

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

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 56 8888 81

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498

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

einfacher Bebauungsplan

Nr. 26

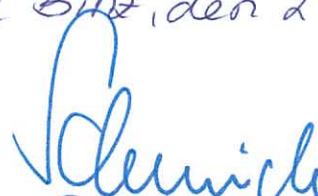
„Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte“

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

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzungsexemplar

Ostseebad Binz, den 21.10.2015


Schneider
- Bürgermeister -



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Ziele und Grundlagen der Planung	2
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	2
1.2) Planungsziele	2
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen	3
1.4) Bestandsaufnahme	4
2. Städtebauliche Planung	7
2.1) Nutzungskonzept	7
2.2) sonstige Festsetzungen	11
2.2) Flächenbilanz	11
2.3) Erschließung	12
3) Auswirkungen / Umweltbericht	12
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	12
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	14

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen weitestgehend bebauten Bereich zwischen Klünderberg und Bahnhofstraße und schließt die Straßen Finkenweg, Amselweg, Am Kleinbahnhof und Zinglingsberg ganz oder teilweise ein.

Das Plangebiet umfasst knapp 6,6 ha und wird begrenzt

- ✧ im Nordwesten durch Siedlungsflächen der Ortslage sowie eine Kleingartenanlage,
- ✧ im Nordosten durch Wald sowie die Bebauung am Klünderberg,
- ✧ im Osten durch die Straße Klünderberg,
- ✧ im Süden durch eine Kleingartenanlage sowie den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 „Zinglingsberg“.

1.2) Planungsziele

1.2.1) Planungsziele

Mit der Planung soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden. Planungsziele sind

- Ausweisung zur Art der baulichen Nutzung und

- Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude bzw. je Flächeneinheit des Grundstücks.

Ergänzend werden Festlegungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen, um die bestehenden Baufluchten und damit das Straßenbild zu sichern.

Auf eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung konnte verzichtet werden, da durch das Einfügegebot des § 34 BauGB klare Vorgaben für zukünftige Maßnahmen bestehen. Unter Berücksichtigung von Vorgarten und gesetzlichen Grenzabständen weisen neuere Vorhaben einen Überbauungsgrad von allgemein knapp 30% auf (Gebäude ohne versiegelte Freiflächen), so dass sich die GRZ bei Anrechnung der Terrassen (Hauptanlage) zwischen 0,3 und 0,35 bewegt. Auch die Höhenentwicklung ist durch die Bestandsbebauung vorgegeben, die Gebäudehöhe (Firsthöhe) liegt zwischen 7 m bei Siedlungshäusern und knapp 9 m bei Neubauten.

Da es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich handelt, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Da auf die Ausweisung einer GRZ verzichtet wurde, kann nicht abschließend eingeschätzt werden, ob die Grenzwerte des § 13a (1) Nr. 1 BauGB erreicht werden. Mit einer Baugebietsfläche von insgesamt 54.278 qm ergäbe sich bei einer angenommenen GRZ von 0,35 eine voraussichtliche Grundfläche von 18.997 qm.

Da hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung auch weiterhin das Einfügegebot des § 34 BauGB gilt, wirkt sich die Planung nicht auf das Maß der baulichen Nutzung aus. Es entstehen keine der Planung kausal zuzurechnenden zusätzlichen Eingriffe. Demnach ist auch unabhängig von § 13a BauGB nach § 1a BauGB kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe (Umfang der baulichen Nutzung) auch bereits vor der planerischen Entscheidung in gleichem Umfang zulässig waren.

1.2.2) Plangrundlage

Die Planung beruht auf einer topographischen Vermessung durch das Büro Krawutschke Meißner Schönemann, Bergen vom Dezember 2013 mit Darstellung des aktuellen Katasters.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz stellt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet dar. Nördlich angrenzend sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage sowie Wald dargestellt. Entlang der Bahnhofstraße ist ein Mischgebiet vorgesehen.

Der B-Plan übernimmt mit der differenzierten Festlegung zum Nutzungsartenkatalog weitgehend die Zielsetzung des F-Plans, nämlich die Sicherung der Wohnfunktion im Gebiet. Dabei ist jedoch die durch das Urteil des OVG Greifswald 3 L 212/12 vom 19.02.2014 entstandene neue Rechtslage zu beachten, nach der auch Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen, bei einem gewissen Vorkommen von Ferienwohnungen keine Wohn- (oder Misch)-Gebiete mehr darstellen. "Reine" Ferienwohnungen sind nach Auffassung des OVG Greifswald in anderen als Sondergebieten generell unzulässig.

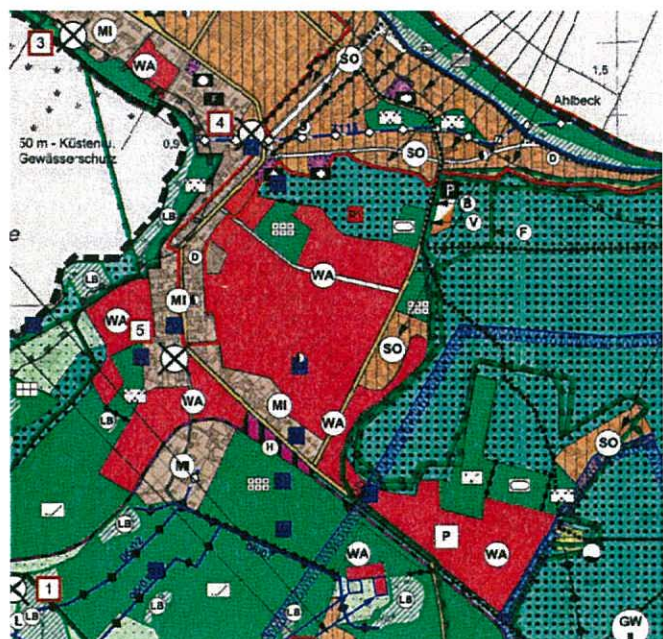


Abbildung 1: F-Plan Ausschnitt unmaßstäblich

Schon angesichts der vorhandenen Ferienwohnnutzung müssen daher, auch wenn das Plangebiet

abschnittsweise durch das Vorherrschen der Wohnbebauung geprägt ist, sonstige Sondergebiete ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

1.3.3) Sonstige Planungen der Gemeinde

Der B-Plan Nr. 26 grenzt im Westen und Süden an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 „Zinglingsberg“, der allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO und Ferienhausgebiete nach § 10 BauNVO ausweist. Ausweislich der Begründung wollte die Gemeinde gerade in den Wohngebieten eine kleinteilige private Vermietung in den privaten Wohnhäusern fördern, dabei jedoch rein gewerbliche Beherbergungsbetriebe ausschließen. Im Nutzungsartenkatalog des WA wurde daher festgelegt, dass je Wohngebäude neben der Hauptwohnung nur eine Ferienwohnung zulässig ist (vgl. Begründung S. 11).

Die zukünftig zu erwartende Bebauung wird hinsichtlich der Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen berücksichtigt, so dass größere, einheitlich strukturierte Siedlungsbereiche entstehen. Allerdings mussten die Nutzungsarten aufgrund der inzwischen durch Urteil des OVG Greifswald vom 19.02.2014 geänderten Rechtsauffassung anders festgesetzt werden.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Die Bebauung im Plangebiet entwickelte sich ausgehend von der Bahnhofstraße sowie dem Klünderberg, wie der Plan von Binz aus dem Jahr 1926 zeigt (Abbildung 3). Mit Ausnahme der ersten Gebäude in der Zinglingstraße (Nr. 2 bis 8) wurde der Bereich jedoch erst in der Nachkriegszeit erschlossen und in mehreren Bauabschnitten jeweils mit einheitlichen Einfamilienhäusern bebaut (Finkenweg, östliche Abschnitte Amselweg (Nr. 1-5 und 2-12) und Zinglingstraße (Nr. 1 bis 9)).

Die historische Bebauung der Gründerzeit (Zinglingstraße 2 bis 8, vgl. Abbildung 4) besteht aus zweigeschossigen Gebäuden mit zumeist flach geneigten Dächern (kein ausgebauter Dachgeschoss). Hinsichtlich der Gesamthöhe (Firsthöhe) entspricht die Bebauung den neueren eineinhalbgeschossigen Gebäuden (ein Vollgeschoss mit ausgebautem Steildach).

Die ausgehend vom Klünderberg im Osten des Gebiet in der Nachkriegszeit errichteten Einfamilienhäuser beruhen jeweils straßenabschnittsweise auf einheitlichen Typenentwürfen; es handelt sich um eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Steildach und angesichts des ansteigenden Geländes talseitig relativ hohen Sockeln.



Abbildung 2 Luftbild (www.umweltkarten.mv-regierung.de)

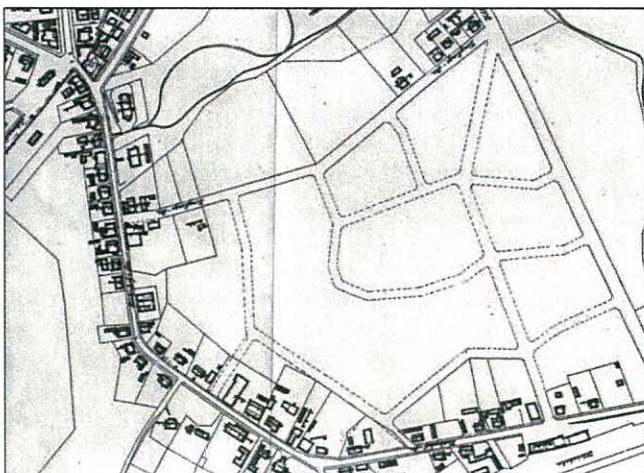


Abbildung 3: Binz 1926 mit geplantem Baugebiet



Abbildung 3a, b: historische Bebauung Zinglingstraße Nr. 8, Nr. 6



Abbildung 5a, b: Bungalows Zinglingstraße Nr. 21, Amselweg 17 und 19



Abbildung 6a, b: Appartementhaus Amselweg Nr. 23a, Pension Zinglingstraße Nr. 27

Vor allem der mittlere Abschnitt des Plangebiets weist keine einheitliche Bebauung auf. Der Bereich wurde lange als Kleingarten genutzt und erst relativ spät mit Bungalows und Einfamilienhäusern bebaut. In letzter Zeit entstanden zudem auch einzelne zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit vorwiegend touristischer Nutzung (Zinglingstraße Nr. 27, 27a; Amselweg Nr. 15, 23, 23a), die jedoch auf Grund des ansteigenden Geländes talseitig eine dreigeschossige Ansichtsfassade

ausweisen (vgl. Abbildung 6a, b).

Auch im Westen angrenzend an das Plangebiet entstanden in dieser Zeit größere Beherbergungseinrichtungen, so etwa nördlich angrenzend die DWL-Residenz (Zinglingstraße Nr. 32, ca. 26 Betten) und südlich angrenzend der Ferienwohnpark Stadt Hamburg (124 Betten).

Die Nutzung im Plangebiet stellt sich allgemein als Mischung von (Dauer)Wohnen und touristischen Nutzungen dar, wobei bislang insgesamt die Wohnnutzung prägend ist, so dass auch außerhalb der Saison nicht der Eindruck einer „Rolladensiedlung“ entsteht.

- In der Zinglingstraße bestehen 27 Wohngebäude, in denen insg. 41 Haushalte gemeldet sind (Stand 06/2013). In vielen Gebäuden ist zusätzlich eine Fremdenvermietung einschlägig, zum Teil als Fremdenzimmer, häufig aber als klassische Ferienwohnung. Vorwiegend handelt es sich um Privatvermietung mit weniger als 9 Betten, nur in Einzelfällen bestehen größere Beherbergungsbetriebe bzw. Ferienhausanlagen (Nr. 6 mit 16 Betten, Nr. 15 (Bungalowsiedlung) mit 19 Betten, Nr. 21 (Bungalowsiedlung) mit 24 Betten, Nr. 27 (Pension) mit 24 Betten).
- Im Amselweg bestehen 14 Wohngebäude, in denen ergänzend eine kleinteilige private Fremdenvermietung betrieben wird. Für einige der Bungalows ist bei der Gemeinde keine Nutzung gemeldet, hierbei dürfte es sich wenigstens zu Teil um eine private Wochenendnutzung handeln. Nur in zwei Fällen bestehen größere Beherbergungsbetriebe bzw. Ferienhausanlagen (Nr. 23a mit 16 Betten, Nr. 24 (Bungalowsiedlung) mit 12 Betten).
- Die Bebauung am Finkenweg besteht ausschließlich aus Wohngebäuden (8 Eigenheime mit insg. 10 Haushalten), für die allerdings in der Regel eine ergänzende Fremdenbeherbergung mit zwischen 2 bis 4 Betten pro Wohngebäude einschlägig ist.
- Der im Plangebiet liegende kurze Abschnitt Am Kleinbahnhof zeigt hinsichtlich der Nutzung kein klares Bild. Am Kleinbahnhof Nr. 8/ 8a liegt ohne räumlichen Bezug zu den übrigen Gebäuden am Straßenzug und fügt sich in die von Wohngebäuden geprägte Umgebung nahtlos ein (vgl. Amselweg Nr. 1-5, Finkenweg). Die westliche Straßenseite von Am Kleinbahnhof ist geprägt durch die eine ältere Bungalowbebauung.

Betrachtet man die Nutzungsverteilung abschnittsweise, so lassen sich entsprechend der Bebauungstypologie in West-Ost-Richtung zwei Abschnitte unterscheiden:

- Der östliche Bereich der einheitlich entstandenen Einfamilienhäuser (Zinglingstr. 1, 1a, 3, 5, 7, 9, 11; Amselweg 1, 1a, 1b, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 18; Finkenweg vollständig) ist durch das Vorherrschen der Wohnnutzung geprägt. Fremdenbeherbergung findet hier nur kleinteilig integriert in die Wohnbebauung statt. Reine Ferienhäuser oder Beherbergungsbetriebe sind erst in letzter Zeit entstanden und bleiben seltene Ausnahme.
- Der mittlere und westliche Abschnitt des Plangebiets (einschließlich der historischen Bebauung im Norden) weist demgegenüber ein breiteres Nutzungsspektrum auf. Neben Wohngebäuden, die auch hier flächendeckend prägend vorhanden sind, bestehen reine Ferienhäuser (mit jeweils mehreren Einheiten) sowie kleinere Beherbergungsbetriebe / einheitlich bewirtschaftete Ferienhausanlagen. Die Wohnfunktion ist jedoch auch für diesem Abschnitt prägend, vor allem wenn man die zeitliche Beschränkung der Fremdenbeherbergung auf wenige Monate im Jahr mit in die Betrachtung einbezieht.

Im Plangebiet bestehen einige wenige Baulücken (Flst. 166/2, 168/9, 13) sowie zahlreiche untergenutzte Baugrundstücke (z.B. 155/1, 155/2, 156, 160/1, 178/1, 178/3, 179/2, 172, 173, 174, 175, 10, vgl. Abbildung 4b), so dass für die Zukunft mit weiterem Baugeschehen zu rechnen ist. Da das Gebiet keinem der normierten Baugebiete der §§ 2 bis 10 BauNVO entspricht, sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügen.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt eingebettet in die Ortslage Binz. Schutzgebiete schließen erst in einem ge-

wissen Abstand östlich der Straße Klünderberg an.

Natura 2000-Gebiete

Ca. 60 m in östlicher Richtung liegen das Flora-Fauna-Habitat DE 1647-303 „Granitz“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „Granitz“. Die Schutzgebiete sind vom Plangebiet durch die Straße Klünderberg sowie die mehrgeschossige Wohn- und Ferienwohnanlage am Klünderberg getrennt und liegen damit außerhalb des Wirkungsbereichs der Planung.

Sonstiges

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope oder Geotope. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

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

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

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Angesichts der bestehenden Nutzungen werden hinsichtlich der Nutzung zwei Bereiche unterschieden:

2.1.1) sonstiges Sondergebiet „Tourismus und Wohnen“

Der westliche Bereich der Zinglingstraße angrenzend an die Bahnhofstraße wird als sonstiges Sondergebiet „Tourismus und Wohnen“ festgesetzt. Der Bereich wird geprägt durch die DWL-Residenz auf der nördlichen Straßenseite der Zinglingstraße (außerhalb des Plangebiets), den südlich angrenzend Ferienwohnpark Stadt Hamburg sowie die bestehende Pension Zinglingstraße Nr. 27. Im Süden schließt im Bebauungsplan Nr. 2 „Zinglingsberg“ ein Ferienhausgebiet an, dessen Zufahrt von der Zinglingstraße abzweigt. Neben der Fremdenbeherbergung bestehen mehreren ältere Wohngebäude (Zinglingstraße 29, 31, 33, 35), die zum Teil in Vorbereitung eines Neubaus leer stehen.

Das Sondergebiet „Tourismus und Wohnen“ soll qualitativ gleichwertig touristischen Nutzungen und der Wohnnutzung dienen. Damit wird der grundsätzliche Anspruch der Mischgebiete auf gleichberechtigte Mischung verschiedener Nutzungen aufgenommen (Gemengelage). Nach dem aktuellen Urteil des OVG Lüneburg (Urteil vom 18.09.2014 1 KN 123/12) entspricht die Mischung von Wohnen und Tourismus einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ungeachtet ob die Unterkunft in Beherbergungsbetrieben oder in Ferienwohnungen stattfindet.

Mit der spezifischen Mischung von fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, Ferienwohnungen) und Wohnungen wird der Charakter eines Mischgebiets jedoch regelmäßig nicht erreicht, da die „klassischen“ gewerblichen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe) ausgeschlossen bleiben. Schon bei Beschränkung auf die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 1 bis 3 BauNVO wäre die allgemeine Zweckbestimmung als Mischgebiet nicht mehr gewahrt (vgl. VGH BW, 8 S 237/95 vom 20.6.1995).

Im Sinne einer bestandsorientierten Entwicklung sowie zur Vermeidung städtebaulicher Brüche vor allem in Hinsicht auf das angrenzende Gebiet (sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“) sollen vor allem kleinteilige Einrichtungen zugelassen werden. Die Beherbergungsbetriebe werden daher auf den kleinen Beherbergungsbetrieb im Sinne des § 3 BauNVO beschränkt; dabei sind Beherbergungsanlagen ungeachtet der Eigentumssituation zusammenzurechnen, sofern sie im Gebiet als räumliche Einheit wirken (z.B. im selben Gebäude legen, eine gemeinsame Zufahrt nutzen, ect.). Neue Beherbergungsbetriebe sollen hinsichtlich ihrer Kapazität die Größe der bereits bestehenden Pension (mit 24 Betten) nicht überschreiten.

Ergänzt wird die Festlegung für das Sondergebiet „Tourismus und Wohnen“ um die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten, wobei der Begriff der Wohnung im Sinne dieser Festlegung auch touristisch als Ferienwohnungen genutzte Wohnungen umfasst (OVG Lüneburg, Urteil vom 18.09.2014 1 KN 123/12).

Dabei sollen Ferienwohnungen den Beherbergungsbetrieben hinsichtlich der zulässigen Beherbergungskapazität gleichgestellt werden, d.h., dass pro durchschnittlichem Grundstück nicht wesentlich über 20 Betten entstehen sollen. Die Festlegung auf 200 qm Grundstücksfläche pro zulässige Wohneinheit entspricht einer Grundstücksgröße von 400 bis 500 qm für ein Zweifamilienhaus und lässt bei Grundstücksgrößen von 1.000 bis 1.200 qm fünf bis sechs Wohnungen zu, die kleinteilig auf zwei Baukörper verteilt werden können.

Eine höhere Nutzungsdichte etwa durch Zulassen von Appartmenthäusern mit vielen kleinen Wohnungen bedeutet mehr Verkehr, aber vor allem auch mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücken. Damit würde der grüne Charakter des Gebiets verlorengehen, zudem könnten neue nachbarliche Spannungen in das Gebiet hineingetragen werden (z.B. größere Stellplatzanlagen gewerblicher Nutzungen angrenzend an die Ruhebereiche der bestehenden Wohngebäude).

Das Gebiet wird vor allem über die Bahnhofstraße erreicht. Der nach dem Abzweig zum Ferienwohnpark Stadt Hamburg steile Anstieg der Zinglingstraße stellt eine natürlich gegebene Grenze zum angrenzenden Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ dar, das durch eine kleinteiligere Nutzungsstruktur (vorwiegen Ein- und Zweifamilienhäuser) und einen höheren Anteil an Wohnnutzung geprägt wird.

2.1.2) sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“

Das gesamte übrige Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ ausgewiesen. Vergleichbar der ursprünglichen Konzeption für die südlich angrenzenden Bereiche im Bebauungsplan Nr. 2 „Zinglingsberg“ (vgl. 1.3.3) soll der Nutzungsschwerpunkt hier auch zukünftig auf (Dauer)Wohnen liegen, ergänzt um eine private Fremdenvermietung.

Anfänglich hatte die Gemeinde beabsichtigt, ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszuweisen, da dies der allgemeinen intendierten Zweckbestimmung (vorwiegend Wohnen) entspricht. Gemäß Urteil des OVG Greifswald 3 L 212/12 vom 19.02.2014 sind "reine" Ferienwohnungen in anderen als Sondergebieten jedoch generell unzulässig. Dabei wurde ausdrücklich auf das Urteil des OVG Lüneburg vom 12.12.2013 - 1 LA 123/13 verwiesen, wonach Gemeinden bei Sondergebieten die Begriffe der BauNVO abweichend definieren können. Gemäß der erklärten Planungsziele handelt es sich vorliegend um ein Gebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient. Ferienwohnungen werden als Möglichkeit, der ortsansässigen Bevölkerung, eine angemessene finanzielle Teilnahme an den Einkommensmöglichkeiten im Tourismus zu eröffnen, jedoch ausdrücklich als untergeordnete gewerbliche (gewinnorientierte) Nebennutzung zugelassen.

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 Haushaltseinkommen aufzubessern. Auch heute ermöglicht die private Vermietung weiten Kreisen der Bevölkerung eine direkte Teilhabe an den Verdienstmöglichkeiten im Tourismus. So trägt die Einliegerwohnung häufig nicht unwesentlich zur Finanzierung der ansonsten eigengenutzten Immobilie bei. Viele Gäste schätzen zudem die private Atmosphäre mit häufig auch persönlichem Kontakt zum Vermieter (und entsprechenden Ratschlägen hinsichtlich lohnender Ausflüge, guter Restaurants etc.).

Früher bestand die Privatvermietung im Wesentlichen in der Vermietung möblierter Zimmer, an-

gesichts gestiegener Ansprüche (Ablehnung von Gemeinschaftsbädern) handelt es sich heute häufig aber um möblierte Einliegerwohnungen mit eigenem Bad und Kochgelegenheit. Die Räume sind je nach Betreiber buchbar mit unterschiedlichen Angeboten (z.B. mit Endreinigung, Wäscheservice, Frühstücksservice, Leihfahrrädern) häufig mit einer Mindestbelegungsdauer von nur drei Übernachtungen.

Die touristisch genutzten Wohnungen werden landläufig als Ferienwohnungen bezeichnet (z.B. in den einschlägigen Buchungsportalen im www). Planungsrechtlich handelt es sich jedoch um Wohnungen mit Fremdenbeherbergung, sofern der Begriff Ferienwohnung gemäß § 10 BauNVO über den Zweck Erholung („Freizeitwohnen“) definiert wird (vgl. hierzu etwa die Begrifflichkeit des § 22 BauGB, der klar zwischen Ferienhausgebieten einerseits und durch Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägten Gebieten andererseits unterscheidet). Möglich und regional typisch ist auch in Gebieten mit vorwiegender Wohnfunktion eine untergeordnete kleinteilige Beherbergungsnutzung als eine das Wohnen nicht beeinträchtigende gewerbliche Nutzungsart.

Besonderes Augenmerk muss auf die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber touristischen Nutzungen gerichtet werden. Angesichts der hohen ökonomischen Durchsetzungsfähigkeit würde bei allgemeiner Zulässigkeit touristischer Nutzungen die Wohnnutzung schrittweise aufgegeben und aus dem Gebiet herausgedrängt werden. Bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit touristischer Nutzungen würde ein Windhundrennen beginnen, wodurch die späteren Antragsteller benachteiligt würden, da ihr Antrag nach Erreichen eines den Gebietscharakter gefährdenden Anteils keine weiteren Ausnahmen mehr genehmigt werden könnten.

Es ist darauf zu achten, dass die private Fremdenbeherbergung in den Wohngebäuden auch zukünftig für alle in gleichem Umfang zulässig bleibt, da diese - wie oben ausgeführt - für bewohnte Siedlungsbereiche regionaltypisch ist und einen wichtigen Beitrag zum Haushaltseinkommen der ortsansässigen Bewohner leistet. Deshalb werden die Beherbergungsstätten auf die touristische Vermietung eines Fremdenzimmers oder einer Einliegerwohnung (Wohnungen mit Fremdenbeherbergung) in Wohngebäuden beschränkt, die aber regulär zugelassen werden. Damit bleiben einerseits größere Beherbergungseinrichtungen (wie z.B. Pensionen und Appartementshäuser mit ausschließlich touristischer Belegung), die ein höheres Verkehrsaufkommen und auch gewerbliche Versorgungsverkehre nach sich ziehen würden, als reguläre Nutzung ausgeschlossen. Andererseits können die Bewohner ihre bisher ausgeübte Privatvermietung auch zukünftig als untergeordnete Nutzung ausüben.

Alternativ zur kapazitätsmäßigen Beschränkung auf nur eine touristisch genutzte Einheit sowie der Unterordnung in ein Wohngebäude wäre eine Ausnahmeregelung für touristische Nutzungen denkbar gewesen. Mit einer vorgenommenen grundstücks- bzw. gebäudeweisen Beschränkung des Umfangs wird jedoch einem Wettlauf nach Windhundprinzip vorgebeugt, was bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der Fremdenbeherbergung kaum zu vermeiden gewesen wäre.

Zwar stellt das Vermieten von sogenannten Ferienwohnungen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts keinen Betrieb des Beherbergungsgewerbes im Sinne der BauNVO dar, weil darunter nur solche Betriebe fallen, die Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung stellen, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Das rechtfertigt jedoch nicht den Schluss, Wohnungen mit Fremdenbeherbergung könnten unter keinen Umständen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes gelten.

Unstreitig handelt es sich bei der privaten Fremdenvermietung (gleich ob es sich um möblierte Zimmer oder sogenannte Ferienwohnungen handelt) nicht um eine Wohnnutzung. Zum Begriff des Wohnens gehören eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts (vgl. BVerwG 4B 02.95). Diese Definition ist aus der Abgrenzung zu anderen planungsrechtlichen Nutzungsformen (Beherbergung, Heimunterbringung, Formen der sozialen Betreuung und Pflege) entwickelt worden. Sie soll den Bereich des Wohnens als Bestandteil der privaten Lebensgestaltung kennzeichnen. Gemeint ist damit die Nutzungsform des selbstbestimmt geführten privaten Lebens "in den eigenen vier Wänden", die auf eine gewisse Dauer angelegt ist und keinem anderen in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungszweck verschrieben ist, insbesondere keinem

Erwerbszweck dient (vgl. BVerwG 4 B 15.04).

Unabhängig von dem jeweiligen Betriebskonzept der Vermieter, das teilweise über die reine Überlassung von möblierten Räumen hinausgeht und fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungen (Endreinigung, Wäscheservice, Frühstücksservice, Fahrradverleih) einschließt, ist der anzulegende Betriebsbegriff nicht gewerberechtlich zu definieren. Zu den Merkmalen eines Betriebs im bauungsrechtlichen Sinne gehört i.d.R. die organisatorische Zusammenfassung von Betriebsanlagen und Betriebsmitteln zu einem bestimmten Betriebszweck (vgl. Fickert/Fieseler zu § 1 RNr. 80). Auch die private Fremdenbeherbergung, da auf Gewinnerzielung abzielend, fällt daher unter die Nutzungsart der Betriebe. Und ohne Zweifel handelt es sich bei der Privatvermietung im o.g. Sinne um fremdenverkehrsbezogene Nutzungen. Auch die Gemeinde als nach Kurortgesetz anerkanntes Ostseebad macht hinsichtlich der Kurabgabe keinen Unterschied zwischen den Gästen der klassischen Hotellerie und den sogenannter Ferienwohnungen. Auch die private Vermietung fällt damit (auch in Abgrenzung zu Wohnen, Heimunterbringung oder Formen der sozialen Betreuung und Pflege) unter den Begriff der gewerblichen Nutzung, gleich, ob man darin ein Beherbergungsgewerbe oder „nur“ einen sonstigen Gewerbebetrieb sieht.

Ergänzt wird die Festlegung um die Beschränkung auf Ein- oder Zweifamilienhäuser. Damit soll (unabhängig von einer eventuell touristischen Nutzung einer der beiden Wohnungen) der bisherige Charakter als ruhiges Ein- und Zweifamilienhausgebiet auch für die Zukunft gesichert werden. 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.

Eine höhere Nutzungsdichte etwa durch Zulassen von Appartementhäusern mit vielen kleinen Wohnungen bedeutet mehr Verkehr, aber auch mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücken. Damit würde der grüne Charakter des Eigenheimgebiets verlorengehen, zudem könnten neue nachbarliche Spannungen in das Gebiet hineingetragen werden (z.B. größere Stellplatzanlagen gewerblicher Nutzungen angrenzend an die Ruhebereiche der bestehenden Wohngebäude). Bereits derzeit nutzen größere Ferienwohngebäude Flächen im öffentlichen Raum als privaten Parkplatz, und suchen dies durch eine entsprechende Beschilderung abzusichern.

In Anlehnung an den Nutzungsartenkatalog des Allgemeinen Wohngebiets werden für das Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ ergänzend nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als gebietsverträglich angesehen und für das Sondergebiet zugelassen.

Entsprechend der Bestandsbebauung (vgl. Kapitel 1.4.1) wird das Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in zwei Abschnitte gegliedert. Damit wird der Bestand berücksichtigt, der verhindert, dass das Planungsziel im gesamten Gebiet ohne Abstriche umgesetzt werden kann. Vielmehr sind im Sinne bestandssichernder Festsetzungen für den heterogen bebauten mittleren und westlichen Abschnitt (Teilfläche b) zusätzliche Ausnahmen vorzusehen. Dies betrifft zum Einen die Zulässigkeit von kleineren Beherbergungsbetrieben (Zinglingstraße Nr. 6, 27) sowie zum Anderen von Ferienwohnungsgewinn ohne Integration in ein Wohngebäude, d.h. von kleinen Ferienhausanlagen (Zinglingstraße Nr. 15, 21, Amselweg Nr. 24) bzw. Ferienwohngebäuden mit mehreren Einheiten (Amselweg Nr. 15a, 23a). Demgegenüber besteht bei der vergleichsweise homogenen Eigenheimbebauung im östlichen Abschnitt (Teilfläche a) für solche Ausnahmen weder Spielraum noch Erfordernis.

Im gesamten Gebiet könnten jedoch im Einzelfall (d.h. ausnahmsweise) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften bleiben ausgeschlossen. Weder gibt es bisher solche Nutzungen im Quartier, noch wären solche Nutzungen städtebaulich wünschenswert, da sie unweigerlich mit Verkehr und Lärm verbunden sind. Auf den ruhigen Wohnstraßen im Plangebiet gibt es keine Laufkundschaft; die geringe Gebietsgröße macht es unweigerlich erforderlich, dass entsprechende Einrichtungen auf Kunden von außerhalb des Gebiets angewiesen wären. Hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen ist auf die nahe Bahnhofstraße zu verweisen, die als Durch-

gangsstraße eine gute Standorteignung für solche Nutzungen bietet.

2.2) sonstige Festsetzungen

2.2.1) Bauweise

Das Gebiet ist in offener Bauweise bebaut, wobei die Gebäude nicht nur zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, sondern auch zur vorderen straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand einhalten sollen. Allgemein handelt es sich bei der bestehenden Bebauung um Einzelhäuser mit Gebäudelängen deutlich unter 18 m.

Um die Bebauungsstruktur differenziert abbilden zu können, wird in Entsprechung zum Bestand gemäß § 22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei wird festgelegt, dass in Ergänzung der offenen Bauweise Gebäude auch zukünftig zur vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenze den gesetzlichen Grenzabstand einhalten müssen und eine Gebäudelänge von 18 m nicht überschreiten dürfen. Mit der Forderung nach einem Abstand zur vorderen straßenseitigen Grundstücksgrenze wird § 6(2) Satz 2 LBauO M-V ausgesetzt: abweichend darf im Plangebiet der Grenzabstand nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

Die Gebäudelänge ist sowohl straßenparallel als auch in die Tiefe des Baugrundstücks zu ermitteln und einzuhalten.

Doppelhäuser sollen auch zukünftig zugelassen werden können, da sie sich häufig städtebaulich nicht von einem vertikal geteilten Zweifamilienhaus unterscheiden. Sie sollen jedoch eher die Ausnahme bleiben und stehen daher unter einem Ausnahmeverbehalt.

2.2.2) überbaubare Grundstücksfläche

In Ergänzung zur Bauweise wird die überbaubare Grundstücksfläche durch baublockweise, grundstücksübergreifende Baufenster festgelegt. Dabei soll vor allem eine abschnittsweise einheitliche Mindestdtiefe des Vorgartens gesichert werden.

Um das durch die durchgehenden, begrünten Vorgärten geprägte Straßenbild zu sichern, müssen zudem auch raumhaltige Nebenanlagen (d.h. sonstige Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen), einen gewissen Abstand zur Straße einhalten.

Im Bereich nördlich der Zinglingstraße war bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche zudem der gesetzliche Waldabstand von 30 m zu berücksichtigen. Die im Waldabstand liegende Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten; hinsichtlich möglicher Ausnahmen wird auf die Regelungen der WAbstVO M-V zurückgegriffen.

2.2.3) Anschluss an Verkehrsflächen

Grundstückszufahrten werden auf 3,5 m Breite begrenzt, um ein flächiges Überfahren der straßenseitigen Grundstücksgrenze auszuschließen. Damit soll vor allem die Anlage von Stellplätzen, die direkt von der öffentlichen Straße aus erschlossen werden, verhindert werden. Solche Stellplätze führen zu einer Unterbrechung der grünen Vorgärten und damit zu einer Auflösung der räumlichen Fassung des Straßenraums. In der Zinglingstraße ist eine Begrenzung der Breiten von Grundstückseinfahrten zudem erforderlich, um die straßenbegleitende öffentliche Rasenfläche (Straßenbegleitgrün) zu sichern.

2.2) Flächenbilanz

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

Angesichts der spezifischen Planungsziele (Sicherung der Wohnfunktion) werden nur ausgewählte Festsetzungen getroffen, es gilt neben den Festlegungen des Bebauungsplans ergänzend weiterhin das Einfügegebot des § 34 BauGB.

<i>Nutzung</i>	<i>Größe Planung</i>	<i>Anteil</i>	<i>Voraussichtliche Grundfläche</i>
Sondergebiete Tourismus	6.808 qm	10 %	2.383 qm
Sondergebiete Wohnen mit Beherbergung	47.470 qm	72 %	16.615 qm
Verkehrsflächen	10.729 qm	16 %	
Grünflächen	645 qm	1 %	
Geltungsbereich	65.652 qm	100%	18.998 qm

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraßen erschlossen (Zinglingsberg, Amselweg, Finkenweg, Am Kleinbahnhof). Die Straßen haben teilweise den Charakter ruhiger Wohnstraßen, teilweise jedoch auch Funktion einer Sammelstraße. Dies gilt insbesondere für Am Kleinbahnhof, vor allem nach Umsetzung der im angrenzenden B-Plan Nr. 2 „Zinglingsberg“ vorgesehenen Wohnbebauung.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich Trinkwasser und Schmutzwasser erschlossen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Landeswassergesetz (LWaG). Mit Ausnahme des von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließenden Niederschlagswassers (Träger der Straßenbaulast) unterliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft (§ 40 Abs. 1 und 4 LWaG). In diesem Fall ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR) Entsorgungspflichtiger. Gegenwärtig besteht nur in wenigen Bereichen des Plangebietes eine öffentliche Regenwasserentsorgung. Im Zuge der weiteren Umsetzung der Regenwasserkonzeption für die gesamte Ortslage Binz werden die anderen Bereiche auch im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen der Gemeinde Binz in den nächsten Jahren regenwasserseitig öffentlich erschlossen.

Löschwasser kann in Höhe von maximal 48 m³/h über die entsprechend beschilderten Hydranten 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 des Rest- sowie des Biomülls gemäß der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Rügen (Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung -AGS-) vom 10. Juli 1995, in der aktuellen Fassung vom 28. Oktober 2013 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 / Umweltbericht

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 früheren Wohngebiets in geordnete Bahnen gelenkt werden. Dabei soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umstrukturierung in Richtung eines Ferien(haus)gebiets 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 Nachbarschaft zu Waldflächen ist den Belangen der Forst Rechnung zu tragen. Dabei sind bestehende Gebäude im Waldabstand entsprechend zu berücksichtigen (vgl. § 3(2) Nr. 1 WAbstVO M-V). Der durch bestehende Wohngebäude örtlich geprägte Waldabstand darf nicht verringert werden; der Waldabstand führt dementsprechend zu einer Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche.
- ⤴ Den Belangen des Naturschutzes ist angesichts der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich nur eine untergeordnete Bedeutung in der Abwägung einzuräumen. Die Planung dient der Innenentwicklung. Nach § 13a BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zusätzliche Eingriffe werden durch die Planung nicht verursacht, da das Maß der baulichen Nutzung unverändert nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Hinsichtlich des Baumschutzes gilt auch zukünftig die Baumschutzsatzung der Gemeinde, auf die im Textteil hingewiesen wird.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz (z.B. Berücksichtigung bestehender Baurechte nach § 34 BauGB, Erhalt des Bodenwerts) angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der bestehenden Baurechte wird der Festsetzungsumfang strikt auf die zu sichernden Planungsziele begrenzt (einfacher Bebauungsplan). Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden keine planungsrechtlichen Festlegungen getroffen, so dass mögliche Entwicklungsspielräume erhalten bleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestandsorientiert ausgewiesen, wobei vor allem die aus Gründen des Ortsbilds frei zu haltenden Vorgartenflächen als nicht überbaubare Flächen gesichert werden. Damit werden für die Bestandsgebäude angemessene Entwicklungsspielräume zugelassen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Einvernehmen mit allen Betroffenen wird jedoch angesichts widerstreitender privater Interessen dabei nicht möglich sein. Dies gilt besonders in dem durch Wohnnutzung geprägten Bereich des Sondergebiets „Wohnen mit Beherbergung“. Im Rahmen der Abwägung sind den auf eine Ausweitung der derzeitigen gewerblichen Nutzungen (Ferienvermietung) gerichteten Interessen folgende gegensätzliche private Belange entgegenzuhalten:

- Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebiets und Abwehr gegen Überhandnehmen gewerblicher Nutzungen. Das ursprünglich vor allem als Wohngebiet entstandene Quartier entspricht gemäß aktueller Rechtsprechung keinem der normierten Baugebiete der §§ 2 bis 10 BauNVO mehr. Ohne Anwendbarkeit des § 34(2) BauGB besteht jedoch keine Sicherheit, dass die bestehende Gebietscharakteristik langfristig erhalten bleibt. Damit ist das Entstehen bodenordnungsrechtlicher Spannungen, etwa durch ein Kippen des Gebietscharakters in Richtung eines reinen Ferienhausgebiets (Verlust der Wohnfunktion) nicht auszuschließen.
- Sicherung der Wohnruhe: Während die kleinteilige, in den Kontext des Wohnens eingebettete Fremdenvermietung von nur einer Einheit je Wohngebäude ruft keine Störungen hervorruft, die nicht bereits für ein Wohngebiet typisch wären, gilt dies nicht für reinen Beherbergungsgebäuden mit mehreren Einheiten bzw. gewerblich geführten Ferienhauseanlagen. Gemäß Vorgabe der TA-Lärm kann entsprechend dem Maximalpegelkriterium schon das Türeinschlagen im Zeitraum nachts (d.h. zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) regelmäßig, d.h., ohne größere Abstände oder eine besondere Abschirmung zu einer Überschreitung der Grenzwerte der TA-Lärm führen. Angesichts der engen Bebauung wären Störungen für die

Nachbarschaft unvermeidbar.

- 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, eine Einschränkung oder gar In-Frage-Stellung genehmigter Nutzungen soll nicht erfolgen. Ein Eingriff in bislang genehmigungsfähige Nutzungen entspringt jedoch bereits dem Planungsziel. Demnach soll mit der Planung für das Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung“ 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 zusätzliche 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 möglicherweise zulässige Nutzungen wie reine Ferienhäuser, eigenständige Gebäude für Beherbergungsbetriebe oder Wohnhäuser mit stärkerer / überwiegender touristischer Nutzung sein.

Um bestehende touristische Anlage, die den Festsetzungen zukünftig nicht mehr entsprechen, über den engen Bestandsschutz hinaus zu berücksichtigen und einschließlic einer gewissen Entwicklung langfristig zu sichern, wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie für (reine) Ferienhäuser vorgesehen. Die betrifft vor allem Ferienwohnnutzung ohne Integration in ein Wohngebäude, d.h. größere Ferienhausanlagen bzw. Ferienwohngebäuden mit mehreren Einheiten.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch und Kultur-/Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen.

Von der Planung gehen keine erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- ⌘ Anlagebedingt Auswirkungen durch die Überplanung des bereits vollständig bebauten Gebiets sind nicht zu erkennen. Es besteht auch bisher für das gesamte Plangebiet Baurecht nach § 34 BauGB. Eine Verdichtung des Plangebiets über das bisher zulässige Maß wird nicht angestrebt, der (einfache) Bebauungsplan enthält keine Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung. Der Schutz angrenzender Waldflächen wird durch Einhaltung des gesetzlichen Waldabstands sichergestellt. Hinsichtlich des Baumschutzes ergeben sich durch den einfachen Bebauungsplan keine geänderten Voraussetzungen.
- ⌘ Betriebsbedingte Auswirkungen sind schon angesichts der bestandsorientierten Planungsziele nicht zu erwarten. Die Anzahl der Wohnungen (einschließlic der Ferienwohnungen wird grundstücksweise bzw. gebäudeweise effektiv begrenzt, die Beherbergungsbetriebe auf kleine Betriebe eingeschränkt. Mit der Planung werden keine zusätzlichen Nutzungen vorbereitet.
- ⌘ 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. Das Gebiet ist auch ohne Planung bebaubar.

3.2.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Ca. 60 m in östlicher Richtung liegen das Flora-Fauna-Habitat DE 1647-303 „Granitz“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „Granitz“. Die Schutzgebiete sind vom Plangebiet durch die Straße Klünderberg sowie die mehrgeschossige Wohn- und Ferienwohnanlage am Klünderberg getrennt und liegen damit außerhalb des Wirkbereichs der Planung.

Gemäß Artikel 6 Abs. 3 der FFH – RL sind schutzgebietsrelevante Projekte und Pläne auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Kriterium der Vorprüfung sind gemäß § 18 LNatG M-V und § 34 Abs. 1 BNatSchG die für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000 – Gebietes und ihr möglicher Beeinträchtigungsgrad. Die Beeinträchtigung anderer, von den Erhaltungszielen bzw. Schutzzwecken nicht erfasster Biotope oder Arten, kann nicht zu einem negativen Ergebnis der Verträglichkeitsprüfung führen.

Abschätzung der Eingriffswirkungen: Mögliche planungsbedingte Auswirkungen auf Natur- und Umwelt und damit auf die angrenzenden Schutzgebiete sind nicht zu erkennen. Das Plangebiet ist vollständig bebaut; es besteht Baurecht nach § 34 BauGB.

Eine Verdichtung des Plangebiets über das bisher zulässige Maß wird nicht angestrebt, der (einfache) Bebauungsplan enthält vielmehr keine Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Aus der Sicherung der ausgeübten Wohnfunktion sowie der ebenfalls prägend vorhandenen Fremdenbeherbergung (einschließlich des Ferienwohnens) entstehen keine das bisherige Maß übersteigenden Auswirkungen auf die nahen Schutzgebiete. Mit der Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude wird vielmehr ein zukünftiger erheblicher Ausbau der Nutzerdichte wirksam ausgeschlossen.

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

Ostseebad Binz, März 2015