



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bda
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. 34 „Wohnen am Eichenweg“

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

Gemeinde Ostseebad Binz / Rügen

Satzungsexemplar



Schmidt

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.....	3
2. Städtebauliche Planung.....	6
2.1) Festsetzungen	6
2.2) Flächenbilanz.....	9
2.3) Erschließung.....	9
3) Auswirkungen / Umweltbericht	10
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung.....	10
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	12

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den vollständig bebauten Bereich des sogenannten Eigenheimkomplexes zwischen Eichenweg und Am Sportplatz einschließlich der Straßen Buchenweg, Kiefernweg, Fichtenweg und Granitzweg.

Das Plangebiet umfasst knapp 2,6 ha und wird begrenzt

- ▲ im Norden und Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“,
- ▲ im Osten durch das Waldgebiet der Granitz,
- ▲ im Süden durch die Allee der Bahnhofstraße.

1.2) Planungsziele

1.2.1) Planungsziele

Mit der Planung soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden; gleichzeitig soll für alle eine allgemeine Teilhabe an den Erwerbsmöglichkeiten durch Fremdenvermietung eröffnet werden. Planungsziele sind

- Ausweisung zur Art der baulichen Nutzung und
- Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude.

Da es sich um einen bereits vollständig bebauten Bereich handelt, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Angesichts der geringen Größe des Plangebiets werden die Grenzwerte des § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht erreicht. Insgesamt werden 19.696 qm Baugrundstücke überplant. Eine GRZ wird nicht ausgewiesen (einfacher

Bebauungsplan); selbst bei Berücksichtigung der Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bleibt die Grundfläche aber sicher unter 10.000 qm und damit weit entfernt vom Schwellenwert des § 13a (1) Nr. 1 BauGB.

1.2.2) Plangrundlage

Die Planung beruht auf einer Vermessung durch das Büro Krawutschke Meißner Schönemann, Bergen vom Sommer 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 Friedhof und Sportplatz dargestellt.

Der B-Plan übernimmt mit der Sicherung der Wohnfunktion sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen (vgl. Abschnitt 1.4.1) die Vorgaben des F-Plans. Dabei ist 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 in anderen als Sondergebieten generell unzulässig.

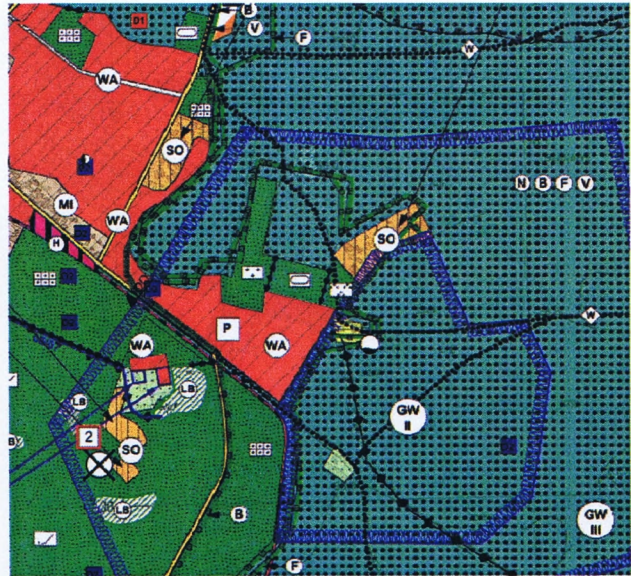


Abbildung 1: F-Plan Ausschnitt unmaßstäblich

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. 34 grenzt im Westen und Norden an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“. Die Festlegungen betreffend die Art der baulichen Nutzung werden für den gesamten Siedlungsbereich einheitlich gestaltet.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wurde nach der Wende durch die Gemeinde als Wohngebiet mit vorwiegend eigengenutzten Wohngebäuden entwickelt (sog. Eigenheimkomplex). Heute vollständig bebaut gehört das Gebiet zum unbeplanten Innenbereich; es besteht Bau-recht nach § 34 BauGB.



Abbildung 2: Luftbild

Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

Das bis zur Wende unbebaute Grundstück wurde seinerzeit zur Sicherung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung durch die Gemeinde entwickelt. Die erschlossenen Grundstücke wurden ausdrücklich nur zur Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses verkauft.

Die realisierte Bebauung besteht großteils aus Zweifamilienhäusern (sowie vereinzelt Einfamilienhäuser), wobei in der Mehrzahl der Fälle eine Einheit eigengenutzt ist und die zweite als Einliegerwohnung touristisch an wechselnde Gäste vermietet wird (Wohnung mit Fremdenbeherbergung). Statt einer touristisch vermieteten Einliegerwohnung werden in einigen Fällen auch einzelne Fremdenzimmer angeboten. Mit Stand zum 01.06.2013 war in allen 36 Wohngebäuden im Plangebiet mindestens jeweils ein Haushalt als Einwohner gemeldet, in 25 Wohngebäuden ist darüber hinaus nach Angabe der Kurverwaltung ergänzend eine Fremdenvermietung einschlägig (vgl. Anlage 1).

Angesichts der Zugehörigkeit zum bislang unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB besteht Baurecht im Rahmen des Einfügegebots. Aussagen zur Zulässigkeit weiterer Nutzungen über die bereits derzeit regelmäÙig vorhandenen hinaus (Wohnungen / Ferienwohnugen) bedürfen einer Erörterung im Einzelfall.

Geht man von einer Gemengelage im Sinne des § 34 (1) BauGB durch Gebäude mit Wohnungen und Ferienwohnungen aus, sind regelmäÙig solche Nutzungen zulässig, die bereits (genehmigter Weise) vorhanden sind. Ungenehmigt ausgeübte Nutzungen, insbesondere sofern bereits bauaufsichtliche Verfahren anhängig sind (wie z.B. betreffend den baurechtlich ungenehmigten Beherbergungsbetrieb Buchenweg 2) können die Gebietscharakteristik nicht entscheidend prägen. Eine evtl. erteilte gaststättenrechtliche oder gewerberechtliche Genehmigung ist dabei baurechtlich nicht relevant.

Ein (bezogen auf das Plangebiet erster) Beherbergungsbetrieb könnte ergänzend zugelassen werden, wenn er sich ohne städtebauliche Spannungen einfügt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Geräusche von Autoverkehr auf dem Betriebsgrundstück als Gewerbelärm zu werten wären, wobei regelmäÙig, d.h. ohne besondere Abschirmung oder einen ausreichenden Abstand der Parkplätze, schon das Türenschiagen (entsprechend dem Maximalpegelkriterium) im Zeitraum nachts (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) zu einer Überschreitung der Grenzwerte der TA-Lärm führen wird. Auf die mit dem gewerblichen Tourismus verbundenen Störungen der Wohnnutzung haben Nachbarn im Verfahren zu Recht hingewiesen. Die Frage der Zulässigkeit kann daher immer nur für den spezifischen Einzelfall (d.h. unter Würdigung des geplanten Anlagen, des Abstands zu schutzwürdiger Nachbarbebauung sowie des Betriebskonzepts) beantwortet werden.

Sähe man das Plangebiet (entgegen der aktuellen Rechtsprechung des OVG Greifswald) als Allgemeines Wohngebiet, wären nach § 4 BauNVO Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig. Für die Bewertung einer Ausnahmemöglichkeit gelten die obigen Aussagen zur möglichen Lärmbelastung entsprechend. Nach DIN 18005 sind Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung hinsichtlich der Schutzwürdigkeit gleichzustellen.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Biosphärenreservat Südost-Rügen

GemäÙ Verordnung vom 12. September 1990 wurden das *Biosphärenreservat Südost-Rügen* als Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit ein- / angeschlossenen Naturschutzgebieten festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) des Biosphärenreservats Südost Rügen. Im Nordosten und Osten berührt

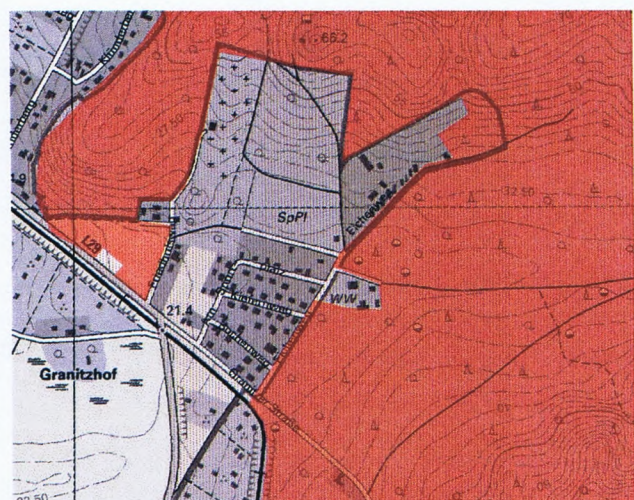


Abbildung 3: NSG (rot) und Biosphärenreservat (rot)

Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

der Geltungsbereich die Schutzzone II (Entwicklungs- und Pflegezone), die als Naturschutzgebiet „Granitz“ ausgewiesen ist.

Durch den B-Plan werden keine Flächen überplant, die innerhalb des NSG liegen. Anhand der derzeitigen Ausprägung der Flächen des NSG kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung eintreten wird, da im zu betrachtenden Bereich bereits heute ausgewiesene Wanderwege gezielt und uneingeschränkt der Erholungsnutzung zur Verfügung stehen.

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet berührt insbesondere im Westen teilweise das Flora-Fauna-Habitat (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung) DE 1647-303 „Granitz“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „Granitz“. Die Verträglichkeit der Planung wurde in Hinblick auf die Erhaltungsziele (Schutz und Erhalt der Lebensräume) des Gebiets geprüft und nachgewiesen (siehe Kap. 3.3.2).

Biotop nach § 20 NatSchAG M-V

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

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der bestätigten Wasserfassung „Am alten Sportplatz“ Binz (1647-1), in direkter Nähe zur TWSZ II. Dieses Schutzgebiet wurde mit Kreistagsbeschluss 99-19/74 vom 13.03.1974 festgelegt.

In der TWSZ III sind zur Grundwasserreinhaltung sowie zur Sicherung der Grundwasserneubildung Auflagen bei der Ausführung zu berücksichtigen. Das auf Verkehrsflächen anfallende, durch den zu erwartenden geringen Verkehr (nur wenig) belastete Niederschlagswasser darf nicht ungehindert in den Boden eindringen (siehe Kap. 2.4.2).

Denkmalschutz

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.



Abbildung 4: FFH (blau), EU-Vogelschutz (braun)
Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de



Abbildung 5: TWSZ
Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de

2. Städtebauliche Planung

2.1) Festsetzungen

2.1.1) Art der baulichen Nutzung

Die Planung sieht die Sicherung der Wohnfunktion gemäß der ursprünglichen Konzeption als Ein- und Zweifamilienhausgebiet vor. Auch zukünftig soll der prägende Charakter vom (Dauer)Wohnen ausgehen; es ist jedoch zu erwarten, dass die Nutzung wie bisher nahezu in allen Fällen durch ein Fremdenzimmer oder eine Wohnung mit Fremdenbeherbergung ergänzt wird. Die touristisch genutzte Einheit wird in direkter räumlicher Zuordnung zur Wohnung des (ortsansässigen) Vermieters liegen.

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, angesichts 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 man den Begriff Ferienwohnung gemäß § 10 BauNVO über den Zweck Erholung („Freizeitwohnen“) definieren will (vgl. hierzu etwa die Begrifflichkeit des § 22 BauGB, der klar zwischen Ferienhausgebieten einerseits und durch Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägten Gebieten andererseits unterscheidet). Angesichts der prägenden Wohnnutzung ist das Gebiet hinsichtlich der Zweckbestimmung nicht auf Erholung ausgerichtet, Möglich und regional typisch ist gerade auch in Gebieten mit prägender Wohnfunktion eine integrierte kleinteilige Beherbergungsnutzung als eine das Wohnen nicht beeinträchtigende gewerbliche Nutzungsart.

In diesem Sinne wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Wohnen mit Beherbergung“ ausgewiesen.

Anfänglich hatte die Gemeinde ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen, 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. Dementsprechend musste die Art der baulichen Nutzung im Verfahren neu festgesetzt werden. Gemäß den erklärten Planungszielen handelt es sich vorliegend um ein Gebiet, das prägend dem Wohnen dient. Ferienwohnungen werden als Möglichkeit, der ortsansässigen Bevölkerung, eine angemessene finanzielle Teilnahme an den Einkommensmöglichkeiten im Tourismus zu eröffnen, jedoch ausdrücklich als reguläre gewerbliche (gewinnorientierte) Nebennutzung zugelassen.

Auch wenn man jedoch entgegen des OVG Greifswald die Frage, dass bereits die Berücksichti-

gung von Ferienwohnungen im Nutzungsartenkatalog eine hinreichende Begründung für die Ausweisung eines Sondergebiets darstellt, verneint, entspricht der spezifische Charakter mit einer regulär zulässigen, jedoch kleinteilig in die Wohngebäude integrierten touristischen Nutzung einem eigenständigen Gebietscharakter, da die touristische Nutzung letztlich rechtlich gleichwertig neben der Wohnnutzung steht, auch wenn sich die Fremdenbeherbergung in Privatzimmern oder Einliegerwohnungen optisch der Prägung durch das Wohnen unterordnet. Dies wird durch die zeitliche Beschränkung der Fremdenbeherbergung auf wenige Monate im Jahr noch verstärkt.

- 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 jedoch darauf zu achten, dass die private Fremdenbeherbergung in den Wohngebäuden 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 Appartementhäuser mit ausschließlich touristischer Belegung), die ein höheres Verkehrsaufkommen und auch gewerbliche Versorgungsverkehre nach sich ziehen würden, ausgeschlossen. Andererseits können die Bewohner ihre bisher ausgeübte Privatvermietung auch zukünftig im ursprünglich vorgesehenen Umfang (Wohngebäude mit 2 Wohnungen) uneingeschränkt ausüben.

Zur Sicherung der Wohnfunktion ist die Fremdenbeherbergung hinsichtlich des Umfangs zu begrenzen. Alternativ zur kapazitätsmäßigen Beschränkung auf nur eine Einheit sowie der Unterordnung in ein Wohngebäude wäre eine Ausnahmeregelung denkbar gewesen. Mit einer vorgenommenen Beschränkung des Umfangs wird jedoch einem Wettlauf nach Windhundprinzip vorgebeugt, was bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der Fremdenbeherbergung kaum zu vermeiden gewesen wäre, da nach Erreichen des für die Gebietscharakteristik zuträglichen Maßes an Ausnahmen die langsamen Antragsteller keine Chance auf Teilhabe an touristischer Vermietung mehr hätten.

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 des einzelnen Vermieters, 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 bebauungsrechtlichen 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.

In Anlehnung an den Nutzungsartenkatalog des Allgemeinen Wohngebiets werden nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als gebietsverträglich angesehen und für das Sondergebiet zugelassen. Untergeordnet könnten im Einzelfall (d.h. ausnahmsweise) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften bleiben ausgeschlossen. Weder gibt es bisher solche Nutzungen im Quartier, noch wären solche Nutzungen städtebaulich wünschenswert, da sie unweigerlich mit Verkehr und Lärm verbunden sind. 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. Zudem ist auf den bestehenden Einzelhandelsstandort am Parkplatz Granitzblick zu verweisen, der fußläufig in geringer Entfernung (ab 250 m) erreichbar ist.

Ergänzt wird die Festlegung zur Nutzung 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, der bereits in den Kaufverträgen seinerzeit als Auflage enthalten war, auch für die Zukunft gesichert werden. Eine höhere Nutzungsdichte etwa durch Zulassen von Appartementshäusern mit vielen kleinen Wohnungen bedeutet mehr Verkehr, aber auch mehr Stellplätze auf den privaten Grundstücken. Damit würde der grüne Charakter des Eigenheimgebiets verlorengehen, zudem könnten neue nachbarliche Spannungen in das Gebiet hineingetragen werden (z.B. größere Stellplatzanlagen gewerblicher Nutzungen angrenzend an die Ruhebereiche der bestehenden Wohngebäude).

Die beiden Nutzungen (Wohnen und private Fremdenbeherbergung) können kleinteilig, d.h. auch gebäudeweise, störungsfrei gemischt werden. 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): „Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18)“. Der BGH hat dabei ausdrücklich herausgestellt, dass sich die Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch des verringerten Sicherheitsgefühls von einer Dauerwohnnutzung wesentlich unterscheiden. Auch fehlt jeder Anhaltspunkt, dass sich Feriengäste (z.B. hinsichtlich Einhaltung von Ruhe-

zeiten) allgemein (d.h. nicht im Einzelfall) rücksichtslos verhalten als Dauerbewohner.

2.1.2) Überbaubare Grundstücksfläche

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

Angesichts der schmalen Straßenräume führt die Errichtung von raumhaltigen Nebenanlagen (Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude) direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu einer unangemessenen Einengung und damit zu einer Störung des Straßenbilds. Für die besagten Anlagen wird daher ein Abstand von mindestens 2,0 m (bei Gebäuden) bzw. 1,0 m (bei Überdachungen) zur straßenseitigen Grundstücksgrenze verlangt. Die bestehenden Nebenanlagen (betroffen sind Flst. 55/14, 55/16, 55/57, 55/58, 55/60, 55/63, 55/69, 55/78, 55/82, 55/86) genießen Bestandsschutz.

2.1.3) Bauweise

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

2.2) Flächenbilanz

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

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

<i>Nutzung</i>	<i>Größe Planung</i>	<i>Anteil</i>	<i>Größe Bestand</i>
Sondergebiet	19.696 qm	76%	19.696 qm
Verkehrsflächen	6.193 qm	24%	6.193 qm
Geltungsbereich	25.890 qm	100%	

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die nach der Wende ausgebauten Gemeindestraßen erschlossen (Granitzer Straße, Am Sportplatz, Buchenweg, Kiefernweg, Fichtenweg). Die Straßen haben den Charakter ruhiger Wohnstraßen, es gibt kein Durchgangsverkehr. Angesichts der geringen Verkehrsbelastung sind die Straßen als Verkehrsberuhigter Bereich gestaltet (Mischverkehrsfläche).

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. Angesichts der Lage in der TWSZ III soll unbelastetes Niederschlagswas-

ser (von Dachflächen und Fußwegen) zur Sicherung der Grundwasserneubildung soweit angesichts der Bodenverhältnisse möglich versickert werden, während belastetes Niederschlagswasser (von Verkehrsflächen) zu sammeln und abzuleiten ist.

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. Die Trafostation befindet sich an der Zufahrtsstraße vom Wohngebiet „Am alten Sportplatz“.

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

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

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

- ▲ Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile: Mit der Planung soll die weitere bauliche Entwicklung des bestehenden Wohngebiets in geordnete Bahnen gelenkt werden. Dabei soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umstrukturierung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden.
- ▲ Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund des hohen Arbeitskräftebedarfs in der Gemeinde Binz eine hohe Stellung zuzumessen. Bestehende Wohngebiete sind daher gegen konkurrierende Nutzungen zu sichern.
- ▲ Der Planbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Binz. Dem Grundwasserschutz ist deshalb erhöhte Bedeutung zuzumessen.
- ▲ Angesichts der Betroffenheit von 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 wird nicht verringert.
- ▲ Der Planbereich liegt im Biosphärenreservat Südost-Rügen sowie angrenzend an Schutzgebiete nach internationalem und nationalem Recht, ist jedoch bereits vollständig bebaut. Den Belangen des Naturschutzes ist angesichts der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich nur eine untergeordnete Bedeutung in der Abwägung einzuräumen. Straßenbäume werden mit Erhaltungsgebot belegt; ansonsten gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde, auf die im Textteil hingewiesen wird.

Darüber hinaus sind die privaten Belange auf Eigentumsschutz angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Einvernehmen mit allen Betroffenen wird angesichts widerstreitender privater Interessen dabei nicht möglich sein. Im Rahmen der Abwägung sind den auf eine Ausweitung der derzeitigen gewerblichen Nutzungen (Ferienvermietung) gerichteten Interessen folgende gegensätzliche private Belange entgegenzuhalten:

- Wahrung der bereits in den Kaufverträgen seinerzeit begründete Zweckbestimmung des Baugebiets:

- Sicherung der Wohnruhe (Abwehr gegen Überhandnehmen gewerblicher Nutzungen): Die Wohnruhe wird relativiert durch die allgemeine Zweckbestimmung einschließlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. In der Vergangenheit wurden einzelne Ferienwohnungen im Gebiet genehmigt; in der Nähe befindet sich ein Sportplatz, der nur durch das Plangebiet erreicht werden kann. Die kleinteilige, in den Kontext des Wohnens eingebettete Fremdenvermietung von nur einer Einheit je Wohngebäude, die im Rahmen der Planung allgemein zugelassen werden, ruft keine Störungen hervor, die nicht bereits für ein allgemeines Wohngebiet typisch wären. Auch die Bewohner nutzen häufig das Auto (für Arbeit, Einkauf, Ausbildung, Freizeit) und halten sich auf den gebäudenahen Freiflächen auf. Über einen ordnungsgemäßen Gebrauch hinausgehende Belästigungen sind ein Fall für das Ordnungsrecht.
Anders wäre es bei Zulassung von reinen Beherbergungsgebäude mit mehreren Einheiten gewesen. Gemäß Vorgabe der TA-Lärm kann entsprechend dem Maximalpegelkriterium schon das Türeenschlagen 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. Häufig ist jedoch angesichts der ungenügenden Präzision der Baugenehmigungen der Umfang einer in einem Wohngebäude genehmigten touristischen Vermietung den Baugenehmigungen nicht mit der wünschenswerten Eindeutigkeit zu entnehmen, z.B. wenn bei einer Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus nur in den (im Rahmen der Baugenehmigung bestätigten) Grundrissen der Hinweis auf Gästezimmer enthalten ist. Darüber hinaus haben es viele der Bauherren in den vergangenen Jahren versäumt, die Fremdenvermietung als eigenständige Nutzungsart baurechtlich (z.B. durch einen entsprechenden Umnutzungsantrag) genehmigen zu lassen. Dies betrifft u.a. auch den Beherbergungsbetrieb Buchenweg 2 mit 12 Betten. Angesichts der offensichtlichen bodenrechtlichen Spannungen, die im Verfahren vorgetragen wurden, kann allerdings nicht erwartet werden, dass unzulässig ausgeübte Nutzungen nur aufgrund eines bereits langjährigen (und evtl. auch gaststätten- oder gewerblichen genehmigten) Vorhandenseins legalisiert werden.

Ein Eingriff in bislang genehmigungsfähige Nutzungen entspringt dabei bereits dem Planungsziel. Demnach soll mit der Planung die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets gesichert werden; gleichzeitig soll eine allgemeine Teilhabe an den Erwerbsmöglichkeiten durch Fremdenvermietung für alle gesichert werden. Daher sind ausschließlich touristisch genutzte Gebäude auszuschließen, da in diesem Fall die Prägung durch das Wohnen nur noch durch einen gänzlichen Ausschluss der touristischen Nutzung in anderen Fällen gesichert werden könnte. Unzulässig sollen demnach derzeit möglicherweise zulässige Nutzungen wie reine Ferienhäuser, eigenständige Gebäude für Beherbergungsbetriebe oder Wohnhäuser mit stärkerer / überwiegender touristischer Nutzung sein.

Eine enteignende Wirkung wird von der Gemeinde bestritten, da im Rahmen der ursprünglichen Konzeption (vgl. die seinerzeitigen Kaufverträge) die Grundstücksnutzung erhalten bleibt. Nach § 42 BauGB tritt ein Anspruch auf Entschädigung nur ein, wenn eine zulässige Nutzung aufgehoben wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung eintritt. Der Eintritt einer Wertminderung ist angesichts der Beibehaltung der Bebaubarkeit nicht absehbar. Zudem ist nicht auszuschließen, dass gerade das Überhandnehmen der touristischen Nutzung bzw. der Verlust des bisherigen Gebietscharakters einen Wertverlust bewirken könnte.

Entschädigungspflichtig wäre die Aufhebung zulässiger Nutzungen nach § 42 (2) BauGB allerdings nicht mehr, da das Baugebiet bereits vor mehr als 7 Jahren (nämlich Ende der 90er Jahre)

bebaut wurde.

Ein Eingriff in eine ausgeübte Nutzung nach § 42(4) BauGB findet nicht statt, sofern davon auszugehen ist, dass eine ausgeübte Nutzung baurechtlich genehmigt ist. Bestehende Wohnungen und Ferienwohnungen / Ferienzimmer sollten – sofern sie nicht als Schwarzbau errichtet wurden – über eine Baugenehmigung verfügen. Im Rahmen dieser Baugenehmigung können diese Wohnungen auch zukünftig ohne Einschränkungen genutzt werden, auch wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen. Es gilt Bestandsschutz.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die touristische Nutzung (ein Fremdenzimmer oder eine Ferienwohnung) allgemein (d.h. für jeden Grundstückseigentümer) zulässig sein soll. Dies bedeutet aber, dass im Rahmen der Sicherung der Wohnfunktion die Fremdenbeherbergung hinsichtlich des Umfangs zu begrenzen ist. Alternativ zur kapazitätsmäßigen Beschränkung auf nur eine Einheit sowie der Unterordnung in ein Wohngebäude wäre eine Ausnahmeregelung denkbar gewesen. Mit der vorgenommenen Beschränkung des Umfangs wird einem Wettlauf nach Windhundprinzip vorgebeugt, was bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der Fremdenbeherbergung kaum zu vermeiden gewesen wäre, da nach Erreichen des für die Gebietscharakteristik zuträglichen Maßes an Ausnahmen die langsamen Antragsteller keine Chance auf Teilhabe an touristischer Vermietung mehr hätten.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der im Plangebiet ausgeübten Nutzungen sowie des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB 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 Festlegungen zur Nutzung berücksichtigen die vorhandenen Nutzungen (vgl. 1.4.1) sowie den bestehenden Gebietscharakter, der seinerzeit durch die Verpflichtungen in den Kaufverträgen einheitlich vorgegeben war. Dabei soll sichergestellt werden, dass die touristischen Einkommensmöglichkeiten gemäß der ursprünglichen Konzeption allen Hausbesitzern gleichmäßig und gleichberechtigt im Rahmen der allgemeinen Gebietscharakteristik offenstehen.

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.

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 angestrebt, der (einfache) Bebauungsplan enthält vielmehr keine Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die prägenden Bäume im Straßenraum werden zum Erhalt festgesetzt; ergänzend gilt weiterhin die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz, die nach § 2 auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gilt.
- ⌘ Betriebsbedingte Auswirkungen sind schon angesichts der bestandsorientierten Planungsziele (Sicherung der ausgeübten Wohnfunktion) nicht zu erwarten. Mit der Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude wird vielmehr auch ein zukünftiger Ausbau der Nutzungsdichte wirksam ausgeschlossen.
- ⌘ Baubedingte Auswirkungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der gesetzlich geregelten Zeiten für Baumfällungen, Schutz des Mutterbodens) als nicht erheblich eingeschätzt und können vernachlässigt werden.

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

3.2.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das Plangebiet berührt insbesondere im Westen teilweise das Flora-Fauna-Habitat (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung) Nr. DE 1647-303 „Granitz“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „Granitz“ (vgl. Abbildung 2). 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 diesbezüglichen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Aus der Sicherung der ausgeübten Wohnfunktion sowie der ebenfalls prägend vorhandenen privaten Fremdenbeherbergung entstehen keine das bisherige Maß übersteigenden Auswirkungen auf die nahen Schutzgebiete. Mit der Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude wird vielmehr ein zukünftiger Ausbau der Nutzungsdichte 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
August 2014

Anlage 1: Grundstücksnutzungen und Genehmigungen

Straße	Haus-Nr.	Grundstücksbezeichnung	Haushalte Stand 1.6.2013	Touristisch genutzte Einheiten	Betten Stand 1.6.2013 gem. KV	Bemerkungen zur Baugenehmigung	Art und Größe der Beherbergung (Internetrecherche)
Am Sportplatz	007	Eigenheim	1	1	4		
Am Sportplatz	008	Eigenheim	1	2	6	BG: EFH mit Einliegerwohnung - 2 Stellplätze	
Am Sportplatz	009	Eigenheim	1			BG: EFH mit Garage - BG Doppelcarport	
Am Sportplatz	010	Eigenheim	1			BG: EFH , Carport	
Am Sportplatz	011	Eigenheim		1	2		
Am Sportplatz	012	Eigenheim	1	1	2	BG: EFH, BG: Garage: BG: Garage zu Ferlenzimmer: BG: Carport	
Buchenweg	001	Eigenheim	1			BG: EFH , Garage	
Buchenweg	002	Eigenheim	1	3	12	BG: Wohnhaus mit 2 WE , Garage	Fewo (24qm, 41qm, 56qm)
Buchenweg	003	Eigenheim	1			BG: EFH 2 - Stellplätze	
Buchenweg	004	Eigenheim	2			BG: EFH , Carport	
Buchenweg	005	Eigenheim	1	1	6	BG: EFH	
Buchenweg	006	Eigenheim	2	2	4	BG: EFH mit Fewo und Doppelcarport / Wohnhaus mit 2 FEWO	Fewo (40qm + 55qm)
Buchenweg	007	Eigenheim	2			BG: EFH , Garage	
Buchenweg	008	Eigenheim	2	1	4	BG: EFH , Garage	
Buchenweg	009	Eigenheim	1			BG: EFH , Garage - 1WE	
Buchenweg	010	Eigenheim	2			BG: EFH , Garage	
Buchenweg	011 / 009	Eigenheim	1	1	6	BG: EFH , Garage - 1WE	Fewo (70qm) + Zi (22qm)
Fichtenweg	001	Eigenheim	1	1	2		
Fichtenweg	002	Eigenheim	3	3	12	Umnutzungsantrag zu Fewo nicht genehmigt	
Fichtenweg	003	Eigenheim	2			BG: EFH , Garage	
Granitzer Straße	001	Eigenheim	2	1	2	BG: EFH - 1 Stellplatz	
Granitzer Straße	002	Eigenheim	1	1	4	BG: EFH , Garage	
Granitzer Straße	003	Eigenheim	1	1	2	BG: EFH , Carport	
Granitzer Straße	004	Eigenheim	3	1	5	BG: EFH (2WE) , Garage; BG: Carport	
Kiefernweg	001	Eigenheim	1	1	3	BG: EFH , Carport	60qm
Kiefernweg	002	Eigenheim	1			BG: EFH , Carport	
Kiefernweg	003	Eigenheim	2	1	2	BG: Wohnhaus mit 2 WE , Carport	45qm
Kiefernweg	004	Eigenheim	1	1	3	BG: EFH , Garage	
Kiefernweg	005	Eigenheim	1	1	2	BG: EFH , Carport	
Kiefernweg	006	Eigenheim	1	1	2	BG: EFH , Garage und Carport	
Kiefernweg	007	Eigenheim	1	1	2	BG: EFH mit Einliegerwohnung mit Carport	
Kiefernweg	008	Eigenheim	1	1	2	BG: EFH mit Einliegerwohnung mit Carport	
Kiefernweg	009	Eigenheim	2			BG: EFH mit Einliegerwohnung	
Kiefernweg	010	Eigenheim	1	1	2	BG: EFH , Carport	
Kiefernweg	011	Eigenheim	2	1	2	BG: EFH mit 2 Stellplätzen	45qm
Kiefernweg	012	Eigenheim	1	2	4	BG: EFH mit Garage und 1 Stellplatz im Freien	