff der Landwirtschaft, wären folglich nach § 35 BauGB auch im Außenbereich privilegiert zulässig und sind nicht auf knappe Flächen innerhalb ausgewiesener Wohngebiete angewiesen. Tankstellen würden gebietsfremden Verkehr auf die verkehrsberuhigten Anliegerstraßen in das Wohngebiet hineinziehen und damit für die Nachbarschaft zu deutlichen Qualitätseinbußen führen. Tankstellen sind zudem an der *Bahnhofstraße* auf den als MI-Gebiet ausgewiesenen Grundstücken zulässig und würden dort auch eine angemessene Erschließung vorfinden.
- Beherbergungsbetriebe und Ferienhäuser / Ferienwohnungen (vgl. § 13a BauNVO): Besonderes Augenmerk muss im Ostseebad Binz auf die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber touristischen Nutzungen gerichtet werden. Mit dem Ausschluss der Ferienwohnungen wird nur eine bestimmte Art der nicht störenden Gewerbebetriebe ausgeschlossen (§ 1 (9) BauNVO). Die weiterhin ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe umfassen z.B. den freien Berufen ähnlich wohnungsnah ausgeübte Dienstleistungen wie etwa Nagelstudios, die nach Urteil des Bayerischen VGH nicht unter die freien Berufe fallen (Beschluss vom 29.5.2015, Az: 9 ZB 14.2580).

Der Ausschluss von Ferienhäusern (als Teilmenge der nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 13a BauNVO) erfolgt nach § 1 (9) BauNVO, wonach auch ein Ausschluss nur bestimmter Arten ansonsten ausnahmsweise zulässiger Nutzungen zulässig ist. Dies ist hier rechtssicher erfolgt, da die spezifische Festsetzung des Bebauungsplans die allgemeine Anwendung des § 13a BauNVO blockiert. Der Ausschluss ist städtebaulich besonders begründet, da im Ostseebad Binz der Schutz von Wohnraum gegenüber einer Zweckentfremdung durch wirtschaftlich durchsetzungsfähige Fremdenverkehrsnutzungen hohe Bedeutung“ genießt - v.a. auch angesichts der wirtschaftlichen Ertragskraft der touristischen Nutzung im Ostseebad. Angesichts der hohen ökonomischen Durchsetzungsfähigkeit der Ferienwohnungen würde bei allgemeiner Zulässigkeit touristischer Nutzungen zu befürchten sein, dass die Wohnnutzung schrittweise aufgegeben und ganz oder zumindest weitgehend aus dem Gebiet herausgedrängt werden könnte. Damit würde der Gebietscharakter als Wohngebiet durch den als fremdenverkehrlich ausgerichtetes Sondergebiet (evtl. mit noch untergeordneter Wohnnutzung) abgelöst.

Eine Gliederung erfährt das Wohngebiet vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Gebäudetypologie:

- Der Bereich am *Pantower Weg* stellt sich bis auf die singulären Appartementgebäude *Pantower Weg* Nr. 9 als geschlossenes Ein- und Zweifamilienhausgebiet dar, das im westlichen Abschnitt auch die Bebauung am *Potenberg* einschließt (*Potenberg* Nr. 4a (Zweifamilienhaus), Nr. 9) und sich außerhalb des Plangebiets im anschließenden Bebauungsplan Nr. 19 „Granitz / Potenberg“ fortsetzt (*Potenberg* Nr. 9, 11, 13). Das Eigenheim *Pantower Weg* Nr.

12 verfügt nach dem Anbau von zwei Ferienwohnungen über drei Wohneinheiten.

- Demgegenüber ist der östliche Abschnitt des *Potenbergs* von größeren Mehrfamilienhäusern geprägt, was sich nicht zuletzt auch in der Nutzung der gebäudenahen Freiflächen zeigt. Statt der ansonsten vorherrschenden Gärten dominieren hier größere, flächig versiegelte Parkierungsflächen. Die durch den Parkverkehr entstehende Lärmbelastung (Fahrbewegungen, Türeenschlagen, z.T. auch im Zeitraum nachts) ist zwar als nutzungs- bzw. gebietstypisch auch von den Nachbarn hinzunehmen, die hohe Anzahl Wohneinheiten je Gebäude führt aber im Ergebnis zu einer deutlich verringerten Wohnqualität.

Zur Sicherung der Wohnqualität für soll das Ein- und Zweifamilienhausgebiet die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt werden (als WA-2). Dabei werden vor dem Hintergrund der Geschossigkeit (mit bedingt durch die Hangneigung drei potenziellen Nutzebenen) drei Wohnungen je Wohngebäude als Obergrenze festgesetzt. Neben der Hauptwohnung im Erdgeschoss könnte z.B. eine kleinere Wohnung jeweils im Souterrain und im Dachgeschoss entstehen, ohne dass der insgesamt private Charakter verloren gehen würde. Eine höhere Nutzungsdichte etwa durch Zulassen von Appartementhäusern mit vielen kleinen Wohnungen würde hingegen mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücken, mehr Verkehr und damit zusätzliche Störungen auch für die Nachbarschaft bedeuten.

Für die beiden bestehenden Wohngebäude *Pantower Weg* Nr. 9, die den Festsetzungen zum maximalen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht entsprechen, eine Ausnahmemöglichkeit vorgesehen, die im Sinne eines erweiterten Bestandschutzes sicherstellen sollte, dass eine angemessene Nutzungsmöglichkeit auch in der Zukunft erhalten bleibt. Dabei wird in Anlehnung an die Begrifflichkeit des § 1 (10) BauNVO unterschieden in Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung. Erweiterung und Änderung sind bauliche Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau sowie Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken. Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Maßnahme) ist eine Änderung von der bisherigen in eine andere Nutzungsart. Erneuerung bedeutet nach einem Verfall, einer Zerstörung oder Beseitigung erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung.

Die zumeist auch vom Eigentümer genutzten Eigenheime im WA-2 bieten dabei aufgrund der hohen sozialen Kontrolle die Möglichkeit, abweichend vom generellen Ausschluss der Ferienwohnungsnutzung hier in untergeordnetem Umfang auch eine touristische Nutzung zu integrieren (sog. eigentümergeleitetes Ferienwohnen). § 13a BauNVO unterscheidet hierzu zwischen Ferienwohnungen als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (reine Ferienhäuser) und Ferienwohnungen als (auch räumlich) untergeordneter Beherbergungsbetrieb. Der generelle Ausschluss des Ferienwohnens kann daher für den Bereich des WA-2 gelockert werden.

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

Zur Sicherung der Wohnqualität ist jedoch Nutzungskonflikten vorzubeugen. Gerade durch die Integration des Ferienwohnens in ansonsten dauerhaft genutzte Wohngebäude erfolgt eine soziale Kontrolle durch Vermieter / Eigentümer, wodurch ein rücksichtsloses Verhalten seitens der Gäste verhindert werden kann.

Angesichts der Beschränkung auf kleinere Wohnhäuser sowie der Vorgabe, dass der ein-

zelen Ferienwohnung nur eine baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zukommen darf, ist der Umfang der möglichen touristischen Nutzung stark eingeschränkt. Nach OVG Lüneburg, Urteil vom 18.09.2014 1 KN 123/12 erfasst die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auch touristisch als Ferienwohnungen genutzte Wohnungen, so dass durch die touristische Nutzung keine zusätzlichen Nutzungseinheiten (und in Folge Stellplätze) entstehen werden.

Für den von Mehrfamilienhäusern geprägten Bereich des WA-1 hingegen wäre eine vergleichbare ausnahmsweise beschränkte Zulassung von Ferienwohnen weder sinnvoll noch aus sozialen Gründen erforderlich. Zum Einen ermöglichen die anonymen Mehrfamilienhäuser (mit teilweise bis zu 14 Wohnungen je Wohngebäude) nur eine geringe soziale Kontrolle, zum anderen würde der wirtschaftliche Ertrag der touristischen Nutzung nicht direkt der Verbesserung der Eigentumsbildung einer eigengenutzten Wohnimmobilie dienen. Bei Mehrfamilienhäusern mit wohnungsweise unterschiedlichen Eigentümern würden vielmehr zusätzliche Spannungen entstehen, wenn nur einige (wenige) Eigentümer ihre Wohnung touristisch nutzen könnten und diese Möglichkeit wegen der zu fordernden baulichen Unterordnung den übrigen verwehrt bleiben müsste. Bei Wohnungseigentümergeinschaft würde durch die Ausnahmemöglichkeit ein Windhundrennen losgetreten, dass die schnellsten Antragsteller auf Kosten der Restlichen begünstigen würde.

Gemäß des Nutzungsartenkatalogs des Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO bleiben damit im Plangebiet regelmäßig zulässig:

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

Ergänzt werden können diese Nutzungen im Einzelfall (d.h. ausnahmsweise):

- durch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern,
- im Bereich WA-2 darüber hinaus durch Fremdenzimmer oder Ferienwohnungsnutzung bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Wohnnutzung (Dreifamilienwohnhäuser),

Im Rahmen der Ausnahmeentscheidung ist durch die Baugenehmigungsbehörde sicherzustellen, dass die bauliche Unterordnung der Ferienwohnungen gewährleistet ist und die Ausnahmen allgemein ein für das allgemeine Wohngebiet insgesamt verträgliches Maß nicht überschreiten. Die Kriterien für eine bauliche Unterordnung (als gesetzliche Vorgabe aus der BauNVO) sind dabei bundeseinheitlich zu entwickeln und unterliegen als unbestimmter Rechtsbegriff der vollen gerichtlichen Prüfung, so dass durch die Gemeinde, die auch nicht Baurechtsbehörde ist, hierzu keine weiteren Vorgaben gemacht werden können. Nach Ansicht der Gemeinde sollte mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen jedoch ein Umfang von 8 bis 12 % der Gesamtnutzfläche nicht überschritten werden. Dabei wird auch auf eine räumlich ausgewogene Verteilung der ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen im Gebiet zu achten sein.

2.1.2) Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird generell grundstücksübergreifend durch Baugrenzen angegeben. Dabei wird im gesamten Planungsgebiet eine Vorgartentiefe von mind. 2,5 bis 3,0 m gesichert, was der bestehenden Bebauung entspricht. Ausgenommen hiervon ist nur der südliche Bereich des *Potenbergs* an der Einmündung zur *Bahnhofstraße*, da hier die Bestandsbebauung nach der Verbreiterung des Straßenflurstücks bereits mit geringem Abstand als 2,5 m zur Verkehrsfläche steht. Ein etwas größerer Abstand wird entsprechend der örtlichen Prägung durch die Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite am *Potenberg* angrenzend an die Einmündung in die *Bahnhofstraße* berücksichtigt, um trotz des Knicks in der Verkehrsführung einen einheitlichen Mindestabstand zwischen der Bebauung der beiden Straßenseitigen zu erhalten (rund 13,0 m). Zum Gebäude *Potenberg* Nr. 6 hält die straßenseitige Baugrenze hier aber immer

noch einen Abstand von gut 5,0 m ein, so dass ein späterer (Balkon-)Anbau weiterhin zulässig bleibt.

Die rückwärtige Baugrenze wird in Anlehnung an die örtlich geprägte Bautiefe festgesetzt. Am *Potenberg* entspricht dies einer Baufeldtiefe von 15,0 m auf der Südseite sowie 28,0 m auf der Nordseite. Der Unterschied spiegelt nicht zuletzt die Verschiedenheit der topographischen Situation wieder. Entlang des *Pantower Weges* ist in der Örtlichkeit keine einheitliche Bautiefe abzuleiten, was sowohl der Kurve als auch des im mittleren Abschnitt vorhandenen zusammenhängenden Gartenbereichs geschuldet ist. Durch die Baufeldausweisung wird die zweireihige Bebauung im Westen gesichert, eine Weiterführung der rückwärtigen Bebauung in Richtung *Bahnhofstraße* aber unterbunden. Die rückwärtig vorhandenen Bungalows stellen bei Gebäudegrößen von unter 30 bzw. 25 qm keine maßstabsbildende Bebauung dar und erlauben nicht das Einfügen zusätzlicher Wohngebäude. Der Abstand zwischen dem rückwärtigen Gebäude *Pantower Weg 9* und der Westfassade *Bahnhofstraße 38* beträgt gut 105 m; es besteht über den Gartenbereich hinweg keine direkte Sichtverbindung. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können auch zukünftig Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO zugelassen werden. Die bestehenden Bungalows genießen Bestandsschutz.

Überlagernd sind im Westen des Plangebiets hinsichtlich der Ausdehnung der Bebauung die Belange des Waldes zu berücksichtigen. Die Gebäude *Pantower Weg 12* sowie *Potenberg 4a* und *7* liegen innerhalb des 30 m Waldabstands nach § 20 LWaldG M-V. Der gesetzliche Waldabstand bezweckt sowohl die Sicherung der Bebauung vor den Gefahren des Waldes (z.B. Windwurf, umstürzende Bäume) als auch des Waldes vor möglichen Gefahren durch die bauliche Nutzung (z.B. Gefahren durch Kamin oder Hausbrand). Nach § 3 Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V) dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Dies gilt nach Absatz 2 nicht für baurechtlich zulässige Vorhaben im Innenbereich, die sich an bestehende Bebauung anschließen, sofern der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht weiter unterschritten wird. Die Baufenster orientieren sich in Richtung des Waldes an den Bestandsgebäuden, so dass der örtlich geprägte Waldabstand nicht verringert wird. Dabei konnte für den Standort auf das Ergebnis einer Bauvoranfrage vom 14.01.2020 (521.120.01.02.03609.19) sowie die dazu ergangenen Stellungnahme des Forstamts vom 12.11.2019 zurückgegriffen werden.

Für die Bebauung entlang der *Bahnhofstraße* wird in Fortsetzung der Bestandsbebauung eine zweite Reihe zugelassen. Für die von der *Bahnhofstraße* erschlossenen Flächen wird einheitlich eine Tiefe von gut 60 m zugelassen. Während im Süden (*Bahnhofstraße 44 b*) für die zweite Reihe ein separates Baufenster ausgewiesen werden kann, da hier bereits vor wenigen Jahren eine Neubebauung stattgefunden hat, wird für *Bahnhofstraße 38* angesichts der unregelmäßig stehenden Bestandsgebäude auf detailliertere Vorgaben verzichtet. Mit der zweiten Reihe entspricht die Planung auch der im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 33 für das südlich angrenzende ehemalige Gärtnereregelände zugrunde gelegten Bebauungsstruktur.

Die Errichtung von raumhaltigen Nebenanlagen (Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude) direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze und damit deutlich vor der Bauflucht der Hauptgebäude führt zu einer unangemessenen Präsenz der Nebengebäude und damit zu einer Störung des Straßenbilds. Für die besagten Anlagen wird daher ein Abstand von mindestens 3,0 m (bei Gebäuden) bzw. 2,0 m (bei offenen, nicht überdachten Stellplätzen) zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie verlangt. Die bestehenden Nebengebäude halten die geforderten Abstände in der Regel ein.

2.1.3) Bauweise

Das Gebiet ist in grundsätzlich offener Bauweise (Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand) bebaut. Die Gebäude nutzen jedoch die in der offenen Bauweise möglichen Gebäudelängen von bis zu 50 m nicht einmal ansatzweise aus. Die Bestandsgebäude am *Pantower Weg* (WA-2) sind kaum länger als 20 m, die am *Potenberg* (WA-1) sind durchweg nicht länger als 25,0 m. Zur Siche-

rung der Maßstäblichkeit wird daher im allgemeinen Wohngebiet einheitlich eine auf den Grund-
ätzen der offenen Bebauung gründende abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude-
länge auch zukünftig auf 25 m begrenzt bleibt.

Die Bebauung entlang der *Bahnhofstraße* (Bereich Mischgebiet) ist hinsichtlich der Gebäudelän-
gen durch den die Maßstäblichkeit der Umgebung sprengenden denkmalgeschützten Altbau
Bahnhofstraße 40 geprägt. Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich jedoch
ähnlich lange Gebäude (*Bahnhofstraße* Nr. 17 (Hotel), Nr. 17a/b (Wohnhaus)). Unter Berücksichti-
gung der bestehenden Prägung werden daher entlang der *Bahnhofstraße* auch größere Gebäude
bis zu einer Länge von 35 m zugelassen.

Vorwiegend handelt es sich bei den Bestandsgebäuden um Einzelhäuser, entlang des *Pantower*
Wegs bestehen jedoch auch ein älteres Doppelhaus (*Pantower Weg* Nr. 5/5a). Doppelhäuser sol-
len auch zukünftig die Ausnahme bleiben und werden daher nur für den Bereich der ältern trauf-
ständigen Bebauung am *Pantower Weg* zugelassen.

2.1.4) Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch die angrenzende *Bahnhofstraße* immissionsrechtlich stark vorbelastet
(vgl. Abschnitt 1.4.1).

Für die städtebauliche Planung gibt Beiblatt 1 der DIN 18005 Orientierungswerte für die Beurtei-
lungspegel vor. Als Orientierungswerte für den Verkehrslärm sind anzusetzen

- für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)
- für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Entlang der *Bahnhofstraße* werden durch den bestehenden Verkehr ($M_T = 545$ Kfz/h, $p = 3$ % bzw.
 $M_N = 100$ Kfz/h, $p = 3$ %) am Rand des Baufensters (Abstand ca. 7,5 m zur Mitte des nächstgele-
genen Fahrstreifens) die Werte tags mit 66,6 dB(A) und nachts mit 59,3 dB(A) deutlich überschrit-
ten. Die Werte der Gesundheitsgefährdung von $L_{r,T} \geq 70$ dB am Tage und von $L_{r,N} \geq 60$ dB in der
Nacht werden jedoch nicht erreicht. Die dennoch sehr hohen Werte entsprechen Lärmpegelbe-
reich V nach DIN 4109. Die Grenze zu Lärmpegelbereich IV (57 dB(A) nachts) liegt bei rund 13 m
Abstand, zu Lärmpegelbereich III (52 dB(A) nachts) bei rund 30 m Abstand und zu Lärmpegelbe-
reich II (47 dB(A) nachts) bei rund 60 m Abstand, jeweils gemessen zur Mitte des nächstgelegenen
Fahrstreifens.

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich des Plangebiets liegt demnach im Wesentlichen in den
Lärmpegelbereichen I bis III. Nur die entlang der *Bahnhofstraße* stehenden Gebäude liegen in
Lärmpegelbereich IV oder V (straßenseitige Fassade).

Ein Verzicht auf die besonders belastete erste Reihe wäre angesichts der bereits vorhandenen
Bebauung (*Bahnhofstraße* 36, 40, 42, 44) sowie des für die dazwischen liegenden Baulücken be-
stehenden Baurechts nach § 34 BauGB ein unverhältnismäßiger Eingriff in Privateigentum. Aktive
Schallschutzmaßnahmen kommen aufgrund der innerörtlichen Situation nicht in Frage.

Angesichts der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Schutzmaßnahmen
vorzusehen. Nach Lärmaktionsplan wird eine Herabsetzung der Geschwindigkeit auf 30 km/h für
alle Kfz auf der *Bahnhofstraße* empfohlen, wodurch Pegelminderungen von 2,4 dB(A) am Tag und
in der Nacht erzielt werden. Ob die Gemeinde dies jedoch auf der als Landesstraße klassifizierten
Bahnhofstraße umsetzen kann, ist nicht absehbar. Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Lan-
desstraße kann nur durch Anordnung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde erfolgen.

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

räume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

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

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

Zeile	Lärmpegelbereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm – Maß des Außenbauteils erf. $R'_{w,res}$ in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40
6	VI	76 bis 80	50	45

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

Tabelle: Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109

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

Bei der Ermittlung des erforderlichen gesamten Schalldämm-Maßes der Fassaden sind die Korrekturwerte K_{AL} gemäß DIN 4109-2 zu beachten. Der Korrekturfaktor K_{AL} ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen der Gesamtfläche des Außenbauteils in Bezug zur Grundfläche eines Aufenthaltsraums.

Für die geplante Bebauung innerhalb Lärmpegelbereich V sowie IV sollten ergänzend bereits bei der Grundrissgestaltung schalltechnische Gesichtspunkte derart berücksichtigt werden, dass Schlafräume auf der von der *Bahnhofstraße* abgewandten Gebäudeseite liegen. Sofern eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen. Die schallgedämmten Lüfter sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.

2.1.5) Grünordnung

Angesichts der bereits erfolgten Bebauung können kaum Grünordnungsmaßnahmen formuliert werden. Allgemein gilt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke nach § 8 (1) LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Der Schutz von Einzelbäumen ist bereits durch die Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen) sowie § 18 NatSchAG gewährleistet, so dass sich ergänzende planungsrechtliche Festlegungen erübrigen. Gemäß *Baumschutzsatzung* sind Bäume vor allem zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aus allgemeinen naturschutzfachlichen Gründen zu erhalten. Mit Erhaltungsgebot belegt werden daher nur solche Bäume, denen entweder als für das Straßenbild prägende eine besondere städtebauliche Bedeutung zuzuschreiben ist, oder die dem gesetzlichen Baumschutz unterliegen.

Die entlang des *Potenbergs* im Übergang zwischen den Privatgrundstücken und der Straßenfläche vorhandenen kleinkronigen Bäume sollen im Zuge der Neugestaltung des Straßenraums zu einer geschlossenen Baumreihe ergänzt werden. Die Pflanzgebote werden als

öffentliches Grün vorgesehen; evtl. müssen aber in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern kleinere private Flächen für die Pflanzung beansprucht werden (z.B. für die unversiegelt zu belassene Baumscheibe).

Im Böschungsbereich am südwestlichen Ende des *Potenbergs* wurde eine Fläche zum Erhalt der vorhandenen Bepflanzung ausgewiesen. Hintergrund ist die Festlegung in § 3(2) der Baumschutzsatzung: „Geschützte Gehölze sind Sträucher und Bäume jeglicher Art (außer amerikanischer Trauben-Kirsche und vorbehaltlich weiterer nichtheimischer Arten), wenn sie Hangflächen mit über 10 Grad Neigung auf mehr als 100 m² bedecken.“

2.2) Flächenbilanz

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

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

<i>Nutzung</i>	<i>Größe Planung</i>	<i>Anteil</i>
Mischgebiete	5.514 qm	16%
Allgemeine Wohngebiete	25.828 qm	73%
Verkehrsflächen mit Verkehrsgrün	3.818 qm	11%
Geltungsbereich	35.160 qm	100%

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die anliegenden Straßen erschlossen (*Bahnhofstraße*, *Potenberg*, *Pantower Weg*). Die Straßen sind hergestellt und verkehrsrechtlich gewidmet.

Zur Sicherung des Straßenraums wird der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen hinsichtlich Breite und Umfang normiert. Grundstückszufahrten sind nur bis zu einer Breite von maximal 4,0 m zulässig, damit soll der Zufahrtsverkehr für die privaten Grundstücke auf eindeutige Einfahrten festgelegt werden und ein flächiges Überfahren der straßenseitigen Grundstücksgrenze verhindert werden, wie es etwa für direkt von der Straße aus angefahrene private Stellplätze charakteristisch ist. Mehrere Grundstückszufahrten auf einem Grundstück müssen aus eben diesem Grund untereinander einen Abstand von mind. 10 m einhalten.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich Trinkwasser und Schmutzwasser erschlossen.

Die Trinkwasserversorgung aller bebauten Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die öffentlichen Anlagen des ZWAR. Neubauten sind dementsprechend an die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen anzuschließen.

Öffentliche Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind in der Straße *Potenberg* und *Bahnhofstraße* vorhanden. Die bebauten Grundstücke sind an diesen Anlagen angeschlossen. Neubauten sind dementsprechend anzuschließen. Im *Pantower Weg* befindet sich im vorderen Drittel zur *Bahnhofstraße* ebenfalls ein öffentlicher Schmutzwasserkanal. Die angrenzenden Grundstücke sind an diesen angeschlossen. Neubauten in diesem Bereich sind dementsprechend anzuschließen. Im übrigen Teil des *Pantower Weges* erfolgt die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke über private Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben. Geplant ist seitens des ZWAR im Zuge des langfristig geplanten gemeindlichen Straßenbaus auch in diesem Straßenabschnitt öffentliche Schmutzwasserentsorgungsanlagen zu errichten. Die angrenzenden Grundstücke sind dann an diese Anlagen anzuschließen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 (1 und 4) LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger.

In der *Bahnhofstraße* und im vorderen Drittel zur *Bahnhofstraße* des *Pantower Weges* befindet sich ein öffentlicher Regenwasserkanal. Die angrenzenden Grundstücke sind an diesen angeschlossen. Neubauten in diesem Bereich sind dementsprechend anzuschließen. In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen vorhanden und ist deren Bau gemäß langfristigem Konzept des ZWAR auch nicht geplant. Dort erfolgt die Niederschlagswasserentsorgung der Grundstücke, über private Anlagen zur Versickerung bzw. Ableitung.

Die Löschwasserversorgung kann über die sich im Umfeld des Plangebietes befindlichen drei Hydranten in der *Bahnhofstraße* (Hy-Nr. 05017, 05019 und 05020) erfolgen, über die jeweils maximal 96,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Über den Hydrant in der Straße *Potenberg* (Hy-Nr. 05018) können maximal 24,00 m³/h bereitgestellt werden. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet ist gemäß Konzessionsvertrag durch Anlagen des Versorgungsunternehmens EWE AG (Energieversorgung Weser Ems AG) erschlossen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Energieversorgungsunternehmens E.ON edis. Die Leitungsführungen sind als Erdkabel ausgeführt.

Im Plangebiet wird die Entsorgung der Rest- sowie der Bioabfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen in der aktuellen Fassung durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

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

- ▲ Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile: Mit der Planung soll die weitere bauliche Entwicklung des bestehenden Wohngebiets in geordnete Bahnen gelenkt werden. Dabei soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umstrukturierung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden.
- ▲ Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund des hohen Arbeitskräftebedarfs in der Gemeinde Binz eine hohe Stellung zuzumessen. Bestehende Wohngebiete sind daher gegen konkurrierende Nutzungen zu sichern.
- ▲ Angesichts der Betroffenheit von randlichen Waldflächen ist den Belangen der Forst Rechnung zu tragen. Dabei sind bestehende Gebäude im Waldabstand sowie der durch die Bestandsbebauung geprägte Waldabstand entsprechend zu berücksichtigen (vgl. § 3 (2) Nr. 1 WAbstVO M-V). Der durch bestehende Wohngebäude örtlich geprägte Waldabstand wird nicht weiter zu Lasten des Waldes verringert.
- ▲ Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sind angesichts der Lärmbelastung durch die stark befahrene *Bahnhofstraße* (L29) sicherzustellen. Angesichts der Bestandssituation sind städtebauliche Maßnahmen (Vergrößerung der Abstände zur Schallquelle, Lärmschutzwand, Grundrisslösungen) nicht möglich. Der Lärmaktionsplan sieht die Reduzierung der Geschwindigkeit

v.a. im Zeitraum nachts vor, wodurch Pegelminderungen von rund 2,4 dB(A) erzielt werden könnten. Planungsrechtlich wird die Verpflichtung zum Selbstschutz (passiver Schallschutz an den Gebäuden nach DIN 4109) festgesetzt.

- ▲ Der Planbereich liegt angrenzend an die Schutzgebiete um den Schmachter See. Den Belangen des Naturschutzes ist angesichts der bestehenden Bebauung sowie der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich dennoch nur eine eher untergeordnete Bedeutung in der Abwägung einzuräumen. Angesichts der Bestandsorientierung (Sicherung der Gebietscharakteristik) ist die Planung nicht geeignet, sich auf die Anforderungen des Naturschutzes erheblich negativ auszuwirken. Der Abstand der Bebauung zu den Schutzgebieten wird gemäß bestehender örtlicher Prägung beibehalten; das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Für den Baumbestand gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, auf die im Textteil der Satzung (Teil B) hingewiesen wird. Einzelne wertgebende bzw. stadtbildwirksame Bäume werden mit Erhaltungsgebot belegt.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

3.2) Private Belange

Beim Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB, so dass private Belange umfangreich betroffen sind. Der Innenbereich ist bisher im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB bebaubar. Das bestehende Baurecht unterliegt im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums der Eigentumsgarantie des § 14 GG.

Die Anforderungen an den Abwägungsvorgang ergeben sich aus den verfahrensrechtlichen Vorgaben des § 2 (3) BauGB, die sich mit den Anforderungen decken, die die Rechtsprechung aus dem Abwägungsgebot des § 1 (7) BauGB entwickelt hat (BVerwG, Urteile vom 9. April 2008 - 4 CN 1.07 und vom 13. Dezember 2012 - 4 CN 1.11) sowie - materiell-rechtlich - aus § 1 (7) BauGB (vgl. BVerwG, Beschluss vom 30. Juni 2014 - 4 BN 38.13), wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet oder in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Die für eine Bauleitplanung angeführten beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen. Denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen (BVerfG, Beschluss vom 19. Dezember 2002 - 1 BvR 1402/01; BVerwG, Urteil vom 1. September 2016 - 4 C 2.15). Daher hat die Gemeinde die Nachteile einer Planung für den Planunterworfenen zu berücksichtigen. Schränkt sie bestehende Baurechte ein, muss sie diese Tatsache und den möglichen Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen in die Abwägung einstellen.

Entsprechend der Planungsziele (Sicherung der Wohnnutzung) soll das bestehende Baurecht grundsätzlich nicht erheblich eingeschränkt werden. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der im Plangebiet genehmigten Nutzungen sowie des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB wird der Festsetzungsumfang dabei strikt auf die zu sichernden Planungsziele begrenzt (einfacher Bebauungsplan). Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Geschossigkeit oder Gebäudehöhe) werden keine planungsrechtlichen Festlegungen getroffen, so dass mögliche Entwicklungsspielräume erhalten bleiben. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gilt weiterhin das Einfügegebot des § 34 BauGB. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestandsorientiert festgesetzt.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert; gleichzeitig wird in dem vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäuser bebauten Bereich am *Pantower Weg* (WA-2) eine Teilhabe an den Er-

werbsmöglichkeiten durch Fremdenvermietung gewährt, indem Ausnahmen für eine Fremdenvermietung zugelassen und grundstückswise an das Vorherrschen der Dauerwohnnutzung gebunden werden. Ausschließlich touristisch genutzte Gebäude sind im allgemeinen Wohngebiet auszuschließen, da in diesem Fall die Gebietscharakteristik, d.h. die Prägung durch das Wohnen nur noch durch einen gänzlichen Ausschluss der touristischen Nutzung auf den Nachbargrundstücken gesichert werden könnte und folglich nur wenige Eigentümer von einer Ausnahmeregelung profitieren können.

Vor allem der Umgang mit Ferienwohnen wurde mit sowie unter den Betroffenen kritisch erörtert. Ein Einvernehmen mit allen Betroffenen war dabei angesichts widerstreitender privater Interessen sowie der umfangreichen ungenehmigten Nutzungen nicht möglich.

Für genehmigte Nutzungen besteht Bestandsschutz. Ein Eingriff in eine ausgeübte Nutzung nach § 42 (4) BauGB wird nicht stattfinden, da die Nutzung im Rahmen der Baugenehmigung auch zukünftig ohne Einschränkungen zulässig ist, auch wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bauungsplans nicht entspricht. Voraussetzung für den Bestandsschutz ist jedoch, dass die ausgeübte Nutzungen auch baurechtlich genehmigt wurde.

Die genehmigte Nutzung muss der Baugenehmigung eindeutig zu entnehmen sein. Dies gilt auch für gemischt genutzte Gebäude: Nach OVG Greifswald (Urteil vom 30.04.2015 – 3 M 116/14) hat „die Zuordnung der Nutzungsarten der Baunutzungsverordnung ... für jede einzelne Nutzungseinheit gesondert [zu erfolgen]. Dies gilt unabhängig davon, dass die Baunutzungsverordnung teilweise die Bezeichnung von Nutzungsarten mit dem Begriff des Gebäudes verbindet.“ Der Aufenthalt in Ferienwohnungen ist kein Wohnen im Sinne der Baunutzungsverordnung (BVerwG, Urteil vom 18.10.2017 - 4 C 5.16). Bei einer Genehmigung als Wohngebäude ohne weitergehende qualifizierende Angabe (z.B. Wohngebäude zur Ferienwohnnutzung) ist eine touristische Nutzung durch wechselnde Nutzer unzulässig, da es in diesem Fall typischerweise an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt, die Grundvoraussetzung der Wohnnutzung ist (OVG Greifswald, Urteil vom 19.02.2014 – 3 L 212/12).

Auch wenn ein entsprechendes Problembewusstsein für die Anforderungen an die Bestimmtheit einer Baugenehmigung bei vielen Bauherren erst in den letzten Jahren entstanden ist, ist die Unterscheidung der Nutzungsarten gemäß der in der BauNVO benannten Begriffe seit langem Praxis. Bereits 1984 unterschied das BVerwG auch zwischen kurzfristig vermieteten möblierten Wohnungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Urt. v. 07.09.1984 - 4 N 3/84): „Vieles spricht dafür, dass bereits die Nutzung "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" nicht die allgemeine Wohnnutzung (einschließlich der Nutzung als Zweitwohnung) und nicht die Ferienwohnung im Sinne des § 10 Abs. 4 BauNVO umfaßt, weil die Baunutzungsverordnung die allgemeine Wohnnutzung und die Ferienwohnnutzung als städtebaulich relevante, eigenständige Nutzungsarten neben der Nutzungsart "Beherbergungsbetriebe" regelt.“ Von der Möglichkeit einer Austauschbarkeit der Nutzungen konnte daher zu keinem Zeitpunkt ausgegangen werden.

Nach den Ermittlungen der Gemeinde (vgl. Abschnitt 1.4.1) – sowie im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens – kann festgestellt werden, dass nicht zuletzt einige der größeren, vorwiegend oder gänzlich touristisch genutzten Appartementhäuser zweifelsfrei als Wohngebäude genehmigt wurden. Für die ausgeübte Ferienwohnnutzung besteht damit kein Bestandsschutz. Allgemein hat das OVG Greifswald hierzu ausgeführt (Urteil 3K253/15 vom 4. April 2017): „Es ist feststehende Rechtsprechung, dass die Planungsbehörde bei der Abwägung diejenigen privaten Belange außer Acht lassen darf, die nicht schutzwürdig sind. Hierzu sind alle Positionen zu zählen, denen der Schutz durch die Rechtsordnung versagt ist. Eine Grundstücksnutzung, die nicht genehmigt ist und auch nicht genehmigt werden kann, da sie dem materiellen Baurecht widerspricht, braucht die Planungsbehörde – von Ausnahmen abgesehen (z.B. Duldung) – nicht in ihre planerischen Erwägungen miteinzubeziehen, auch wenn offensichtlich ist, dass sich das Planvorhaben nachteilig auf sie auswirkt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20. Oktober 1993 – 4B170/93)“.

Nach allgemeiner Auffassung kann neben den genehmigten oder genehmigungsfähigen Bauten und Nutzungen zur Eigenart der näheren Umgebung auch eine Bebauung prägend beitragen, die in einer Weise geduldet wird, die erkennen lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit ihrem

Vorhandensein abgefunden haben (BVerwG, Urteile vom 14. September 1992 - 4 C 15.90). Das Vorliegen von auf Dauer geduldeten Nutzungen wurde durch die Gemeinde geprüft und verneint. Vielmehr wurden in den Fällen, in denen eine von der Baugenehmigung abweichende Nutzung des Gebäudes erkennbar ist, durch die Gemeinde Ordnungsmaßnahmen eingeleitet.

Bestandssichernde Festsetzungen im Sinne § 1 (10) BauNVO (sog. Fremdkörperregelung) kommen für ungenehmigte Nutzungen nicht in Betracht. Die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen Anlagen, die durch die Festsetzung eines Baugebiets unzulässig werden, dennoch allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, bedingt zum einen, dass diese begünstigten Anlagen rechtmäßig errichtet und genutzt werden. Schließlich ist nicht erkennbar, wieso Eigentümer, die von einer erteilten Baugenehmigung abweichen, nachträglich durch Legalisierung des Rechtsverstößes belohnt werden sollten, während Nachbarn, die sich rechtskonform verhalten, weiterhin ausgeschlossen bleiben sollen. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass die Bereiche mit Sonderregelungen nach § 1 (10) BauNVO nur einen untergeordneten Prozentanteil des gesamten Baugebiets einnehmen dürfen (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, U. v. 04. 08. 2017). Dies wäre im vorliegenden Fall angesichts des Umfangs der Fehlnutzung nicht gewährleistet.

Eine Beibehaltung der ungenehmigt ausgeübten Ferienwohnnutzung könnte damit nur bei Genehmigung der Nutzungsänderung erfolgen. Nach BVerwG (Urteil vom 01.03.1989 - 4 B 24.89) ist „von einer Nutzungsänderung im bebauungsrechtlichen Sinne ... immer dann auszugehen, wenn die - jeder Art von Nutzung eigene - Variationsbreite der bestehenden Nutzung überschritten wird und wenn ferner durch die Aufnahme dieser veränderten Nutzung bodenrechtliche Belange neu berührt werden können, so dass sich die Genehmigungsfrage unter bodenrechtlichen Aspekten neu stellt.“ Dies ist bei Nutzungsänderung von Wohngebäude in Ferienwohnhaus der Fall, da es sich um bauplanungsrechtlich unterschiedliche, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen handelt (vgl. zur Abgrenzung von Wohnen und anderen wohnungsnahen Nutzungen BVerwG B. Urteil vom 25.03.2004 - 4 B 15.04). Bislang wurden keine Anträge auf Nutzungsänderung gestellt.

Die Ermöglichung von Umnutzungsgenehmigungen für Ferienwohnnutzung widerspricht jedoch den erklärten Planungszielen (Sicherung des Wohngebietscharakters sowie der Wohnnutzung). Dabei ist nicht zuletzt die Vorbildwirkung solcher Genehmigungen zu berücksichtigen. Sofern die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplans eine Genehmigungsgrundlage für Umnutzungen schaffen würde, könnten alle (Wohnungs-)Eigentümer davon Gebrauch machen – ungeachtet der derzeitigen Nutzung der jeweiligen Einheit. Im Falle einer Ausnahmeregelung wären nur die schnellsten Antragsteller begünstigt; ein solches bereits im Vorfeld erkennbares Windhundrennen ist aber als ungerecht abzulehnen. Zudem ist absehbar, dass vor allem am *Potenberg* der Umfang der ungenehmigten Ferienwohnnutzung den Umfang der unter Wahrung der Gebietscharakteristik möglichen Ausnahmen deutlich überschreitet.

Allgemein besteht auch keine Veranlassung, einen durch ungenehmigte Nutzung entstandenen Wertzuwachs zu bewahren. Die Verpflichtung zur Beibehaltung einer genehmigten Wohnnutzung ist auch nicht unverhältnismäßig und bietet Möglichkeiten für eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks.

Neben der genehmigten Nutzung sind in der Abwägung der privaten Belange auch die bislang zulässigen (d.h. nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen) Nutzungen zu berücksichtigen. Welche Nutzungen zum Zeitpunkt der jeweiligen Errichtung der Gebäude genehmigungsfähig gewesen wären, kann heute nicht mehr eingeschätzt werden und ist für die Bewertung der privaten Belange unerheblich, da aus einem früheren Zustand heraus heute keine Genehmigungen mehr entstehen können. Abzustellen ist bei der Berücksichtigung der privaten Belange im Rahmen der Abwägung damit ausschließlich auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung zulässigen Nutzungen.

Ein gewisser regulierender Eingriff in bislang möglicherweise genehmigungsfähige Nutzungen entspringt dem Planungsziel. Schließlich soll mit der Planung die Wohnfunktion und damit der Ge-

bietscharakter gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden. Wie die Entwicklung unbeplanter Innenbereiche sowohl in der Gemeinde Ostseebad Binz als auch allgemein in vielen Urlaubsgebieten regelmäßig zeigt, ziehen erste (ausnahmsweise) Genehmigungen von Ferienwohnungen angesichts des hohen Ertrags einer Ferienwohnungsvermietung regelmäßig weitere Umnutzungen nach sich – zumal eine Umnutzung von Wohnen in Ferienwohnen in der Regel keinerlei bauliche Maßnahmen erfordert.

Lässt man ungenehmigte Nutzungen außen vor, entspricht die Bebauung am *Pantower Weg* sowie am *Potenberg* derzeit einem allgemeinen Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO, wenn nicht gar einem reinen Wohngebiet im Sinne § 3 BauNVO. In einem faktischen allgemeinen Wohngebiet könnten nach § 34 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauNVO Ferienhäuser und -wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. In einem reinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen nur als untergeordnete Nutzung in einem Wohngebäude und auch nur ausnahmsweise zulässig. Reine Ferienhäuser hingegen sind als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in reinen Wohngebieten nicht genehmigungsfähig. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entspricht die Gemeinde hier dem aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung sich ergebenden Zulässigkeitsmaßstab.

Im Rahmen der Planung sollen dabei die bei Wahrung des Gebietscharakters möglichen Ausnahmen breit und kleinteilig verteilt werden, um zum Einen Nutzungskonflikte zu vermeiden und zum Anderen eine möglichst breite Teilhabe der örtlichen Bevölkerung an der Ferienvermietung zu ermöglichen.

Von größeren geschlossenen Wohnanlagen mit vorwiegender Ferienwohnnutzung gehen Auswirkungen wie von größeren Beherbergungsbetrieben aus. Dabei werden die Ferienwohnungen, auch wenn Sie von unterschiedlichen Eigentümern angeboten werden, aufgrund der räumlichen Zusammenfassung in einer Anlage unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine Einheit darstellen. Zu nennen ist hier insb. die Appartementsanlage Potenberg 6, 8, 10 mit, die mit insgesamt 80 Betten fast doppelt so vielen Urlaubern Unterkunft bietet wie insgesamt Einwohner im gesamten überplanten Abschnitt des *Potenbergs* wohnen. Angesichts dieser Größe kann nicht mehr ohne Weiteres von einer Gebietsverträglichkeit ausgegangen werden.

Nach BVerwG Urteil vom 21.03.2002 - 4 C 1.02 ist eine Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, wenn sie „den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets gefährdet und damit gebietsunverträglich ist. Das ist der Fall, wenn das Vorhaben - bezogen auf den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets - aufgrund seiner typischen Nutzungsweise störend wirkt. Die Gebietsunverträglichkeit beurteilt sich für § 4 BauNVO in erster Linie nach dem Kriterium der gebietsunüblichen Störung.“ Das dem Wohngebiet immanente "Ruhebedürfnis" ist dabei nicht gleichbedeutend mit einer immissionsschutzrechtlich relevanten Lärmsituation. Es handelt sich um die Vermeidung als atypisch angesehener Nutzungen, die den Charakter einer kollektiven Wohngemeinschaft im Sinne des Gebietscharakters stören.

Grundsätzlich werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen häufiger genehmigt werden können, je weniger die beantragte Nutzung den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets in Frage stellt. Durch die Vorgabe einer Integration der touristischen Nutzung in Wohngebäude und der Unterordnung unter die Wohnnutzung wird damit nicht nur Nutzungskonflikten vorgebeugt, sondern auch der Kreis der möglichen Nutznießer von Ausnahmen im Sinne aller Eigentümer im Gebiet vergrößert.

Bei der Bewertung der privaten Belange ist zu berücksichtigen, dass in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet nach § 34 (2) BauNVO Ferienwohnungen nach § 4 (2) BauNVO (auch in Verbindung mit § 13a BauNVO) nicht regulär zulässig sind, sondern grundsätzlich nur ausnahmsweise genehmigt werden können. Auf die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 (1) BauGB entsprechend anzuwenden. Die Zulassung einer Ausnahme steht dabei im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, die in der Ausübung ihres Ermessens jedoch an Ausnahmetatbestände gebunden ist, um von der Regelvorschrift abweichen zu können. Die Behörde darf Ausnahmen zwar nicht ohne nähere Prüfung generell versagen, muss aber das Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen prüfen. In jedem Falle muss aber ein Ausnahmeverlangen ersichtlich und ein Ausnahmegrund erkennbar sein. Anders als bei einer Kann-Bestimmung

genügt es nicht, dass jemand etwa aus bloß wirtschaftlichen Gesichtspunkten die Errichtung einer Anlage beantragt mit der Begründung, die Vorschrift sehe das vor (vgl. Fickert/Fieseler RNr. 6.5 und 6.6 zu Vorbem §§ 2-9). VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 19.11.2003 - 5 S 2726/02 führt hierzu aus: „Ausnahmsweise zugelassene Vorhaben müssen quantitativ deutlich hinter der Regelbebauung zurückbleiben. Sie dürfen keine prägende Wirkung auf das Baugebiet haben. Insbesondere darf der Nutzungscharakter eines Baugebiets durch Ausnahmen nicht in einer seiner gesetzlichen Typik widersprechenden Weise verändert werden. Das Ermessen soll vor allem für den Umfang der Ausnahme von Bedeutung sein. Eine Ausnahme kann auch versagt werden, wenn durch sie eine Entwicklung eingeleitet würde, die zu einer Beeinträchtigung der Eigenart des Baugebiets führen könnte. Die Baurechtsbehörde kann so der Gefahr eines "Umkippens" des Baugebiets begegnen.“ Unter diesem Aspekt ist es fraglich, dass im gesamten Gebiet derzeit überhaupt die Grundlagen für Ausnahmen bestehen. Gerade in größeren Wohnanlagen mit einer Vielzahl von einschlägigen Fehlnutzungen dürften zur Sicherung der Gebietscharakteristik Ausnahmen nicht zugelassen werden können. Dies gilt indes nicht für Bereiche mit kleineren Wohngebäuden, bei denen sich die Ausnahme auf Teilflächen des Wohnhauses beschränkt, die dass eine Wohnnutzung weiterhin auch in grundstückswise Betrachtung prägend bleibt.

Die Sicherung des Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet (bzw. entlang der *Bahnhofstraße* als Mischgebiet) dient grundsätzlich auch den Interessen der Eigentümer, die einen Anspruch auf Abwendung von Nutzungskonflikten haben. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist nachbarschützend.

3.3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.3.1) Allgemeines

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

Von der Planung gehen die folgenden erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ▲ Anlagebedingte Auswirkungen durch die Überplanung des bereits vollständig bebauten Gebiets sind nicht zu erkennen. Es besteht auch bisher Baurecht nach § 34 BauGB. Eine Verdichtung des Plangebiets über das bisher zulässige Maß wird nicht zugelassen, der (einfache) Bebauungsplan enthält keine Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung. Für den Baumbestand gilt weiterhin die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, die nach § 2 auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gilt. Ergänzend ist der gesetzliche Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V zu berücksichtigen. Grundstücksübergreifende Gartenflächen werden von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgespart.
- ▲ Betriebsbedingte Auswirkungen sind schon angesichts der bestandsorientierten Planungsziele (Sicherung der ausgeübten Wohnfunktion) nicht zu erwarten. Mit der teilweisen Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude wird vielmehr zukünftig auch ein erheblicher Ausbau der Nutzungsdichte wirksam ausgeschlossen.
- ▲ Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden. Da es sich um einen Bereich mit Baurecht nach § 34 BauGB handelt und folglich Baumaßnahmen auch ohne Planung zulässig sind, sind der Planung kausal zuzuschreibende baubedingte Auswirkungen nicht zu erkennen.

Da keine der Planung kausal zuzurechnenden Auswirkungen zu erkennen sind, erübrigen sich vertiefende Betrachtungen der Schutzgüter.

Ostseebad Binz, Juli 2020