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

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496

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

einfacher Bebauungsplan

Nr. 45

„Klünderberg – Quartier an der Kirche“

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

Gemeinde Ostseebad Binz

Satzungsfassung

Ostseebad Binz, 17.12.2020

Schneider

GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ
1

SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 45 „Klünderberg – Quartier an der Kirche" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt 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 2015, S. 344), 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. 45 „Klünderberg – Quartier an der Kirche", 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)

I.1.1) **Sondergebiet „Beherbergung und Wohnen" nach § 11 BauNVO**

Das sonstige Sondergebiet „Beherbergung und Wohnen" dient vorrangig der Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Wohngebäuden. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

I.1.2) Gemeinbedarfsfläche für Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung) „Kirchliche Einrichtungen" sind nur Einrichtungen für seelsorgerische, soziale und kulturelle Zwecke zulässig. Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke wie Pflegeheime sind auf der Fläche unzulässig.

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

a = abweichende Bauweise.

Gebäude sind als Einzelhäuser mit gesetzlich vorgeschriebenem Grenzabstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einer Gebäudelänge von bis zu 16 m zu errichten.

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, sofern ein Abstand von mindestens 3,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) eingehalten wird.

Stellplatzanlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) einhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelne Stellplätze, die rechtwinklig zur Straße in unmittelbarer Verlängerung einer Zufahrt nach I.4 angeordnet sind.

I.4) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind nur bis zu einer Breite von maximal 3,5 m zulässig. Mehrere Grundstückszufahrten auf demselben Grundstück müssen mindestens 7,0 m auseinander liegen.

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

II.1) Dachneigung

Hauptgebäude sind mit einem geneigten Dach mit mindestens 17 Grad auszuführen. Bei Hauptgebäuden mit einem Vollgeschoss darf die Dachneigung maximal 45 Grad, bei zwei Vollgeschossen maximal 25 Grad betragen.

II.2) Dachform und Ausrichtung

Gebäude sind im Falle von Neubau und Erweiterung 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 einem Vollgeschoss eine giebelständige Stellung zulässig, sofern die Giebelbreite 9,0 m nicht überschreitet.

III) Nachrichtliche Übernahmen

III.1) Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Baudenkmale „Haus "Krakow"" (Listennr. 00146, Klünderberg 8) und „Pension" (Listennr. 00145, Klünderberg 4). Gemäß § 7 (1) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bedürfen jegliche Veränderungen an und in Baudenkmalen sowie deren Umnutzungen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

IV) Hinweise

IV.1) 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.

IV.2) 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).

IV.3) Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen 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 Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 45 „Klünderberg – Quartier an der Kirche", Gemeinde Ostseebad Binz

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Ziele und Grundlagen der Planung 4

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich 4

1.2) Planungsziele 4

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen 6

1.4) Bestandsaufnahme 7

2. Städtebauliche Planung 9

2.1) Nutzungskonzept 9

2.2) sonstige Festsetzungen 11

2.2) Flächenbilanz 12

2.3) Erschließung 13

3) Auswirkungen 13

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung 13

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt 15

1) Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen bebauten Bereich westlich der Straße *Klünderberg,* nördlich der Einmündung der *Zinglingstraße*. Das Plangebiet wird durch das Gebäude der katholischen Kirche geprägt.

Das Plangebiet ist knapp 0,5 ha groß und wird begrenzt

- im Norden durch eine Tennisanlage bzw. dessen Zufahrt,
- im Westen und Süden durch die angrenzenden Wohnbebauung bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte" sowie die Straße *Zinglingsberg*,
- im Osten durch die Straße *Klünderberg*.

1.2) Planungsziele

1.2.1) Planungsziele

Der ca. 0,5 ha große Bereich wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte" ausgespart, da anders als bei den damals überplanten Quartieren im Plangebiet die Wohnnutzung nur eine ergänzende Rolle spielt. Prägend sind insgesamt Gemeinbedarfsnutzungen (Kirche, Pfarrhaus), Beherbergung (Pension) und sonstige gewerbliche Nutzungen. Mit dem Bebauungsplan soll die zukünftige Entwicklung des Plangebiets v.a. hinsichtlich der

Art der baulichen Nutzung gesteuert werden. Dabei soll ein Mindestanteil für die (Dauer-)Wohnnutzung gesichert und ein Kippen in ein rein touristisch genutztes Gebiet verhindert werden. Zudem soll die aufgelockerte Einzelhausbebauung mit maßstäblichen Einzelbaukörpern (d.h. ortsspezifische Gebäudelängen) und damit maßvoller baulicher Dichte gegen eine allzu starke bauliche Verdichtung gesichert werden.

Angesichts der geringen Ausstattung des Gemeindegebiets mit kirchlichen Einrichtungen der Seelsorge sowie der praktischen Nicht-Verfügbarkeit anderer Grundstücke ist zudem die Sicherung der Gemeinbedarfsnutzung als seelsorgerische Infrastruktur durch Ausschluss einer rein an wirtschaftlichen Belangen orientierten Nutzung gerechtfertigt. Für die Kirche Stella Maris, deren Ausbau seinerzeit auch durch Landesmittel unterstützt wurde, ist dementsprechend ein würdiges Umfeld zu wahren.

Ausgehend von den benannten Planungszielen soll die Festsetzungstiefe auf die erforderlichen Regelungen beschränkt bleiben. Auf eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung kann verzichtet werden, da durch das Einfügegebot des § 34 BauGB klare Vorgaben für zukünftige Maßnahmen bestehen. Unter Berücksichtigung von Vorgarten, welcher durch die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche gesichert wird, und der gesetzlichen Grenzabstände nach § 6 LBauO M-V kann bei Erhalt der derzeitigen Grundstücksteilung durch Neubauten keine erheblich dichtere Struktur als die bisher bestehende entstehen. Auch die Höhenentwicklung ist durch die Bestandsbebauung abschließend vorgegeben.

Ohne den Mindestfestsetzungsumfang nach § 30 (1) BauGB handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB. § 62 LBauO M-V (Genehmigungsfreistellung) ist im Geltungsbereich nicht anzuwenden.

Da es sich beim Plangebiet um einen vollständig bebauten Bereich handelt, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Mit einer Geltungsbereichsfläche von insgesamt nur knapp 0,5 ha wird der Grenzwert nach § 13 (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 qm zulässiger Grundfläche sicher deutlich unterschritten. In einem engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Kontext liegen keine weiteren Planverfahren; der nächstgelegene Bebauungsplan (Nr. 42A „Bahnhofstraße Nord") liegt in einem Abstand von gut 350 m. Durch die angestrebten Planungsziele ist ersichtlich, dass der einfache Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b 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. Störfallbetriebe sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

1.2.2) Plangrundlage

Die Planung beruht auf einer topographischen Vermessung durch das Büro Krawutschke Meißner Schönemann, Bergen vom Dezember 2013. Der Kataster- und Gebäudebestand wurde auf Aktualität hin geprüft und sofern erforderlich aktualisiert (z.B. Nachtrag des Kirchenneubaus).

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 Sportanlage sowie Wald dargestellt.

Der Bebauungsplan schließt mit dem Planungsziel der Sicherung der Wohnfunktion an die Darstellung des Flächennutzungsplans an, weicht jedoch aufgrund der durch den Bestand begründeten Sondergebietsausweisung von der Flächendarstellung ab. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a (2) BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

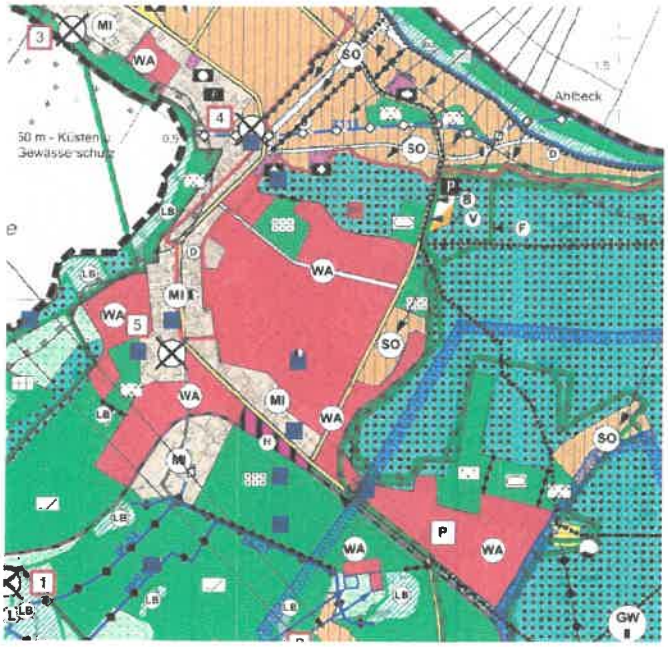

Abbildung 1: Flächennutzungsplan Ausschnitt ohne Maßstab

1.3.2) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt kein Landschaftsplan vor.

1.3.3) Sonstige Planungen der Gemeinde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 grenzt im Westen und Süden an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte" (vgl. Abbildung 2), welcher durch Sondergebiete eine Mischung von Wohn- und Ferienwohnungen festlegt. Ausweislich der Begründung wollte die Gemeinde gerade in den gewachsenen Wohngebieten eine kleinteilige private Vermietung in den privaten Wohnhäusern fördern, dabei jedoch rein gewerbliche Beherbergungsbetriebe weitgehend ausschließen. Die Nutzung stellt sich allgemein als Mischung von (Dauer-)Wohnen und touristischen Nutzungen dar, wobei bislang insgesamt die Wohnnutzung prägend ist, so dass auch außerhalb der Saison nicht der Eindruck einer „Rolladensiedlung" entsteht.

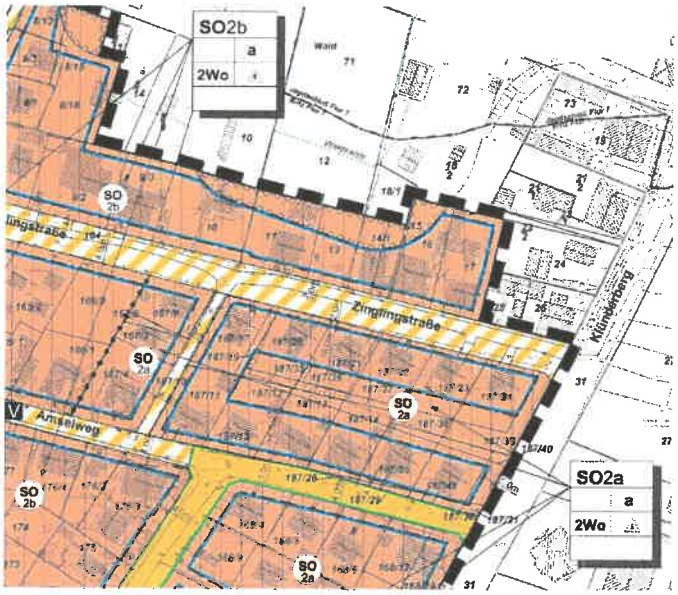

Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 26 "Zinglingsberg Mitte", Ausschnitt ohne Maßstab

Für den angrenzenden Bereich (SO 2b) wurde ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, hier: Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung" festgesetzt. Das Sondergebiet „Wohnen mit Beherbergung" dient der Errichtung von Wohngebäuden, für deren Eigentümer regionaltypische Erwerbsmöglichkeiten durch eine ergänzende touristische Vermietung eines Ferienzimmers oder einer Ferienwohnung gesichert werden sollen. Zulässig sind Wohngebäude, Gebäude und Räume für freie Berufe, bis zu ein Fremdenzimmer oder bis zu eine Wohnung mit Fremdenbeherbergung/Ferienwohnung in Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind in Teilfläche zulässig: sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe

sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienhäuser / Ferienwohnungen.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist bebaut und Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB. Aktuell bestehen innerhalb des Plangebietes folgende Nutzungen:

- Zinglingstraße 2: Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung (2 Betten),
- Klünderberg 8: Pension (Pension Am Klünderberg /Villa Krakow mit 16 Betten),
- Klünderberg 6: Wohngebäude und Fremdenbeherbergung (12 Betten),
- Klünderberg 4: Wohngebäude mit drei Ferienwohnungen (Villa Wilhelmshöhe mit 7 Betten),
- Klünderberg 4a: Wohngebäude,

sowie der Bereich der katholischen Kirche Stella Maris (Maria Meerstern) mit angeschlossenem Pfarrgebäude.[1]

Abbildung 3a. b: Schrägluftaufnahmen der Bestandsbebauung (www.bing.de), vor Neubau der Kirche

Während der angrenzende Siedlungsbereich auf dem *Klünderberg* im Wesentlichen erst in der Nachkriegszeit erschlossen und in mehreren Bauabschnitten zum Teil mit einheitlichen Einfamilienhäusern bebaut wurde, entstanden die Gebäude im Plangebiet bereits in der Gründerzeit. Die ältere Bebauung im Plangebiet zeigt demensprechend die für die Bäderarchitektur übliche Bauweise und besteht maßgeblich aus zweigeschossigen Gebäuden mit vergleichsweise flach geneigten, traufständig zum *Klünderberg* stehenden Satteldächern (vgl. Abbildung 4a/b). Während das Eckgebäude Villa Krakow (Klünderberg 8) aufgrund des hohen Drempels über ein ausgebautes Dachgeschoss verfügt, bleibt das flach geneigte Dach ansonsten schon wegen mangelnder Innenraumhöhe ungenutzt. Daneben bestehen eingeschossige Flachbauten aus der Nachkriegszeit (Zinglingstraße 2, straßenseitiger Baukörper Klünderberg 6). Der ovale Kirchenbau der katholischen Kirche Stella Maris (Maria Meerstern) stellt sich gegenüber den Wohngebäuden als Sonderform dar. Der schlichte, weiß verputzte Saalbau mit Treppengiebel aus den 1920er Jahren wurde 2009/2010 um einen modernen Rundbau erweitert.

Mit Baugenehmigung vom 01.07.2020 wurde ein "Ersatzneubau des Pfarrhauses in Binz mit Mitarbeiter-, Miet- und Gästewohnungen" genehmigt.

Nördlich schließt sich an das Kirchengrundstück eine Tennisanlage mit drei Sandplätzen an.

---

[1] Betten gem. Angaben der Kurverwaltung

Abbildung 2a/b: Klünderberg 8 (links) und 4 / 2 (rechts)

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet liegt eingebettet in die Ortslage Binz. Schutzgebiete schließen erst in einem gewissen Abstand östlich der stark befahrenen Straße *Klünderberg* an.

Natura 2000-*Gebiete*

Ca. 35 m in östlicher Richtung liegen das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1647-303 „Granitz" sowie mit nur 10 m Abstand das EU-Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1647-401 „Granitz". Die Schutzgebiete sind vom Plangebiet durch die stark befahrene Straße *Klünderberg* sowie die mehrgeschossige Wohn- und Ferienwohnanlage am Klünderberg bzw. den Parkplatz am Klünderberg getrennt und liegen damit außerhalb des Wirkbereichs der Planung.

Sonstiges

Entlang der Straße Klünderberg wurden im Zuge der Erneuerung durch die Gemeinde Baumpflanzungen realisiert, die als Allee dem gesetzlichen Schutz nach § 19 NatSchAG M-V unterliegen.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Baudenkmale „Haus "Krakow"" (Listennr. 00146, Klünderberg 8) und „Pension" (Listennr. 00145, Klünderberg 4). Gemäß § 7 (1) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) bedürfen jegliche Veränderungen an und in Baudenkmalen sowie deren Umnutzungen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdecktwerden, 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.

Westlich des Plangebietes auf den Flurstücken 71, 72 sowie 18/2 sowie östlich auf Flurstück 8/3 befinden sich zum Teil mit einem Abstand von kleiner 30 m zum Plangebiet Waldflächen nach § 2 LWaldG M-V. Nach § 20 LWaldG M-V ist mit baulichen Anlagen zu Waldflächen ein Abstand von 30 m einzuhalten. Nach Waldabstandsverordnung (WaldAbstVO M-V) können Ausnahmen gemäß örtlicher Prägung sowie allgemein für untergeordnete Nebenanlagen und Stellplätze zugelassen werden.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

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

2.1.1) sonstiges Sondergebiet „Beherbergung und Wohnen" nach § 11 BauNVO

Für die privaten Baugrundstücke im Plangebiet wird in Anlehnung an die Festsetzung für den angrenzenden Bereich an der *Zinglingstraße*, aber unter Berücksichtigung der stärker im Plangebiet gewerblichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet „Beherbergung und Wohnen" ausgewiesen. Das Sondergebiet „Beherbergung und Wohnen" soll grundsätzlich qualitativ gleichwertig touristischen Nutzungen und der Wohnnutzung dienen. Damit wird der Anspruch der Mischgebiete auf gleichberechtigte Mischung verschiedener Nutzungen aufgenommen (Gemengelage).
Mit der spezifischen Mischung von fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, ergänzt um Ferienwohnungen) und Wohnungen wird der Charakter eines Mischgebiets jedoch regelmäßig nicht erreicht, da die „klassischen" gewerblichen Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe) ausgeschlossen bleiben. Schon bei Beschränkung auf die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 1 bis 3 BauNVO wäre die allgemeine Zweckbestimmung als Mischgebiet nicht mehr gewahrt (vgl. VGH BW, 8 S 237/95 vom 20.6.1995). Vielmehr handelt es sich angesichts der fremdenverkehrlichen Ausrichtung um ein sonstiges Sondergebiet im Sinne § 11 (2) Satz 2 BauNVO (Gebiete für den Fremdenverkehr, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits).

Im Sinne einer bestandsorientierten Entwicklung sowie zur Vermeidung städtebaulicher Brüche vor allem in Hinsicht auf das angrenzende Gebiet sollen vor allem kleinteilige Einrichtungen berücksichtigt werden. Zugelassen werden als regelmäßige Nutzungen Wohngebäude, Gebäude und Räume für freie Berufe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Der Begriff des Beherbergungsbetriebs ist gegenüber einer reinen Ferienwohnungsvermietung abzugrenzen, schließt jedoch nach § 13a BauNVO Fremdenzimmer oder Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung (d.h. Dauerwohnen) ein. Die Beherbergungsbetriebe bleiben auf den kleinen Beherbergungsbetrieb im Sinne des § 3 BauNVO beschränkt; dabei sind Beherbergungsanlagen ungeachtet der Eigentumssituation zusammenzurechnen, sofern sie im Gebiet als räumliche Einheit wirken (z.B. im selben Gebäude legen, eine gemeinsame Zufahrt nutzen, etc.). Neue Beherbergungsbetriebe sollen hinsichtlich ihrer Kapazität die Größe der bereits bestehenden Pension Am Klünderberg (mit 16 Betten) nicht wesentlich überschreiten.

Die Wohn- bzw. Beherbergungsnutzung kann am *Klünderberg* ergänzt werden um kleinere Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe (insb. des Lebensmittelhandwerks) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Aufgrund der Lage an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße ist nicht zu befürchten, dass durch die ergänzenden gewerblichen Nutzungen gebietsfremder Verkehr angezogen und die Wohn- und Aufenthaltsqualität gemindert würde. Vielmehr wird der vergleichsweise zentrumsnahe Abschnitt des *Klünderbergs* mit der Errichtung des geplanten Parkplatzes / Parkhauses für Tagesgäste (vgl. Bebauungsplan Nr. 31 „Parken am Klünderberg") eine zusätzliche Belebung erfahren, so dass grundsätzlich gute Standortbedingungen für ergänzende gewerbliche Nutzungen gegeben sind. Auf eine Einschränkung auf die Gebietsversorgung muss angesichts der geringen Größe des Plangebiet sowie angesichts der Lage an einer der innerörtlichen Hauptstraßen verzichtet werden.

Ergänzend werden ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen. Nach § 13a BauNVO fallen unter die sonstigen Gewerbebetriebe auch reine Ferienhäuser. Die Ausnahme ist wegen des Bestehens entsprechender Nutzungen im Plangebiet geboten – und hat hier eine bestandssichernde Funktion. Klünderberg 6 wurde zudem bis vor kurzem durch einen Elektrofachbetrieb genutzt. Angesichts der geringen Größe des Baugebiets wird aber kaum Raum für

weitere Ausnahmen sein, sofern die Wohnnutzung die bislang prägende Bedeutung beibehalten muss.

Wegen der vergleichsweise geringen Größe des Baugebiets kommt zudem der Steuerung der Nutzungsmischung in der Umsetzung insgesamt eine hohe Verantwortung zu. Nach § 15 (1) BauNVO sind die im Zulässigkeitskatalog für das Baugebiet aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen, d.h. wenn der für eine qualitativ gleichwertige Prägung erforderliche Anteil unter- bzw überschritten wird.

2.1.2) Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke

Das bestehende Kirchengrundstück wird bestandsorientiert als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke normiert. Mit dieser Ausweisung wird die bestehende Nutzung gesichert, zudem kann für eine Gemeinbedarfsfläche durch Verzicht auf ergänzende Festsetzungen ein höheres Maß an Flexibilität ermöglicht werden, als dies bei einer Baugebietsausweisung angemessen wäre.

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 (1) Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Es sind jene Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur, die weder technischer Natur sind und nicht kommerziell betrieben werden. Dieser öffentliche Zweck wird durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche dauerhaft gesichert. Auf die Rechtsform des Trägers kommt es dabei nicht entscheidend an. Ist die Trägerschaft in der Hand einer natürlichen oder juristischen Person des Privatrechts, so genügt es, wenn mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, und bei der Durchführung dieser Aufgabe das privatwirtschaftliche Gewinnstreben eindeutig untergeordnet ist. In Falle der katholischen Kirche handelt es sich um eine Körperschaft des öffentlichen Rechts.

Mit textlicher Festsetzung werden die kirchlichen Einrichtungen präzisiert und auf seelsorgerische (pastorale), soziale und kulturelle Zwecke eingegrenzt. Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke wie Pflegeheime bleiben auf der Fläche unzulässig. Klarstellende textliche Festsetzungen sind insbesondere dann erforderlich, wenn sich aus dem übergeordneten Nutzungszweck (hier kirchliche Einrichtung) keine eindeutige Nutzung ableiten lässt.

Auf dem historischen Kirchengrundstück besteht eine Nutzung als der Kirche mit Pfarrgebäude. Mit dem Begriff des Pfarrhauses sind dabei funktional unterschiedliche Nutzungsbausteine verbunden. Nach wikipedia soll „das Pfarrhaus ... als Haus des Priesters nach einem Beschluss der Würzburger Synode von 1974 zugleich ein Haus für die Gemeinde sein. ... Es gehört zum Vermögen der Pfarrei und soll in der Nähe der Pfarrkirche gelegen sein. Für den Pfarrer bestimmt das Kirchenrecht eine Residenzpflicht. Häufig liegen im Pfarrhaus auch die Büroräume der Pfarrei, meist auch das Pfarrarchiv. In früherer Zeit war bei ländlichen Pfarreien ein Gästezimmer vorhanden, in dem der Bischof bei einer Visitationsreise übernachtete." Heute gehören oft auch Pilgerzimmer sowie Übernachtungsmöglichkeiten für kirchliche Gruppen (zur Förderung des kirchlichen Austauschs) zu den Funktionen eines Pfarrhauses. Fraglos gehört auch die Unterbringung von Urlaubsgeistlichen, die die Seelsorge und die Organisation der Gottesdienste in der Saison unterstützen, zur angestrebten Gemeinbedarfsnutzung.

Wenn in der Stellungnahme hervorgehoben wird, dass es Ziel ist, Gästeunterkünften vorzuhalten, die vorzugsweise an Mitglieder und Mitarbeiter katholischer Kirchengemeinden vergeben werden, so entsteht hier kein Widerspruch zur gemeindlichen Planung. Mit der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche wird v.a. herausgestellt, dass es sich bei der Nutzung als Gästewohnung nicht um eine beliebige gewerbliche Nutzung handeln darf. Dem steht regelmäßig nicht entgegen, dass für eine Nutzung möglicherweise ein Entgelt erhoben wird und in einem geringen Umfang selbst eine private (d.h. rein kommerzielle) Nutzung erfolgen kann (vgl. ähnlich VG Karlsruhe, Urteil vom 28.02.2012 - 6 K 1754/10). Mit der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche wird folglich v.a. herausgestellt, dass es sich bei der Nutzung als Gästewohnung nicht um eine gewerbliche Nutzung handeln darf. Auch die erst jüngst beanspruchte / erteilte Baugenehmigung bezweckt einen Ersatz-

neubau als Pfarrhaus und geht damit offensichtlich auch zukünftig von einer im Wesentlichen pastoralen, seelsorgerischen Aufgabenstellung aus.

Da grundsätzlich alle durch die Festsetzung ermöglichten Nutzungen Gegenstand der Abwägung im Hinblick auf ihre Verträglichkeit an dem geplanten Standort sein müssen, sind Einschränkungen erforderlich. Neben seelsorgerischen (pastoralen) Zwecke, die den Kern kirchlicher Nutzung darstellen, werden im Zulässigkeitskatalog auch soziale und kulturelle Zwecke berücksichtigt. Damit wird berücksichtigt, dass die Räumlichkeiten z.B. auch für Musikveranstaltungen (Chorproben, Konzerte, usw.) oder soziale Einrichtungen (Seniorentreff, Therapieworkshops) genutzt werden können und im Sinne einer lebendigen Gemeindearbeit auch sollen.

Bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen ist stärker als bei privaten Baugrundstücken auf größtmögliche Flexibilität zu achten. Gemeinbedarfsnutzungen erfordern häufig Sonderbauten (hier: Kirche / Versammlungsstätte), was häufig auch eine spezielle, abweichende Baukörpergestaltung bedingt. Auch der öffentliche Charakter (bzw. das fehlende Gewinnstreben) legitimieren den Verzicht auf planungsrechtliche Vorgaben. Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es daher – anders als bei Baugebieten nach §§ 3 bis 11 BauNVO – auch in „qualifizierten" Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Auf ergänzende Festlegungen kann für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche folglich allgemein verzichtet werden.

2.2) sonstige Festsetzungen

2.2.1) Bauweise

Das Gebiet ist in offener Bauweise bebaut, wobei die Gebäude nicht nur zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, sondern auch zur vorderen straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand einhalten (Vorgarten). Allgemein handelt es sich bei der bestehenden Bebauung um Einzelhäuser mit Gebäudelängen von unter 16 m.

Um die Bebauungsstruktur differenziert abbilden zu können, wird für das Baugebiet in Entsprechung zum Bestand gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise mit örtlich angepasster maximaler Gebäudelänge ausgewiesen. Dabei wird festgelegt, dass in Ergänzung der offenen Bauweise Gebäude auch zukünftig zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze den gesetzlichen Grenzabstand einhalten müssen und eine Gebäudelänge von 16 m nicht überschreiten dürfen.

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

Die Gemeinbedarfsfläche bleibt von den Einschränkungen der Gebäudelänge zur Unterstützung einer angemessenen Entwicklungsmöglichkeit der öffentlichen Nutzungen befreit.

2.2.2) überbaubare Grundstücksfläche

In Ergänzung zur Bauweise wird für die privaten Baugrundstücke die überbaubare Grundstücksfläche durch grundstücksübergreifende Baufenster festgelegt. Dabei soll vor allem eine abschnittsweise einheitliche Mindesttiefe des Vorgartens gesichert sowie bestandsorientiert die Bautiefe begrenzt werden.

Alle Gebäude weisen entlang der Straßen eine Vorgarten auf, der im Wesentlichen mindestens 3,0 m beträgt. Nur das die Ausrichtung der *Zinglingstraße* aufnehmende Eckgebäude Klünderberg 8 rückt etwas näher an die Straßenkante heran, hält aber an dem Prinzip des Vorgartens grundsätzlich fest. Um das durch die durchgehenden, begrünten Vorgärten geprägte Straßenbild zu sichern, müssen zudem auch raumhaltige Nebenanlagen (d.h. sonstige Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen), einen gewissen Abstand zur Straße einhalten. ist wird je nach räumlicher Wirkung zwischen Garagen und Stellplätzen zu unterscheiden. Der überdachte Stellplatz vor der Garage zu Klünderberg 6 wäre damit zukünftig nur als nicht überdachter Stellplatz zulässig; die

bestehende Anlage genießt aber Bestandsschutz.

Die entlang des Klünderbergs bestehende zweireihige Bebauung ragt gemessen von der Straßenkante rund 36 m in die Tiefe. Rückwärtig befinden sich Garagen und Nebenanlagen, die im Sinne des Einfügegebots keine Prägung für Hauptnutzungen erzeugen.

Die Gemeinbedarfsfläche bleibt von den Einschränkungen der überbaubaren Grundstücksfläche zur Unterstützung einer angemessenen Entwicklungsmöglichkeit der öffentlichen Nutzungen befreit.

2.2.3) Anschluss an Verkehrsflächen

Grundstückszufahrten werden auf 3,5 m Breite begrenzt, um ein flächiges Überfahren der straßenseitigen Grundstücksgrenze auszuschließen. Damit soll vor allem die Anlage von Stellplätzen, die direkt von der öffentlichen Straße aus erschlossen werden, verhindert werden. Solche Stellplätze führen zu einer Unterbrechung der grünen Vorgärten und damit zu einer Auflösung der räumlichen Fassung des Straßenraums.

2.2.4) Grünordnung

Als Maßnahme zur Grünordnung werden die im Plangebiet bestehenden Straßenbäume mit Erhaltungsgebot belegt. Damit ist für die privaten Bauherren ersichtlich, dass beim Anschluss der Baugrundstücke die Lage der Zufahrten beizubehalten bzw. nur unter Berücksichtigung des Baumbestands verändert werden kann. Die Straßenbäume unterliegen dem gesetzlichen Baumschutz nach § 19 NatSchAG M-V.

2.2.5) Örtliche Bauvorschriften

Ausgehend von der gründerzeitlich historischen Bebauung (sog. Bäderstil) werden einfache örtliche Bauvorschriften erlassen, die auch bei Neubauten ein harmonisches Ortsbild sichern sollen. Als verbindendes Element der gestalterisch prägenden Bebauung wird das geneigte Satteldach beibehalten. Dabei variiert die Dachgestaltung historisch in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse. Während zweigeschossige Gebäude nur noch ein vergleichsweise flachgeneigtes Dach aufweisen (17 bis 25 Grad), besteht für eingeschossige Gebäude ein größerer Spielraum, ohne dass diese Gebäude hinsichtlich der Firsthöhe die zweigeschossigen überragen. Mit der Zulassung von Neigungen bis 25 Grad ist auch für die zweigeschossigen Gebäude sichergestellt, dass die Dächer den heutigen Anforderungen entsprechend als Tiegel- / Pfannendach ausgeführt werden können.

Der Bäderarchitektur entsprechend wird für die zweigeschossigen Gebäude ergänzend die traufständige Ausrichtung zur Straße sowie die Ausführung gestaltender giebelständiger Bauteile festgelegt. Dabei wird auf vergleichbare Regelungen in der bestehenden Gestaltungssatzung sowie aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum" zurückgegriffen (vgl. 6. Änderung), die in einer umfangreichen Analyse entstehungszeitlich vergleichbarer Straßenzüge erarbeitet wurden. Gemäß bestehender Gestaltungssatzung sind Gebäude in den historisch durch die Bäderarchitektur geprägten Bereichen mit ihrem Hauptdach traufständig zur erschließenden Straße zu errichten. Giebelständige Bauteile (Mittelrisalit, Seitenrisalite) sind nur bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig, um die traufständige Stellung nicht in Frage zu stellen. Abweichend hiervon ist für niedrigere Gebäude eine giebelständige Stellung zulässig, sofern die Giebelbreite 9,0 m nicht überschreitet.

2.2) Flächenbilanz

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

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

Nutzung	*Größe Planung*	*Anteil*
Sondergebiet Beherbergung und Wohnen	2.836 qm	57 %
Gemeinbedarfsfläche	1.386 qm	28 %
Verkehrsflächen	738 qm	15 %
Geltungsbereich	**4960 qm**	**100%**

2.3) Erschließung

2.3.1) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Gemeindestraßen *Klünderberg* und *Zinglingstraße* erschlossen. Der anliegende Abschnitt der *Zinglingstraße* wurde erst jüngst grundhaft neu ausgebaut / gestaltet.

2.3.2) Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist, ist durch die Planung keine zusätzliche Belastung der bestehenden Infrastruktur zu erwarten.

Das Plangebiet ist hinsichtlich Trinkwasser und Schmutzwasser voll 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.

Löschwasser kann in Höhe von maximal 48 m^3/h über die entsprechend beschilderten Hydranten bereitgestellt werden. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

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

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

Im Plangebiet wird die Entsorgung des Rest- sowie des Biomülls gemäß der aktuellen Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen durch den Landkreises 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 Quartiers in geordnete Bahnen gelenkt werden. Dabei soll die vorhandene Nutzungsmischung unter Erhalt einer prägenden Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umstrukturierung in Richtung eines reinen Ferien(haus)gebiets gesichert werden.
- Die *Belange der Kirchen und Religionsgesellschaften* des öffentlichen Rechts insb. hinsichtlich

der Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge: Der Bereich der Kirche wird langfristig für eine kirchliche Nutzung gesichert und mit der Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche von weitergehenden Festlegungen freigehalten, so dass eine große Flexibilität für zukünftige Entwicklungen gewahrt bleibt. Dabei werden im Sinne eines breiten Verständnisses der kirchlichen Funktionen ausdrücklich auch ergänzende kulturelle und soziale Nutzungen berücksichtigt.

- Den *Wohnbedürfnissen der Bevölkerung* ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund des hohen Arbeitskräftebedarfs in der Gemeinde Binz eine hohe Stellung zuzumessen. Bestehende Wohnungen sind daher gegen konkurrierende Nutzungen zu sichern.
- Den *Belangen der Forst* Rechnung zu tragen. Westlich und östlich anschließend befinden sich Waldflächen im Sinne § 2 LWaldG M-V. Der gesetzliche 30 m-Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V wird jedoch nur im Bereich der katholischen Kirche unterschritten, ansonsten von der Bebauung auf den privaten Baugrundstücken eingehalten. Der durch bestehende Gebäude örtlich geprägte Waldabstand darf nicht verringert werden. Der östlich anschließende Wald ist zudem durch den *Klünderberg* als stark befahrener innerörtlicher Hauptstraße abgeschirmt, so dass nach einschlägiger Rechtsprechung die Verkehrssicherheit des Waldes aufgrund der Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers bezüglich der Straße grundsätzlich hergestellt ist.
- Den *Belangen des Naturschutzes* ist angesichts der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich nur eine untergeordnete Bedeutung einzuräumen. Die Planung dient der Innenentwicklung. Nach § 13a BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zusätzliche Eingriffe werden durch die Planung nicht verursacht, da das Maß der baulichen Nutzung unverändert nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Hinsichtlich des Baumschutzes gilt auch zukünftig die Baumschutzsatzung der Gemeinde, auf die im Textteil hingewiesen wird.

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

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

Hinsichtlich der Festlegung der Art der baulichen Nutzung zielt der Bebauungsplan auf Sicherung der vorhandenen Gebietscharakteristik, wobei jedoch im Vergleich zu den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 26 „Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte" ein höherer Anteil gewerblicher Nutzungen berücksichtigt wird. Zur Sicherung der bestehenden Nutzungsmischung erfordert das Planungsziel Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit baulicher Nutzungen. Ein Einvernehmen mit allen Betroffenen kann dabei angesichts widerstreitender privater Interessen nicht vorausgesetzt werden. Im Rahmen der Abwägung ist daher den auf eine Ausweitung der derzeitigen gewerblichen Nutzungen (vor allem einer reinen Ferienwohnungsnutzung) gerichteten Interessen als gegensätzlicher privater Belange entgegenzuhalten, dass bei einem faktischen Ferienhausgebiet zukünftig die Wohnnutzung unzulässig werden könnte.

Mit der Gemeinbedarfsflächenausweisung des Kirchengrundstücks bleibt dies auch zukünftig einer gewerblichen (d.h. gewinnorientierten) Nutzung entzogen. Die erst jüngst genehmigte Nutzung (Baugenehmigung vom 01.07.2020 für einen "Ersatzneubau des Pfarrhauses in Binz mit Mitarbeiter-, Miet- und Gästewohnungen") wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht in Fra-

ge gestellt; genehmigte Nutzungen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Auch die beanspruchte / erteilte Baugenehmigung bezweckt jedoch offensichtlich einen Ersatzneubau als Pfarrhaus und geht damit von einer im Wesentlichen pastoralen, seelsorgerischen Aufgabenstellung aus – sonst wäre der Titel missbräuchlich gewählt. Der Ausbau der Kirche Stella Maris wurde seinerzeit auch durch Landesmittel unterstützt, dementsprechend ist ein würdiges Umfeld zu wahren. Angesichts der geringen Ausstattung des Gemeindegebiets mit kirchlichen Einrichtungen der Seelsorge sowie der praktischen Nicht-Verfügbarkeit anderer Grundstücke ist gerade die Sicherung der Gemeinbedarfsnutzung eines bestehenden Kirchengrundstücks als seelsorgerische Infrastruktur durch Ausschluss einer rein an wirtschaftlichen Belangen orientierten Nutzung gerechtfertigt.

Für genehmigte Nutzungen besteht Bestandsschutz, eine Einschränkung oder gar In-Frage-Stellung genehmigter Nutzungen wird nicht erfolgen.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

3.2.1) Allgemeines

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

Da für das Plangebiet bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht, sind als planungsbedingte Auswirkungen dabei nur neu zugelassene Nutzungen zu betrachten. Aufgrund der starken Einschränkung der Festsetzungstiefe des einfachen Bebauungsplans können sich umweltbedingte Auswirkungen nur aus der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben. Da hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung auch weiterhin das Einfügegebot des § 34 BauGB gilt, wirkt sich die Planung nicht auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung und damit die mögliche Versiegelung aus.

Von der Planung gehen keine erkennbaren umweltrelevanten Auswirkungen aus:

- *Anlagebedingt Auswirkungen* durch die Überplanung des bereits vollständig bebauten Gebiets sind nicht zu erkennen. Es besteht auch bisher für das gesamte Plangebiet Baurecht nach § 34 BauGB. Eine Verdichtung des Plangebiets über das bisher zulässige Maß wird nicht angestrebt, der (einfache) Bebauungsplan enthält keine Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung. Der Schutz angrenzender Waldflächen wird im Falle der privaten Baugrundstücke durch Einhaltung des gesetzlichen Waldabstands sichergestellt. Hinsichtlich des Baumschutzes ergeben sich durch den einfachen Bebauungsplan keine geänderten Voraussetzungen.
- *Betriebsbedingte Auswirkungen* sind schon angesichts der bestandsorientierten Planungsziele nicht zu erwarten. Die Nutzungsintensität wird nicht erheblich zunehmen, die Beherbergungsbetriebe auf kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes eingeschränkt. Mit der Planung werden keine zusätzlichen, derzeit nicht zulässigen Nutzungen 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 im Rahmen dieser Planung vernachlässigt werden. Das Gebiet ist auch ohne Bebauungsplanung bebaubar. § 39 BNatSchG sieht zum Schutz des Brutgeschehens allgemein Zeitfenster für Maßnahmen am Gehölzbestand vor, so dass spezifische Festsetzungen hierzu generell entbehrlich sind. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Allge-

mein gilt bezüglich der Abwendung von nur während bestimmter Zeiten geltender Verbote der Störung von Tieren im Sinne § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG durch Baumaßnahmen, dass deren Einhaltung regelmäßig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden kann, z.B. durch ein Verbot der Durchführung von Bauarbeiten während gewisser Zeiten. Aber auch Regelungen zur Freistellung von Zugriffsverboten auf Lebensstätten können auf das Baugenehmigungsverfahren delegiert werden, vor allem, wenn bei Angebotsplanungen wie im vorliegenden Fall, bei denen einzelne Baumaßnahmen erst mittel- bzw. langfristig verwirklicht werden, bestimmte Ausgleichsmaßnahmen erst bei Durchführung der Bebauung zweckmäßig bzw. erforderlich sind. Aufgrund der Dynamik der Artveränderungen wären auch alle auf heutigen Erhebungen basierenden Aussagen zum Zeitpunkt der tatsächlichen Baumaßnahmen veraltet.

Da die Eingriffe (Umfang der baulichen Nutzung) auch bereits vor der planerischen Entscheidung in gleichem Umfang zulässig waren, ist damit auch unabhängig von § 13a BauGB nach § 1a BauGB kein Ausgleich erforderlich.

3.2.2) Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Ca. 35 m in östlicher Richtung liegen das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1647-303 „Granitz" sowie mit nur 10 m Abstand das EU-Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1647-401 „Granitz". Die Schutzgebiete sind vom Plangebiet durch die stark befahrene Straße *Klünderberg* sowie die mehrgeschossige Wohn- und Ferienwohnanlage am Klünderberg bzw. den Parkplatz am Klünderberg getrennt und liegen damit außerhalb des Wirkbereichs der Planung.

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

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

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

Da mit der Planung auch für die Zukunft keine zusätzlichen, derzeit nicht zulässigen bzw. vorhandenen Nutzungen zugelassen werden, ist sichergestellt, dass sich die Störintensität der Siedlungsnutzung nicht vergrößert. Zudem ist mit der stark befahrenen Straße *Klünderberg* eine wirksame Abgrenzung zu den Schutzgebieten gegeben.

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

Ostseebad Binz, September 2020