GEMEINDE
Ostseebad Binz

BESCHLUSSVORLAGE

zur Sitzung der
GEMEINDEVERTRETUNG am 12.11.2020

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich
vertraulich – nicht für die Öffentlichkeit bestimmt

eingereicht durch: Planen und Bauen — Datum: 01.09.2020

☐ Betriebsausschuss des Eigenbetriebes Kurverwaltung — Datum:

☐ Finanzausschuss — Datum:

☒ Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt — Datum: 16.09.2020

☐ Ausschuss für Soziales, Bildung und Sport — Datum:

☐ Rechnungsprüfungsausschuss — Datum:

☒ Hauptausschuss — Datum: 19.10.2020

TOP 10 : einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 42B „Bahnhofstraße – Süd" der Gemeinde Ostseebad Binz als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht
hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 12.11.2020 über die Offenlage des einfachen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 42B „Bahnhofstraße – Süd" der Gemeinde Ostseebad Binz als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Begründung:
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 01.06.2017 mit Beschluss-Nr. 51-21-2017 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 42 „Bahnhofstraße – Süd" der Gemeinde Ostseebad Binz als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen.

Bei Festsetzung von Baugebieten in einem Angebotsbebauungsplan müssen jeweils verschiedene Nutzungen zugelassen werden, um eine baugebietstypische Variationsbreite zu ermöglichen.
Im Zuge des Verfahrens wurde deshalb der Bebauungsplan in zwei Verfahren geteilt, um die Planungsinhalte besser auf die städtebaulichen Strukturen ausrichten zu können.

Die Geltungsbereiche umfassen für den BP 42A „Bahnhofstraße – Nord“ die Grundstücke der Bahnhofstraße mit den ungeraden Hausnummern 1- 19/19a, sowie für den BP 42B „Bahnhofstraße – Süd“ die Grundstücke der Bahnhofstraße mit den ungeraden Hausnummern Bahnhofstraße 21- 41/41a.

Die Stadtbildanalyse und der Bauleitplanungsprozess sind soweit fortgeschritten, dass der Bauleitplan offengelegt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Einnahmen

☒ Mittel stehen zur Verfügung
Produkt : 05.11.0000
Sachkonto: 56255000

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

Frauen- und gleichstellungsrelevante Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein
Begründung:

Anlagen: ☒ Begründung und Plan ☐ **keine**

Bürgermeister	Amtsleiterin Planen und Bauen	Ausschussvorsitzender Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt	Ausschussvorsitzender Hauptausschuss

Entscheidungsergebnis
einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 42B „Bahnhofstraße – Süd" der Gemeinde Ostseebad Binz als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht
hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Gremium:	Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt	Sitzung am:	16.09.2020

☒ einstimmig	Ja 8	Nein 0	Enthaltung 0
☒ Lt. Beschlussvorschlag		☐ Beschluss abgelehnt	
☐ abweichender Beschluss			
☐ zurückgestellt		☐ zurückgezogen	

überwiesen in den Ausschuss: **Hauptausschuss**
Wiedervorlage: **Gemeindevertretung**

Ergebnis:

Der Ausschuss Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 12.11.2020, die Offenlage des einfachen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 42B „Bahnhofstraße – Süd" der Gemeinde Ostseebad Binz als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, zu beschließen.

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt und Stadtplaner

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 20 34 96

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

einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 42B

„Bahnhofstraße - Süd“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Gemeinde Ostseebad Binz

Entwurfsfassung

(Beteiligung nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB)

Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 42B „Bahnhofstraße - Süd" als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 42B „Bahnhofstraße - Süd", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Entgegen § 4 (2, 3) BauNVO bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Ferienwohnungen können ausnahmsweise nur bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zugelassen werden.

Fremdkörperregelung § 1 (10) BauNVO

Auf Flst. 201/1 im allgemeinen Wohngebiet sind Erneuerungen der vorhandenen Anlagen allgemein zulässig. Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an den Grenzen des bezeichneten Flst. nachts (22-6 Uhr) ein Beurteilungspegel von 40 dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

I.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

a) Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit folgenden Abweichungen:

a16 Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 16 m errichtet werden,
a20 Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 20 m errichtet werden.

I.3) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

I.3.1) Überschreitung mit unterirdischen Bauteilen

a) Die Baugrenzen dürfen über die in § 23 (5) BauNVO benannten Anlagen hinaus durch unterirdische Bauteile überschritten werden, sofern diese intensiv begrünt werden (durchwurzelbaren Aufbaudicke mind. 0,3 m). Die Anlage von einzelnen Wegen / Aufenthaltsbereichen auf den unterirdischen Bauteilen ist zulässig.

b) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze / Carports, Überdachungen und Nebengebäude nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 2,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

I.4) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche sind die Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß der im Folgenden wiedergegebenen Tabelle nach DIN 4109 eingehalten werden.

Zeile	Erforderliches resultierendes Schalldämm Maß des Außenbauteils erf. R'w,res in dB			
	Lärmpegel-bereich	'Maßgeblicher Außenlärmpegel' dB(A)	Aufenthaltsräume für Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches	Büroräume* 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

Tabelle: Erforderliches resultierendes Schalldämm Maß des Außenbauteils in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf das Schalldämm-Maß 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 berücksichtigen.

b) Für die geplante Bebauung innerhalb Lärmpegelbereich V und IV sollten 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.

I.5) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§9 (1) Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf einem Grundstück müssen untereinander einen Abstand von mind. 10 m einhalten.

I.6) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

I.6.1) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fußwege und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

I.7) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 (1) BauGB)

I.7.1) überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3) BauNVO)

Gebäude und Gebäudeteile dürfen bei Änderungen und Nutzungsänderungen die Baugrenze um bis zu 2,0 m überschreiten, sofern die bisherige Überschreitung nicht vergrößert wird.

I.7.2) Gebäudelänge in der abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Für Änderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudelänge bis zu einer Länge von 50 m zugelassen werden. Erneuerungen und Nutzungsänderungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen. Eine

Erweiterung kann ausnahmsweise nur zugelassen, wenn zusätzlich die bestehende Gebäudelänge nicht vergrößert wird.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Dachform / -material

Dächer von Hauptgebäuden sind mit symmetrisch geneigten Dächern auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Ziegel, Bitumenschindeln, Blecheindeckung, jeweils in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau/schwarz. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

Im Falle eines Neubaus von Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoss muss die Dachneigung 35 bis 50 Grad, von Hauptgebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen 20 bis 45 Grad betragen.

Gebäude sind im Falle von Neubau mit ihrem Hauptdach traufständig zur erschließenden Straße zu errichten. Giebelständige Bauteile (Mittelrisalit, Seitenrisalite) sind nur bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig. Abweichend hiervon ist für Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen eine giebelständige Stellung zulässig, sofern die Giebelbreite 9,0 m nicht überschreitet.

II.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 m sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 1/2 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

II.3) Einfriedungen

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Ausgenommen sind Bereiche, in denen eine Stützmauer zur Straßenverkehrsfläche mit einer Höhe von mind. 0,5 m vorhanden ist. Als Einfriedung zulässig sind:

- Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Hohe von 1,6 m,
- Einfriedungen mit bepflanzten Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m (Steinwall).

III) Hinweise

III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG sind generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

III.3) Gemeindliche Satzungen

Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Baumschutzsatzung (zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen),
- Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz als örtliche Bauvorschrift (Stellplatzsatzung),
- Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Ostseebad Binz (Werbeanlagensatzung).

II.4) DIN-Vorschriften

Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

II.5) Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nach § 8 (1) LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin 1
1) Grundlagen der Planung 7
1.1) Allgemeines 7
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes 7
1.1.2) Plangrundlage 7
1.2) Ziele der Planung 7
1.3) Planerische Vorgaben 8
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung 8
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan 8
1.3.3) Lärmaktionsplan 8
1.4) Zustand des Plangebietes 9
1.4.1) Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes 9
1.4.2) Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes 14
1.4.3) Schutzgebiete 15
2) Städtebauliche Planung 16
2.1) Planungskonzept 16
2.2) Festsetzungen 16
2.2.1) Art der baulichen Nutzung 16
2.2.2) Überbaubare Grundstücksflächen 18
2.2.3) Bauweise 18
2.2.4) Immissionsschutz 19
2.2.5) Ausnahmen für bestehende Anlagen 20
2.2.6) Grünordnung 21
2.2.7) Gestaltung 21
2.3) Flächenbilanz 22
2.4) Erschließung 22
2.4.1) Verkehrliche Erschließung 22
2.4.2) Ver- und Entsorgung 22
3) Auswirkungen 23
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 23
3.2) Private Belange 24
3.3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt 24

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die nördliche Seite im südöstlichen Abschnitt der *Bahnhofstraße* (ungerade Hausnummern Bahnhofstraße 21 bis 41). Die Plangebietsfläche beträgt knapp 2,7 ha.

Das Plangebiet besteht aus einem historisch bebauten Siedlungsbereich. Es wird im Süden durch die *Bahnhofstraße*, im Norden und Osten durch Wohnbebauung mit vorwiegend Wohnnutzung begrenzt.

1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient eine topographische Vermessung des Plangebiets im Höhenbezugssystem DHHN 92 durch das Vermessungsbüros Krawutschke mit Stand Mai 2019. Der Katasterbestand wurde soweit erforderlich aktualisiert und fortgeschrieben.

1.2) Ziele der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz hat am 01.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Bahnhofstraße" beschlossen. Mit der Planung soll die Entwicklung der straßenbegleitenden Bebauung auf der Ost- bzw. Nordseite der *Bahnhofstraße* gesteuert werden. Entlang der *Bahnhofstraße* bestehen trotz der regen Bautätigkeit der letzten Jahrzehnte weiterhin Baulücken bzw. deutlich untergenutzte Grundstücke, die eine baldige Neubebauung erwarten lassen. Die dabei zu erwartende Verdichtung soll genutzt werden, um die Raumkanten der *Bahnhofstraße* zu festigen und die grundsätzlich vorhandene Nutzung zu stärken. Durch Qualitätsverbesserungen (Verdichtung der Vernetzung durch Ausbau der Wegebeziehungen, Verbesserung des Straßenbilds durch Beseitigung städtebaulicher Missstände) sollen private Investitionen in den Bestand unterstützt werden. Der Bebauungsplan dient damit der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung und stellt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicher.

Im Zuge des Verfahrens wurde der Bebauungsplan in zwei Verfahren geteilt, um die Planungsinhalte besser auf die jeweiligen städtebaulichen Strukturen ausrichten zu können. Der Bebauungsplanes Nr. 42A „Bahnhofstraße - Nord" mit einer Mischgebietsausweisung für den nordöstlichen Abschnitt der Bahnhofstraße trat im Sommer 2020 in Kraft.

Für den südöstlichen Abschnitt der *Bahnhofstraße* bedeutet die Sicherung der Nutzung eine Stärkung des Gebietscharakters als Allgemeines Wohngebiet.

Aufgrund seiner baulichen Vorprägung ist das Plangebiet vollständig Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB anzusprechen, so dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt und auf eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet wird, bewirkt der Bebauungsplan keine Zunahme der zulässigen Grundfläche.

Durch die angestrebten Planungsziele ist des weiten ersichtlich, dass der Bebauungsplan Nr. 42A 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 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) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Binz als Grundzentrum eingestuft. Das Planungsgebiet ist als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils 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 Hügelland umfasst.

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

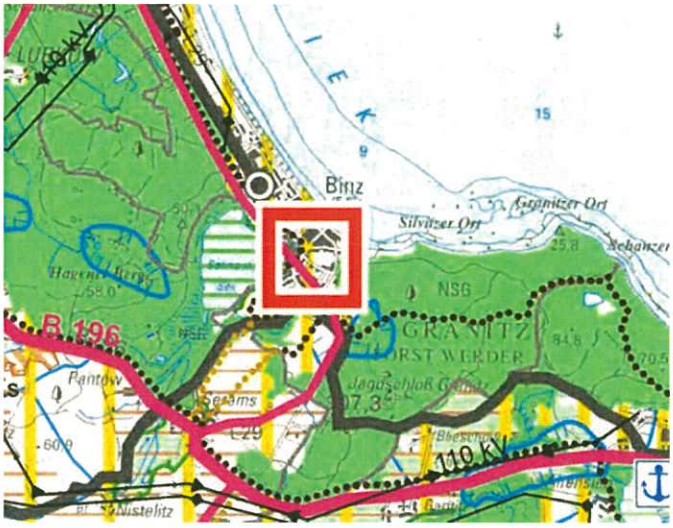


Abbildung 1: Karte RREP VP

Nach 4.1(3) RREP sollen die Zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenversorgung bilden und sich funktionsgerecht entwickeln. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Somit soll einer Entstehung weiterer Splittersiedlungen vorgebeugt werden (4.1 (4) RREP). 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 Entwicklung eines bestehenden Baugebiets wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

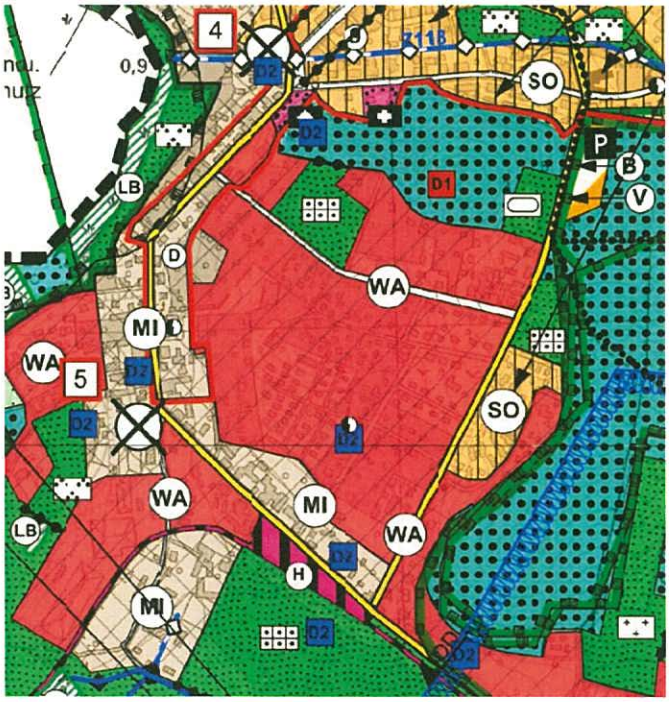


Abbildung 2: Planzeichnung FNP (Ausschnitt unmaßstäblich)

1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz stellt für das Plangebiet im Wesentlichen ein „Mischgebiet" nach § 5 BauNVO dar. Die *Bahnhofstraße* ist als innerörtliche Hauptverkehrsstraße berücksichtigt. Rückwärtig sowie östlic grenzt im Bereich *Zinglingstraße / Klünderberg* ein allgemeines Wohngebiet an.

Mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist hier im Wege einer Berichtigung nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens anzupassen.

1.3.3) 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 zugrundegelegten 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
- 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 lärmmindernden Belags (v PKW/LKW tags wie nachts 50 km/h mit D_{StrO} = -3 dB(A)). Die Maßnahmen Geschwindigkeitsreduzierung (v PKW/LKW tags wie nachts 30 km/h mit D_{StrO} = 0) und Einbau eines einfacheren lärmmindernden Belags (v PKW/LKW tags wie nachts 50 km/h mit D_{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 Verkehres 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) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch die straßenbegleitende Bebauung entlang der *Bahnhofstraße*. Im Wesentlichen handelt es sich um Wohngebäude. Ergänzend bestehen gewerbliche Nutzungen; zu nennen sind insb. die Kfz-Werkstatt Autohaus Behrenwolt an der Einmündung *Am Kleinbahnhof* (Bahnhofstraße 33a).

Historisch gesehen handelt es sich bei der Bebauung entlang der *Bahnhofstraße* um einen Teil des alten Dorfes Binz, dessen Ursprung in dem Einschnitt zwischen dem Potenberg im Westen und Zinglingsberg im Osten an der Einmündung der heutigen *Rabenstraße* liegt. Die Entstehung des Siedlungsbereichs an der *Bahnhofstraße* vor der planmäßigen Siedlungsentwicklung des späten 19. Jahrhunderts ist in den hinsichtlich Größe und Zuschnitt unregelmäßigen Grundstücken bis heute ablesbar, auch wenn sich im Plangebiet kaum Beispiele der ursprünglich dörflichen Bebauung erhalten haben.

Abbildung 3: Topographische Karte von 1898

Die historische Entwicklung mit einer nur straßenbegleitenden Siedlungsentwicklung ist heute noch in der schlechten Anbindung der jüngeren, rückwärtigen Siedlungsbereiche

ablesbar. Zwischen *Zinglingstraße* und *Am Kleinbahnhof* besteht auf rund 630 m Länge keine Straßenanbindung in Richtung Osten / Norden. Erst in jüngerer Zeit wurden die inzwischen bebauten früheren Gartenbereiche wenigstens mit einem Fußweg an die *Bahnhofstraße* angebunden (zwischen Bahnhofstraße 25a und 27).

Der früher dörfliche Charakter hat sich am ehesten in der Naturausstattung der Gartenbereiche erhalten. Der Gehölzbestand ist neben einigen wenigen Nadelbäumen vor allem durch Obstbäume geprägt.

Das Plangebiet ist durch die *Bahnhofstraße* (Landesstraße 29) verkehrlich stark belastet. 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 4: Bahnhofstraße 25

Bebauung im Plangebiet

Die Bebauung im Plangebiet besteht historisch im Wesentlichen aus zweigeschossigen traufständigen Einzelhäusern mit Gebäudelängen von bis zu 17 m (vgl. Abbildung 4, 6).

Vor allem auf den schmalen Grundstücken im nordwestlichen Kurvenbereich, vereinzelt jedoch auch im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße wurden zudem auch einzelne giebelständige Gebäude errichtet. Auf den breiten Grundstücken im mittleren Abschnitt führt dies zu einer Auflösung der räumlichen Fassung des Straßenraums (vgl. Abbildung 5 mit Bahnhofstraße 27a und 29a). Bei den Giebeln handelt es sich um die nur wenig befensterten Stirnseiten seitlich ausgerichteter Gebäude.

Die optische Heterogenität der Bebauung wird des Weiteren durch die Kfz-Werkstatt (mit Autohaus) an der Einmündung Am Kleinbahnhof hervorgerufen. Die Sonderstellung der Werkstatt ist sowohl funktional (isolierte Gewerbenutzung) als auch gestalterisch (flacher eingeschossiger Baukörper) begründet (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 5: Bahnhofstraße 27a und 29a mit Blick nach Südosten

Abbildung 6: zweigeschossig traufständige Bebauung Bahnhofstraße 29, 31 und 35

Bei von Grundstückstiefen von 50 bis 80 m besteht rückwärtig der straßenbegleitenden Bebauung traditionell eine weitere Bebauung, die ursprünglich aus landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude (Scheunen, Ställe) und Nebenanlagen, in DDR-Zeiten häufig aus Bungalows und Ferieneinrichtungen gebildet wird. In den letzten Jahren wurden hier zunehmend auch Wohngebäude (als Hauptnutzungen) errichtet. Während Bahnhofstraße 29c und 29d durch einen gemeinsamen privaten Stichweg erschlossen werden, wurde mit dem inzwischen abgeschlossenen Straßenbau im angrenzenden Wohngebiet *Am Kleinbahnhof* zumindest im mittleren Abschnitt des Plangebiets eine öffentliche Erschließung der rückwärtigen Bebauung gegeben.

Abbildung 7: Kfz-Werkstatt Ecke Am Kleinbahnhof

Abbildung 8a: Bahnhofstraße 33 *b: Bahnhofstraße 39*

Die Gebäude entlang der Bahnhofstraße stellen sich im Wesentlichen als zweigeschossig dar, wobei angesichts der vorherrschenden eher geringen Dachneigungen die Dachgeschosse in der Regel nicht ausgebaut wurden, Die Bebauung bis zur Einmündung Am Kleinbahnhof weist durchweg reale Traufhöhen (über gemittelter Geländehöhe) von 6 bis 7 m auf bei einer Firsthöhe von unter 9 m auf. Nur im südöstlichen Abschnitt bestehen mit Bahnhofstraße 35 sowie 41 und 41a Gebäude mit ausgebautem Steildach und damit größeren Firsthöhen von 9 bis 10 m. Bahnhofstraße 41 stellt sich auch hinsichtlich des hohen Sockels als Sonderfall dar.

Bebauung (Hauptbaukörper)	Traufhöhe NHN	Firsthöhe NHN	Gelände gemittelt	Traufhöhe real	Firsthöhe real
Bahnhofstr. 21	14,80	16,45	8,25	6,55	8,20
Bahnhofstr. 23a	15,45	16,83	8,30	7,15	8,50
Bahnhofstr. 23a	15,60	17,13	8,50	7,10	8,60

Bahnhofstr. 25	16,60	17,58	10,20	6,40	7,40
Bahnhofstr. 25a	14,40	19,25	11.30	3,10	7,95
Bahnhofstr. 27	16,40	17,87	12,30	4,10	5,60
Bahnhofstr. 27a	giebelst.	16,45	12,40		4,10
Bahnhofstr. 29a	giebelst.	17,98	12,50		5,50
Bahnhofstr. 29	17,48	19,04	12,70	4,70	6,30
Bahnhofstr. 31	18,00	19,22	12,70	5,30	6,50
Bahnhofstr. 33	19.95	20,95	13,40	6,55	7,55
Bahnhofstr. 35	18,45	22,22	13,10	5,35	9,10
Bahnhofstr. 37	16,50	20,35	13,20	3,30	7,15
Bahnhofstr. 39a	18,48	20,06	13,70	4,80	6,40
Bahnhofstr. 39	giebelst.	20,05	14,30		5,80
Bahnhofstr. 41	Walmdach	24,80	14,60		10,20
Bahnhofstr. 41a	22,64	25,30	15,40	7,20	9,90

Nutzungen im Plangebiet

Im Rahmen der Bestandsermittlung wurden für das Plangebiet grundstücksweise die genehmigte bzw. tatsächlich vorhandene Nutzung dokumentiert:

Nr.	**Bezeichnung**	**Flurstück**	**Ein-wohner**	**Betten**	**Datum Bau-genehmi-gung**	**genehmigte Nutzung**
Bahnhofstraße						
21		229			22.08.2001	Neubau einer Werbetafel
23	Wohnungen	225/1			Beschluss Nr. 21-1786	Rekonstruktion Wohngebäude mit zwei 3-Raumwohnungen
23 a	Eigenheim	225/2			07.08.2009 19.06.1980 01.03.1988 16.08.1993	Umbau einer Gartenlaube Errichtung Gartenlaube Anbau Kinderzimmer Umnutzung Schuppen zu Garage
25	Haus Lydia	224/3, 224/4		4 Fewo	06.12.2002 02.10.2001 28.08.2000 22.07.1999 03.12.1998	Neubau Doppelcarport Neubau eines Gartenblockhauses Abbruch eines Ferienheimes Abbruch und Neubau MFH Neubau EFH mit Einliegerwohnung mit innenliegender Garage und Carport
25 a	Eigenheim	224/1			22,07.1999 06.12.2002	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Neubau eines Doppelcarports
27	Wohnhaus	218/1			24.03.1980 16.07.1986	Garagenanbau Aus- und Umbau von 3 Wohnungen und Modernisierung Wohnhaus
27 a	Eigenheim	218/2			24.03.1980	Garagenbau
29		212/2; 212/3; 208/6; 208/2; 209/11; 207/3			28.08.1974 05.02.1980 15.07.1985 24.08.2001 15.04.2008	Garage 2. WE Um- und Ausbau Ersatzbau Waschküche Überdachung einer Terrasse im 1. OG BG Neubau eines Wohnhauses

29 a	Eigenheim	217; 211; 212/1; 210/2, 210/3; 208/5; 216/1			24.08.2001	Überdachung einer Terrasse im 1. OG
29 c	Eigenheim	208/1; 208/4; 209/6			12.10.1999 14.06.2000 19.01.2004 30.09.2010	Neubau eines EFH mit Garage 1. Nachtrag zu BG vom 12.10.1999 - Errichtung eines Wintergartens Einbau einer Gaupe als Zugang zum DG und Errichtung Außentreppe Neubau eines Doppelcarports
29 d	Eigenheim	209/5; 209/10			07.07.2015 29.09.2015 08.10.2004	BG, Neubau Gartenhaus BG Neubau Doppelgarage BG, Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage
31	Wohnhaus	206/2; 207/2; 207/3			20.09.1977 25.10.1995 27.08.1992 26.11.1998	Werterhaltung u. Umbau am Hintergebäude Neubau Doppelgarage Um- und Ausbau 1 WE Neubau Gartenhaus
31 a	Seitenhaus	206/1; 207/1				
33	Wohnhaus	201/5			18.09.2017	Voranfrage, Ablehnungsbescheid, Neubau EFH mit Einliegerwohnung
33 a	Werkstatt	201/1			05.08.2007 03.03.2014	Umbau Garage und Autowerkstatt Teilaufstockung der Werkstatt und Fassadenänderung
35	Eigenheim	199			02.06.1994	Erste Verlängerung BG 14/096/18-E/90 Neubau eines Eigenheimes
37	Eigenheim	198				
39	Haus Immergrün	197/2				
39 a		197/1		2 Fewo, 2 DZ	14.11.2003	Errichtung eines Wohn- und Ferienhauses (5 WE)
41 und 41 a		195			22.09.1999 13.06.2016	Neubau MFH (Nr. 41) Ablehnung Nutzungsänderung Eigentumswohnung in Ferienwohnung (Nr. 41 a)

Allgemein besteht die Bebauung entlang der Bahnhofstraße durchweg aus Wohngebäuden. In der Regel handelt es sich um Ein- oder Mehrfamilienhäuser, nur in einem Fall wurde eine gemischte Wohn- / Ferienwohnnutzung genehmigt (Bahnhofstraße 39a).

In einigen Fällen werden augenscheinlich die Wohngebäude als Ferienwohnungen an ständig wechselnde Gäste vermietet, z.B. Bahnhofstraße 25 (Haus Lydia mit 4 Fewo), Bahnhofstraße 39a (2 Fewo und 2 Appartements (Doppelzimmer mit Kochgelegenheit).

Naturausstattung / Gehölzbestand

Die früher ländliche Prägung des Plangebiets ist heute noch am ehesten in der Gestaltung der Gartenbereiche bzw. der Gehölzzusammensetzung zu erkennen. Es dominieren v.a. auf den rückwärtigen Freiflächen Obstgehölze, ergänzt z.T. durch vereinzelte Nadelbäume. Es besteht im Plangebiet kein wertgebender, nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baumbestand.

Im östlichen Abschnitt zwischen *Am Kleinbahnhof* und *Klünderberg* wird die *Bahnhofstraße* durch einige ältere Straßenbäume gesäumt, die im Bereich des Gehwegs integriert sind (12 geschnittene Linden auf rund 90 m Länge). Änderungen an der Bahnhofstraße sind nicht geplant.

1.4.2) Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes

Das weitere Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch die Bebauung der Ortslage Binz. Für angrenzende Flächen bestehen dabei bereits bestandskräftige Bebauungspläne, die die zukünftige Entwicklung dieser Bereiche festlegen:

- Rückwärtig grenzt der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Zinglingsberg“ an. Ausgewiesen ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Bebauung mit Firsthöhen bis 9 m und einer GRZ von 0,4. Touristische Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und als Ferienwohnungen) wurden ausgeschlossen.
- Zwischen Bahnhofstraße 29 und der Einmündung Klünderberg sieht der Bebauungsplan Nr. 2 „Zinglingsberg“ rückwärtig des Plangebiets weitere allgemeine Wohngebiete vor. Nördlich der Straße *Am Kleinbahnhof* ist eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Firsthöhe bis 7 m und einer GRZ von 0,4 zulässig. Zwischen *Am Kleinbahnhof* und *Klünderberg* schließen allgemeine Wohngebiete für eine zweigeschossige Bebauung mit Firsthöhe bis 12 m und einer GRZ von 0,4 an. Der im Oktober 2010 in Kraft getretene Ursprungsplan schließt Beherbergungsbetriebe aus, für Zweifamilienwohnhäuser wurde eine touristische Nutzung einer der beiden Wohnungen durch Vermietung an wechselnde Gäste ausnahmsweise zugelassen.
- Der anschließende Abschnitt der Bahnhofstraße (Bahnhofstraße 43, 45) sowie die Ostseite Klünderberg liegen im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 41 " Wohnen am Klünderberg". Festgesetzt wurde ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, die ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen wurde auf bis zu ein Fremdenzimmer oder bis zu eine Ferienwohnung mit bis zu 4 Betten in Wohngebäuden bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Wohnnutzung beschränkt.

Für den bislang unbebauten Bereich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der *Bahnhofstraße* ist der Bebauungsplan Nr. 43 „Quartier an der Kleinbahn“ in Aufstellung.

1.4.3) Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst tangiert als Teil der Ortslage keine Schutzgebiete. Schutzgüter befinden sich erst in einem größeren Umfeld.

In einem Abstand von knapp 60 m in östlicher Richtung, jedoch getrennt durch die Bebauung entlang des Klünderbergs, beginnen das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 *“Granitz“* sowie überlagernd das FFH-Gebiet DE 1647-303 *„Granitz“*. Die Natura 2000 Schutzgebiete sind bei im Detail leicht abweichender Abgrenzung auch Bestandteil des Biosphärenreservats *„Südost-Rügen“*, das hier rechtlich als Naturschutzgebiet gefasst ist.

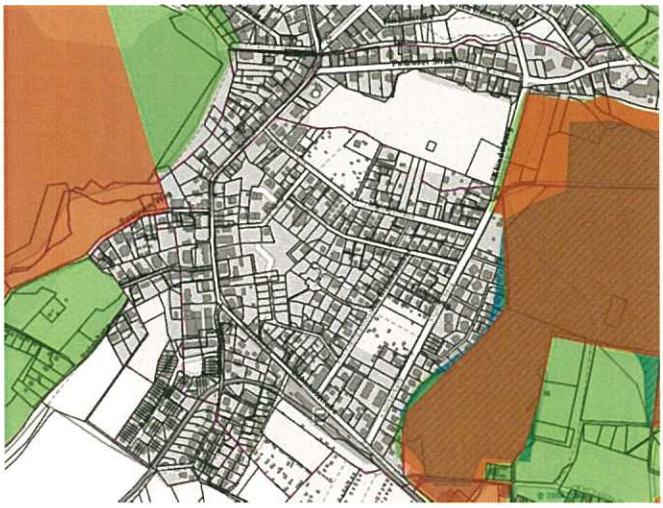


Abbildung 5: Schutzgebiete: Quelle Umweltkarten M-V

Westlich der Ortslage in einem Abstand von ind. 180 m zum Plangebiet schließt das Landschaftsschutzgebiet L81 *„Ostrügen“* an. Überlagert wird das LSG teilweise durch das Naturschutzgebiet 292 *„Schmachter See und Fangerien“*.

Im Biotopverzeichnis ist für das Plangebiet keine Eintragung gesetzlich geschützter Biotope verzeichnet.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Planungskonzept

Mit der Planung soll die weitere Entwicklung des Planungsgebiets planungsrechtlich abgesichert werden.

Die *Bahnhofstraße* soll schon aufgrund ihrer Funktion als Ortsdurchfahrt über einen größeren Abschnitt hinweg einen repräsentativen Charakter ausbilden. Dabei sind für den südöstlichen Abschnitt des Plangebiets folgende Punkte relevant:

- Verbesserung des Straßenbilds: Das Straßenbild ist vor allem im Abschnitt gegenüber dem Kleinbahnhof durch eine heterogene Bebauung gekennzeichnet. Mit dem Bebauungsplan soll die straßenbegleitende traufständige Einzelhausbebauung ergänzt und verdichtet werden. Hierzu wird die überbaubare Grundstücksfläche räumlich gegliedert und die rückwärtige Bebauung hinsichtlich Baukörpergröße und Nutzungsintensität abgestuft.
- Stärkung der Wohnnutzung durch Nachverdichtung: Im Plangebiet besteht umfangreiches Nachverdichtungspotenzial durch eine ergänzende Bebauung in rückwärtigen Gartenbereichen bzw. auf Standorten ehem. Nebengebäude (Flst. 225/2, 224/4, 209/9, 209/8, 208/2, 207/3, 198) sowie als Ersatzneubau für voraussichtlich abgängige Altbebauung (Bahnhofstraße 33, 33a) für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie straßenseitig auch kleinere Mehrfamilienhäuser. Mit einer Ausweisung als Wohngebiet soll die Wohnnutzung gesichert und gestärkt werden. Der bestehende Gewerbebetrieb wird als Fremdkörper bestandsorientiert gesichert, soll aber zukünftig für die Nachbarschaft keine prägende Wirkung hinsichtlich der Zulässigkeit gewerblicher Anlagen mehr entfalten.

2.2) Festsetzungen

2.2.1) Art der baulichen Nutzung

In Beibehaltung des bestehenden Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO sieht die Planung die Sicherung der Wohnfunktion vor. Auch zukünftig soll der prägende Charakter 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).

Ergänzend können 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 folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- 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 der Planungsabsicht einer Ergänzung der straßenbegleitenden Raumkante zuwiderlaufen und an der bereits durch den Verkehrslärm belasteten Bahnhofstraße für die Nachbarschaft zu weiteren deutlichen Qualitätseinbußen führen.
- Beherbergungsbetriebe und Ferienhäuser: Besonderes Augenmerkt muss im Ostseebad Binz auf die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber touristischen Nutzungen gerichtet werden. Angesichts der hohen ökonomischen Durchsetzungsfähigkeit der Ferienwohnungen würde bei allgemeiner Zulässigkeit touristischer Nutzungen die Wohnnutzung schrittweise aufgegeben und aus dem Gebiet herausgedrängt werden können. Ausgenommen bleiben

Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (vgl. § 13a BauNVO).
Private Fremdenvermietung hat in der Küstenregion jedoch 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. 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 Nutzungskonflikten zwischen Wohnnutzung und Tourismus vorzubeugen. Dies erfolgt zum Einen durch den Ausschluss größerer Beherbergungseinrichtungen (wie z.B. Hotels, Pensionen und Appartementhäuser mit ausschließlich touristischer Belegung), die angesichts ihres gewerblichen Charakters den Charakter des kleinteiligen Wohngebiets in Frage stellen würden. Zum Anderen sichert gerade die Integration des Ferienwohnens in ansonsten dauerhaft genutzte Wohngebäude die soziale Kontrolle durch Vermieter / Eigentümer und verhindert rücksichtsloses Verhalten seitens der Gäste.
Die beiden Nutzungen (Wohnen und private Fremdenbeherbergung) können damit kleinteilig gebäudeweise störungsfrei gemischt werden. Eine ferienmäßige Nutzung durch Vermietung an kurzfristig wechselnde Gäste entspricht durchaus der bestimmungsgemäßen Nutzung einer Wohnung und ist deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen von den Nachbarn regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010).
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 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.

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. ausnahmeweise) durch:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Fremdenzimmer oder Ferienwohnungen in Wohngebäuden bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Wohnnutzung,

Für die bestehende Kfz-Werkstatt (Autohaus) wird eine Fremdkörperregelung im Sinne § 1 (10) BauNVO vorgesehen, um den Bestand des Betriebs über den reinen baulichen Bestandsschutz hinaus auch für den Fall erforderlicher baulicher Maßnahmen zu sichern. Die Werkstatt stellt die einzige gewerbliche Nutzung in einem größen Bereich dar, sich ansonsten einheitlich als Wohngebiet anzusprechen ist.

Im Fall erforderlicher baulicher Maßnahmen soll für die Umgebung ein angemessener Schutz vor Gewerbelärm sichergestellt werden.

Auf Flst. 201/1 im allgemeinen Wohngebiet sind Erneuerungen vorhandener Anlagen allgemein zulässig. Änderungen und Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an den Grenzen des bezeichneten Flst. nachts (22-6 Uhr) ein Beurteilungspegel von 40 dB(A), zu allen übrigen Zeiten ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Ergänzt wird die Festlegung zur Nutzung für rückwärtige Bereiche um die Beschränkung auf Ein- oder Zweifamilienhäuser. Damit soll der Charakter der früheren Gartenzone erhalten werden. Eine höhere Nutzungsdichte etwa durch Zulassen von Appartementhäusern mit vielen kleinen Wohnungen bedeutet mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücken, was sowohl ein Erfordernis flächiger Versiegelungen als auch zusätzliche Störungen für die bereits durch den Verkehrslärm der Bahnhofstraße belasteten Vorderhäuser bewirken würde.

2.2.2) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird straßenseitig durch grundstücksübergreifende Baufenster angegeben. Straßenseitig wird ein 3 m tiefer Vorgarten berücksichtigt, wobei bestehende Gebäude berücksichtigt werden, was in Einzelfällen zu einer gewissen Verringerung der Vorgartentiefe führt (z.B. Bahnhofstraße 23, 25, 29).

Für den rückwärtigen Bereich wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Einzelbaufenster angegeben, so dass die Gebäudestellung vergleichsweise präzise vorgegeben wird.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen können nach § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies umfasst auch unterirdische Baukörper wie Tiefgaragen, da unterirdische Anlagen in den Abstandsflächen allgemein zulässig sind, weil die Abstandsflächen nach Landesrecht nur von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten sind. Da die Verweisung auf Landesrecht als dynamische und nicht als statische Verweisung zu verstehen ist, d.h. die Rechtslage zum Zeitpunkt der Bauantragstellung maßgeblich ist (VGH BW, Beschluss vom 06.09.1995 – 8 S 2388/95), wird die Ausnahme ausdrücklich als textliche Festsetzung gefasst. Gerade aufgrund des ansteigenden Geländes sind rückwärtige Tiefgaragen mit Überschreitungen der Baugrenzen geeignet, die Stellplätze störungsarm (hinsichtlich Lärm und Ortsbild) anzuordnen.

Einschränkend wird als Voraussetzung festgesetzt, dass mit Garagen, überdachten Stellplätzen / Carports, Überdachungen und Nebengebäuden ein Abstand von mindestens 3,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist. Damit soll eine räumliche Einengung des Straßenraums durch straßennahe raumhaltige Nebenanlagen ausgeschlossen und eine allzu große Präsenz der Nebenanlagen im Straßenbild verhindert werden. Für nicht überdachte Stellplätze wird ein Abstand von mindestens 2,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie gefordert, um eine Störung des Straßenbilds durch geparkte Pkw auszuschließen. Die *Bahnhofstraße* ist als Ortsdurchfahrt sowie Fußgängerachse vom Kleinbahnhof ins Zentrum Aushängeschild des Ostseebades.

2.2.3) 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 an der Bahnhofstraße sind in den verdichteten Abschnitten maximal 22 m lang (Bahnhofstraße 41a), erreichen ansonsten aber kaum eine Länge von 16 m.

Zur Sicherung der Maßstäblichkeit wird eine auf den Grundsätzen der offenen Bebauung gründende abweichende Bauweise festgesetzt (d.h. Einhaltung eine seitlichen und rückwärtigen Grenzabstands), in der die Gebäudelänge jedoch auch zukünftig auf 20 m entlang der *Bahnhofstraße* bzw. 16 m für die rückwärtige Bebauung begrenzt bleibt.

Damit werden die Festsetzungen aus dem anschließenden Bereich (Bebauungsplan Nr. 42A) fortgeführt. Die Beschränkung auf 20 m entspricht der traditionell den Ort prägenden Bäderarchitektur mit ihrer Abfolge von straßenbegleitenden Einzelhäusern („Stadtvillen") und ist auch im zentralen Orts-

kern bei nur wenigen Ausnahmen anzutreffen (vgl. z.B. die Analyse sowie die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum"). Für die abweichenden Bestandsgebäude (Bahnhofstraße 41a, Autowerkstatt) werden bestandssichernde Festsetzungen berücksichtigt (TF I.7.2, vgl. Abschnitt 2.2.5).

Überwiegend handelt es sich bei den Bestandsgebäuden um Einzelhäuser, jedoch bestehen auch vereinzelt Doppelhäuser (Bahnhofstraße 33/33a), so dass hier ergänzend auch zukünftig Doppelhäuser zugelassen werden.

Eine Ausnahme stellt nur der auch funktionale Fremdkörper des Autohauses an der Einmündung *Am Kleinbahnhof* dar. Für Änderungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudelänge bis zu einer Länge von 50 m zugelassen werden. Eine Erweiterung kann ausnahmsweise nur zugelassen, wenn zusätzlich die bestehende Gebäudelänge nicht vergrößert wird. Erneuerungen und Nutzungsänderungen bleiben in diesem Fall ausgeschlossen, da im Neubaufall eine entsprechende Gebäudegliederung berücksichtigt werden kann.

2.2.4) 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 Beurteilungspegel vor. Als Orientierungswerte für den Verkehrslärm sind anzusetzen

- für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 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 (bei Abstand von 6,0 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens in 4,0 m Höhe) die Werte tags mit 67,4 dB(A) und nachts mit 60,0 dB(A) deutlich überschritten. 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 überschritten. Die dennoch sehr hohen Werte entsprechen Lärmpegelbereich 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 Lärmpegelbereich 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 III und IV, die straßenseitigen Fassaden teilweise im Lärmpegelbereich V.

Ein Verzicht auf die besonders belastete erste Reihe wäre angesichts der bereits vorhandenen Bebauung entlang der *Bahnhofstraße* sowie des für die dazwischen liegenden Baulücken bestehenden 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 Landesstraße 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, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) 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 Tabelle folgende zeigt die erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maße erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile nach DIN 4109, Tabelle 8.

Zeile	Lärmpegel-bereich	'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 Schalldämm-Maß 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.

2.2.5) Ausnahmen für bestehende Anlagen

Angesichts des umfangreichen Gebäudebestands, der nach § 34 BauGB und damit unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans entstanden ist, werden Ausnahmen vorgesehen, die im Sinne der Berücksichtigung der private Belange des Eigentumsschutzes sicherstellen sollen, dass eine angemessene Nutzungsmöglichkeit auch für solche Bestandsgebäude erhalten wird, die den Planungszielen nicht vollständig entsprechen. Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Ausnahmen kann verhindert werden, dass baugenehmigungspflichtige Maßnahmen am Bestand nicht von vorneherein wegen bestandsbedingter Abweichungen von den Festsetzungen scheitern. Dabei wird in Entsprechung zu § 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 Ausnahmen beziehen sich dabei auf folgende Fälle:

- Baugrenze: Mit der Zulassung einer Überschreitung der Baugrenze um bis zu 2,0 m soll gewährleistet werden, dass für Gebäude, die im Neubaufall von der Straße zurückgezogen

werden sollen und daher teilweise außerhalb des Baufensters liegen, nichtsdestotrotz eine angemessene Bestandsentwicklung gewährleistet bleibt. Betroffen sind z.B. die Gebäude Bahnhofstraße 21, Bahnhofstraße 29a.

- Gebäudelänge: Die Gebäudelänge von 20 m wird nur überschritten durch Bahnhofstraße 41a (rund 22 m) sowie den Fremdkörper Bahnhofstraße 31a (Autohaus). Die Ausnahme gilt für Änderungen und Nutzungsänderungen sowie im Falle eine Erweiterung; hier jedoch nur unter der Maßgabe, dass die bestehende Gebäudelänge nicht vergrößert wird.

2.2.6) Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung werden für das vollständig als Innenbereich anzusprechende Gebiet nicht berücksichtigt.

Anfallendes Oberflächenwasser soll im Planbereich zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse ohne Einschränkungen zulassen. Eine Versickerung reduziert die Abflussmenge und wirkt sich wegen der entstehenden Verdunstungskälte vorteilhaft auf das Klima im Siedlungsbereich aus. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind daher in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

Hinsichtlich des Baumbestands gilt allgemein die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz sowie ergänzend der gesetzliche Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V. Da sich der Status der Flächen im Plangebiet nicht ändert (Siedlungsbereich, Hausgarten), ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen auf den Baumschutz. Für ortsbildprägende Bäume wird überlagern ein (städtebaulich begründetes) Erhaltungsgebot festgesetzt.

2.2.7) Gestaltung

Gestalterisch sollen die neu hinzutretenden Gebäude den Charakter der bestehenden Gebäude aufnehmen und weiterführen. Dabei umfassen die vorhandenen Dachneigungen sowohl klassische Steildächer mit ca. 45 Grad (Bahnhofstraße 25a), als auch vergleichsweise flach geneigte Sattel- bzw. Walmdächer (z.B. Bahnhofstraße 23, 25, 27, 29, 31). Bei den Gebäuden mit steilem Dach handelt es sich durchweg um eingeschossige Gebäude, während mehrgeschossige Gebäude flachere Dachneigungen aufweisen. Insgesamt bewegen sich damit die Firsthöhen in einem engen Bereich. Im Falle eines Neubaus von Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoss soll sich die Dachneigung daher auch zukünftig zwischen 35 bis 50 Grad bewegen, während für Hauptgebäude mit mindestens zwei Vollgeschossen mit 20 bis 45 Grad auch flachere Dächer zugelassen werden.

Prägend für das Erscheinungsbild ist zudem die traufständige Ausrichtung der Hauptgebäude entlang der Bahnhofstraße. Dies gilt sowohl für die historische Architektur im Bäderstil (vgl. allgemein die Ortsbildanalyse in der Begründung zur „Gestaltungssatzung für das Ostseebad Binz") als auch für die Wohngebäude de 20. Jahrhundert. Im Plangebiet fallen die abweichend giebelständig errichteten Gebäude (Bahnhofstraße 23a, 27a) als Fremdkörper störend auf. Gebäude sollen daher im Falle von Neubau auch zukünftig mit ihrem Hauptdach traufständig zur erschließenden Straße errichtet werden. Giebelständige Bauteile (Mittelrisalit, Seitenrisalite) sind nur als untergeordnete Gestaltungselemente bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig. Um eine Bebauung von schmalen Grundstücken nicht unangemessen zu erschweren, wird abweichend von der generellen Festlegung für Gebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen eine giebelständige Stellung zugelassen, sofern die Giebelbreite 9,0 m nicht überschreitet.

Gauben müssen sich den Dachflächen unterordnen und werden daher hinsichtlich der einzuhaltenden Abstände zum First (mind. 0,5 m) und zu den seitlichen Kanten der Dachfläche (mind. 1,5 m) sowie der zulässigen Maximalgröße (als Summe aller Gauben einer jeden Seite) festgelegt. Mit der Beschränkung auf maximal 1/2 der gesamten Dachlänge ist sichergestellt, dass die Dachaufbauten nicht die Dachfläche unangemessen überformen.

2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung	*Fläche*
WA	22.885 qm
Verkehrsflächen (Bestand)	3.720 qm
Gesamtgebiet	**26.605 qm**

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die *Bahnhofstraße* (L 29) sowie die Gemeindestraße *Am Kleinbahnhof*. Das Plangebiet liegt im Bereich der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die *Bahnhofstraße* wurde in den letzten Jahren in mehreren Bauabschnitten grundhaft erneuert.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG MV beim Landkreis Vorpommern-Rügen einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch alten Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Maßnahmen an der Bahnhofstraße sind zudem rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Straßenbauamt Stralsund als Straßenbaulastträger abzustimmen, hierzu sind Planungsunterlagen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen, unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

Grundstückszufahrten als Anschuss der Baugrundstücke an die Straßenverkehrsflächen werden nur bis zu einer Breite von maximal 4,0 m zugelassen, um ein flächiges Überfahren der Grundstücksgrenze zu verhindern. Die Konzentration der Verkehre auf festgelegte Grundstückszu- bzw -ausfahrten verbessert die Übersichtlichkeit. Ausgeschlossen werden damit vor allem straßenbegleitend angeordnete private Parkplätze, wodurch eine klare Abgrenzung der privaten von den öffentliche Flächen aufgehoben und die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der erforderlichen Grundstückseinfriedung unterlaufen würde. Mehrere Grundstückszufahrten auf einem Grundstück sollen untereinander einen Abstand von mind. 10 m einhalten, damit die Beschränkung der Breite nicht durch Anlage mehrerer nebeneinanderliegender Grundstückszu- bzw -ausfahrten umgangen wird.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen. Zusätzliche Gebäude können an die bestehenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Anlagen des ZWAR abgesichert. Neubauten sind dementsprechend an die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen anzuschließen. Die Herstellung der Anschlussleitung für das zusätzliche Gebäude ist gesondert gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung zu beantragen.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die an der Plangebietsgrenze befindlichen Anlagen des ZWAR abgesichert. Öffentliche Schmutzwasserentsorgungsanlagen sind in der *Bahnhofstraße* vorhanden. Die bebauten Grundstücke sind an diesen Anlagen angeschlossen. Neubauten sind dementsprechend 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* befindet sich ein öffentlicher Regenwasserkanal. Die angrenzenden

Grundstücke sind an diesen angeschlossen. Neubauten in diesem Bereich sind dementsprechend anzuschließen.

Die Löschwasserversorgung kann über die sich im Umfeld des Plangebietes befindlichen Hydranten in der *Bahnhofstraße* (Hy-Nr. 05017, 05019 und 05020) erfolgen, über die jeweils maximal 96,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Bei gleichzeitiger Nutzung von mehreren Hydranten steht auch nur maximal 96,00 m³/h Löschwasser zur Verfügung.

Zur Gasversorgung besteht ein flächendeckendes Versorgungsnetz. Das Plangebiet ist gemäß Konzessionsvertrag durch Anlagen des Versorgungsunternehmens EWE AG (Energieversorgung Weser Ems AG) erschlossen.

Die Stromversorgung wird über die bestehenden Anlagen der EDIS AG sichergestellt. Die Leitungsführungen sind als Erdkabel ausgeführt.

Der Bebauungsplan ist telekommunikationstechnisch erschlossen, eine Erweiterung ist nur noch in Bebauungslücken erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes in den Bebauungslücken ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Bauausführung der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

Neben den unter Punkt 1.2 genannten Planungszielen sind bei der Planung insbesondere die im Folgenden überblickshaft genannten Belange zu berücksichtigen:

- Die *Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile:* Mit der Planung soll die weitere bauliche Entwicklung des bestehenden Siedlungsgebiets entlang der *Bahnhofstraße* in geordnete Bahnen gelenkt werden.
- *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.
- Den *Belangen des Naturschutzes* ist angesichts der bestehenden Bebauung sowie der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich 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 Siedlungsbereich wird nicht vergrößert; das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert. Für den Baumbestand gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, auf die im Textteil der Satzung (Teil B) hingewiesen wird.
- Die *Belange der Baukultur*, insbesondere des Orts- und Landschaftsbilds. Allgemein kommt dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds in der Gemeinde schon wegen seiner Bedeutung für den Tourismus eine hohe Bedeutung zu. Insgesamt ist für die zukünftig zu errichtenden Gebäude eine Bauweise anzustreben, die sich harmonisch in den Bestand einfügt.

Angesichts des bestehenden Baurechts ist den privaten Belangen eine sehr hohe Bedeutung bei-

zumessen. Im Plangebiet bestehen umfangreiche bauliche Anlagen / Nutzungen und damit Sachgüter in erheblichem Umfang. Genehmigterweise bestehende Nutzungen genießen Bestandsschutz. Darüber hinaus besteht ein Anspruch auf Berücksichtigung von im Rahmen des Einfügegebots nach § 34 BauGB zulässigen, aber im Moment nicht ausgeübten Nutzungen (vgl. 3.2).

3.2) Private Belange

Beim Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Der Innenbereich ist bisher im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB bebaubar. Das bestehende Baurecht unterliegt im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums grundsätzlich der Eigentumsgarantie des § 14 GG.

Bei der Beurteilung der bisher möglichen Entwicklung sind insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaute Grundstücksfläche / Stellung der Gebäude zu berücksichtigen. Da der einfache Bebauungsplan keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung der privaten Baugrundstücke enthält, sind hier keine grundsätzlichen Einschränkungen bisheriger Nutzungsoptionen zu erwarten. Mit der bestandsorientierten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird ein bestandsorientierter Nutzungsartenkatalog berücksichtigt. Die Baufenster richten sich an der vorhandenen Bebauung aus.

Zur Wahrung der Eigentumsbelange werden bestandssichernde Ausnahmen im Bebauungsplan vorgesehen, die verhindern, dass baugenehmigungspflichtige Maßnahmen am Bestand von vorneherein wegen bestandsbedingter Abweichungen von den Festsetzungen scheitern. Damit wird auch bei Abweichungen von den Festsetzungen für den Bestand über den reinen Bestandschutz hinaus eine angemessene Nutzungs- / Entwicklungsmöglichkeit berücksichtigt. Dies bezieht sich zum einen auf die Überschreitung der mit der abweichenden mit der Bauweise verbundenen maximalen Gebäudelänge. Zum Anderen wird für den Betrieb eine Fremdkörperregelung berücksichtigt, nach der die gewerbliche Nutzung - auch wenn sie nicht einem im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieb entspricht – unter Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte des Allgemeinen Wohngebiets auf den Nachbargrundstücken weiterentwickelt werden kann.

3.3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Angesichts des bestehenden Baurechts sowie der innerörtlichen Lage des Plangebiets sind keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten. Die Baugrundstücke (Baugebiet) sind bereits bebaut; der Siedlungsbereich wird nicht vergrößert. Der einfache Bebauungsplan enthält keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung; es gilt hierzu wie bisher das Einfügegebot des § 34 BauGB.

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:

- *Anlagebedingt 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.
- *Betriebsbedingte Auswirkungen* sind schon angesichts der bestandsorientierten Planungsziele nicht zu erwarten. Mit der Festschreibung des bestehenden Allgemeinen Wohngebiets werden Nutzungskonflikte vermieden und keine störenden Nutzungen neu zugelassen.
- *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 Bebauungspla-

nung zulässig sind, sind baubedingte Auswirkungen nicht zu erkennen.

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

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung ist demnach nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind. Dies gilt in vorliegendem Fall schon wegen des Verzichts auf eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung; es gilt hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl weiterhin das Einfügegebot nach § 34 BauGB.

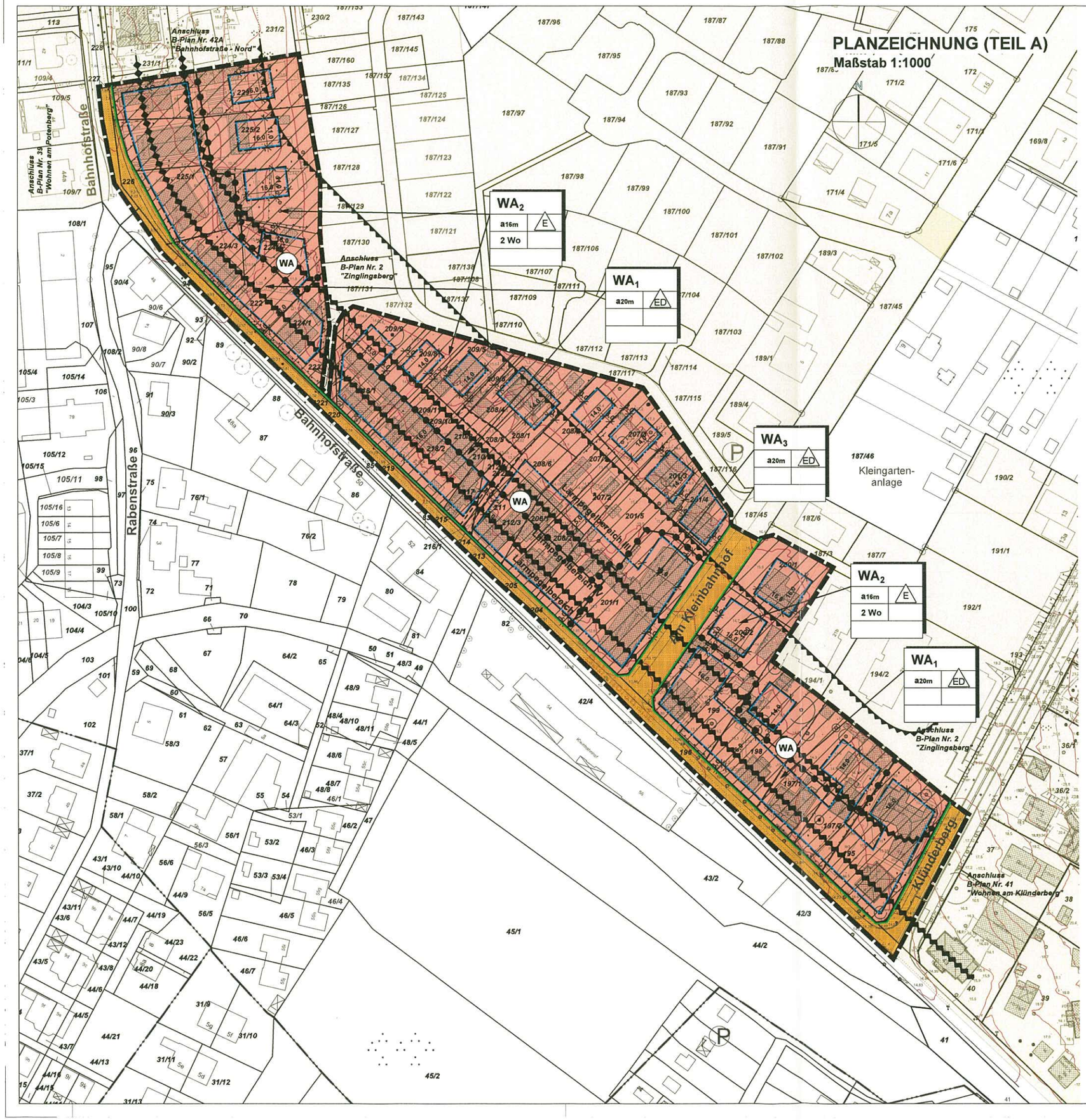
Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und sonstige geschützte Landschaftsbestandteile. Im Plangebiet gilt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V sowie die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, die nach § 2 der Satzung auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gilt. Da sich der Status der Grundstücke durch die Planung nicht ändert (Siedlungsbereich, Hausgarten), wirkt sich die Planung nicht auf den Baumschutz aus. Zudem besteht der Baumbestand im Plangebiet im Wesentlichen aus Obstgehölzen, die keinem Schutz unterliegen.

Angesichts der Lage vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs ist das Plangebiet gegenüber der offenen Landschaft abgeschirmt. Die in größerer Entfernung jenseits der angrenzenden Siedlungsgebiete ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1647-303 „Granitz" sowie EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „Granitz") liegen damit außerhalb des Wirkbereichs der Planung. Da allgemein keine der Planung kausal zuzuschreibenden Auswirkungen erkennbar sind, können auch ohne vertiefte Betrachtung des jeweiligen Schutzzwecks der beiden Gebiete Auswirkungen auf die Schutzgebiete und ihre jeweiligen Schutzzwecke ausgeschlossen werden.

Ostseebad Binz, August 2020

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2Wo — Beschränkung der Zahl de Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) hier: nur 2 Wohnungen je Wohngebäude

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a16m / a20m — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

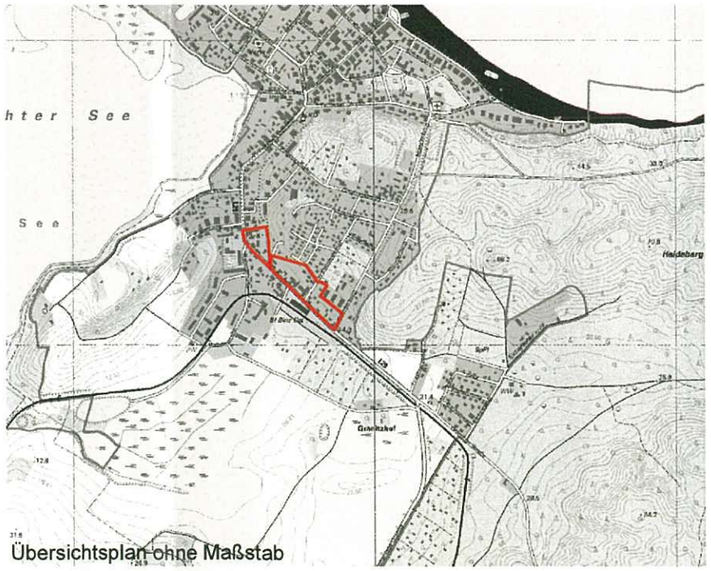
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier: Lärmpegelbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,

SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 42B „Bahnhofstraße - Süd" als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 42B „Bahnhofstraße - Süd", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



Übersichtsplan ohne Maßstab

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Binz
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 42B
"Bahnhofstraße - Süd"

Entwurfsfassung

Fassung vom 13.08.2020, Stand 25.08.2020 Maßstab 1:1000