



Gemeindeverwaltung Binz • Jasmunder Str. 11 • 18609 Ostseebad Binz

An die Mitglieder  
des Hauptausschusses

## Der Bürgermeister

Amt/Sachgebiet: Bürgermeister  
Auskunft erteilt: Sindy Kubowicz  
Telefon:  
E-Mail: kubowicz@gemeinde-binz.de  
Ostseebad Binz, 7. Oktober 2024

## Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lade Sie zur **2. Sitzung des Hauptausschusses** ein.

**Sitzungstermin:** Montag, 14.10.2024, 18:30 Uhr  
**Ort, Raum:** Sitzungssaal, Haus des Gastes, Heinrich-Heine-Str. 7,  
18609 Ostseebad Binz

### Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Begrüßung, Feststellen der form- und fristgerechten Ladung und der Beschlussfähigkeit
2. Feststellung der Tagesordnung
3. Informationen der Verwaltung
4. Anfragen der Ausschussmitglieder
5. Einwohnerfragestunde
6. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 17.09.2024
7. Wohnungsverwaltung Binz GmbH



- 7.1. Beschlussvorlage zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH
  
- 8. Planen und Bauen
  - 8.1. Beschlussvorlage über den Lärmaktionsplan 4. Stufe der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Beschluss über die Offenlage gemäß § 47d Abs. 3 des BImSchG
  - 8.2. Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 50 „Proraer Straße – West“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Konzeptbeschluss
  - 8.3. Beschlussvorschlag zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Konzeptbeschluss und Inhalte städtebaulicher Vertrag
  - 8.4. Beschlussvorschlag zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Konzeptbeschluss und Inhalte städtebaulicher Vertrag
  - 8.5. Beschlussvorschlag über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ der Gemeinde Ostseebad Binz mit örtlichen Bauvorschriften nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung/Umweltbericht  
hier: Beschluss über die Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB
  - 8.6. Beschlussvorschlag über die 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie 2 Abs. 2 BauGB
  - 8.7. Beschlussvorschlag über die 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht  
hier: Beschluss über die Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB



- 8.8. Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Haus Königseck – Neubau Haus II: Empfang, Speisesaal, Küche u. Gruppenräume, Gästezimmer, Appartements – Putbuser Straße 6“  
hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Baufeld) sowie Antrag auf Abweichung nach § 67 Abs. 2 LBauO M-V entsprechend des § 4 Abs. 2 b (Vorbauten) sowie entsprechend des § 7 Abs. 1 c (Dachabschluss) der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Binz
- 8.9. Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid: „Errichtung eines Wohngebäudes für seniorengerechtes Wohnen – Am Kleinbahnhof 4“  
hier: Anfrage auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ (GRZ-Berechnung) der Gemeinde Ostseebad Binz sowie Anfrage auf Eintragung einer Baulast
- 8.10. Beschlussvorschlag über die Zustimmung der Annahme einer Sachspende für die Maßnahme: Instandsetzung Schulhof Regionale Schule Ostseebad Binz
9. Schließung des öffentlichen Teils

### **Nichtöffentlicher Teil**

10. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 17.09.2024
11. Sonstiges
12. Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen

Karsten Schneider  
Bürgermeister Ostseebad Binz







Vorlagennummer: BV/24/158  
Vorlageart: Beschlussvorlage  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

**Beschlussvorlage zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH**

**Datum:** 26.09.2024  
**Federführend:** Wohnungsverwaltung Binz GmbH  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Finanzausschuss (Vorberatung)	08.10.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	07.11.2024	Ö

**Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung fasst in ihrer Sitzung am 07.11.2024 folgenden Beschluss:

1. Der Jahresabschluss der Wohnungsverwaltung Binz GmbH in der von der DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / Steuerberatungsgesellschaft - Zweigniederlassung Rostock geprüften Fassung (uneingeschränkter Bestätigungsvermerk vom 14.06.2024) wird festgestellt.
2. Der Lagebericht der Wohnungsverwaltung Binz GmbH für das Geschäftsjahr 2023 wurde durch den Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen
3. Über die Gewinnverwendung bezüglich des Jahresüberschusses in Höhe von EUR 1.186.531,58 hinsichtlich des Gewinnvortrages bzw. einer möglichen Ausschüttung an die Gemeinde Ostseebad Binz wird durch den Aufsichtsrat noch eine Beschlussempfehlung eingebracht.
4. Dem Aufsichtsrat wird für das Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung erteilt.
5. Auf der Grundlage des § 3 des Kommunalprüfungsgesetzes (KPG-MV) wird der Bürgermeister beauftragt, die Binzer Bürger über die ortsübliche Bekanntmachung über den Zeitraum der Auslegung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes und des Bestätigungsvermerkes im Amt Finanzen der Gemeindeverwaltung zu informieren.

**Begründung**

Der formwirksame Abschluss des Geschäftsjahres 2023 macht es erforderlich, dass die Gemeindevertretung den Jahresabschluss 2023 feststellt, den Lagebericht prüft. Der Jahresüberschuss beträgt **EUR 1.186.531,58**. Des Weiteren ist dem Aufsichtsrat für das Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Es gelten die Vorschriften des 3. Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften und die Vorschriften des Kommunalen Prüfungsgesetzes über die Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe. Gemäß § 12 des Gesellschaftervertrages ist innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres zur Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft eine ordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen.



Gemäß Gesellschaftervertrag § 15 Abs. 4 ist nach Ablauf der ersten 10 Monate des Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Ergebnisverwendung zu beschließen.

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / Steuerberatungsgesellschaft – Zweigniederlassung Rostock hat den Prüfungsbericht an den Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern gegeben. Unabhängig von der Prüfung der Freigabe durch den Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern ist somit gemäß dem Gesellschaftervertrag darüber zu beschließen.

### Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	entfällt	Mittel stehen zur Verfügung	entfällt
		Produkt/SK:	
Keine haushaltsmäßige Berührung	Ja	Mittel stehen nicht zur Verfügung	entfällt
Bemerkungen:			

### Anlage/n

- 1 - Bericht Jahresabschlussprüfung 2023 Wohnungsverwaltung Binz GmbH (öffentlich)
- 2 - Beschluss Aufsichtsrat vom 29.08.2024 (öffentlich)

**B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN****I. STELLUNGNAHME ZUR BEURTEILUNG DER LAGE DER GESELLSCHAFT DURCH DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG**

- 2 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. herangezogen: die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Gesellschafterversammlungsprotokolle.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Geschäftsführung liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

Die Geschäftsführung macht im Wesentlichen folgende Angaben zur Lage der Gesellschaft:

3 Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Der Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2023 war geprägt durch

1. einen gestiegenen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.187 (Vorjahr: T€ 948).
2. die im Kerngeschäft (Hausbewirtschaftung) gestiegene Umsatzentwicklung.
3. geplante Instandsetzungen sowie Einzelmaßnahmen im Wohnungsbestand. Zudem wurden Leerwohnungen qualitativ verbessert.
4. den Verkauf einer Wohnung in der Ringstraße 6 in Höhe von T€ 164.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft stellt sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt dar:

1. Die Vermögenslage ist gekennzeichnet durch eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 42,4 %. Das Anlagevermögen wird vollständig durch Eigenkapital und mittel- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Es besteht eine Überdeckung von T€ 518.
2. Die Entwicklung der Finanzlage der Gesellschaft ist durch einen gestiegenen Bestand an flüssigen Mitteln sowie einen für den Kapaldienst ausreichenden Cashflow gekennzeichnet.
3. Die Ertragslage der Gesellschaft wird durch das betriebliche Leistungsergebnis geprägt, welches durch das positive Betriebsergebnis gekennzeichnet ist.

Die Darstellungen der Geschäftsführung im Lagebericht zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage ergeben einen ausreichenden und richtigen Einblick in die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft.

4 Voraussichtliche Entwicklung und wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Lagebericht der Geschäftsführung enthält folgende Kernaussagen zur voraussichtlichen Entwicklung und deren wesentliche Chancen und Risiken:

1. Chancen werden durch Neubau gesehen.
  2. Die Geschäftsführung erwartet künftig ebenfalls eine positive Vermietungssituation und plant für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von T€ 777.
  3. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit verbundenen Anforderungen und Verpflichtungen im Gebäudesektor bzw. in der Wohnungswirtschaft stellen erhebliche Herausforderungen dar.
  4. Weitere Risiken werden durch die Nachfrage nach Wohnraum und die im örtlichen Wohnungsmarkt erzielbaren Miethöhen bestimmt. Im Rahmen der Beurteilungen der künftigen Entwicklung der Gesellschaft wird davon ausgegangen, dass die Wohnraumnachfrage aufgrund der bestehen Attraktivität des Ostseebades Binz weiterhin auf dem gegebenen hohen Niveau verbleibt und es nicht zu sinkenden Mieten kommen wird.
  5. Prognosen der Gesellschaft für die Umsatzerlöse in den Jahren 2025 und 2026 gehen davon aus, dass die Mieteinnahmen auf einem konstanten Niveau bleiben.
- 5 Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken werden durch die Geschäftsführung aktuell nicht gesehen.

Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft erscheinen uns aus heutiger Sicht plausibel. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt.

**III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE<sup>1</sup>****1. Vermögenslage**

- 14 Zur Beurteilung der Vermögenslage, wie sie sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 ergibt, haben wir die Bilanzposten gruppenweise nach ihren Fristigkeiten unter Beachtung der Angaben der Fristigkeiten für Forderungen und für Verbindlichkeiten im Anhang der Gesellschaft unter bzw. über einem Jahr geordnet.

	31. Dezember 2023		2022		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Aktivposten</b>						
<u>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</u>						
Anlagevermögen	22.990	80,0	23.373	83,3	-383	-1,6
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>						
Umlaufvermögen	5.698	19,8	4.680	16,7	1.018	21,8
Rechnungsabgrenzung	39	0,2	9	0,0	30	>100
	<u>5.737</u>	<u>20,0</u>	<u>4.689</u>	<u>16,7</u>	1.048	22,4
Bilanzvolumen	<u>28.727</u>	<u>100,0</u>	<u>28.062</u>	<u>100,0</u>	665	2,4
<b>Passivposten</b>						
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>						
Eigenkapital (einschließlich Sonderposten)	12.795	44,5	11.641	41,5	1.154	9,9
Fremdkapital						
Rückstellungen	60	0,2	62	0,2	-2	-3,2
Verbindlichkeiten	10.467	36,4	11.421	40,7	-954	-8,4
Latente Steuern	186	0,7	338	1,2	-152	-45,0
	<u>10.713</u>	<u>37,3</u>	<u>11.821</u>	<u>42,1</u>	-1.108	-9,4
<u>Kurzfristiges Kapital</u>						
Rückstellungen	1.242	4,4	1.143	4,1	99	8,7
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzung	3.977	13,8	3.457	12,3	520	15,0
	<u>5.219</u>	<u>18,2</u>	<u>4.600</u>	<u>16,4</u>	619	13,5
Bilanzvolumen	<u>28.727</u>	<u>100,0</u>	<u>28.062</u>	<u>100,0</u>	665	2,4

- 15 Das Bilanzvolumen der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um T€ 665 erhöht.

Die Struktur des Vermögens wird weiterhin - wie in der Wohnungswirtschaft üblich - überwiegend durch das Immobilienvermögen bestimmt.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalausstattung, bestehend aus Eigenkapital und Sonderposten, ist mit 44,5 % gegenüber der des Vorjahres (41,5 %) um absolut 3,0%-Punkte gestiegen.

Auf der Kapitalseite ergab sich die Abnahme der langfristigen Verbindlichkeiten insbesondere aufgrund von planmäßigen Tilgungen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten überwiegend erhaltene Anzahlungen (T€ 2.528) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 1.017).

Hinsichtlich der Zusammensetzung und Entwicklung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden verweisen wir auf die Ausführungen im Erläuterungsteil (vgl. Anlage IV zu diesem Bericht).

Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir deshalb für Analysezwecke dem langfristig gebundenen Vermögen das wirtschaftliche Eigenkapital und die bestimmungsgemäß nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten gegenübergestellt. Danach ergibt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahresstichtag folgende Finanzierungsstruktur:

	31. Dezember		Veränderungen	
	2023	2022		
	T€	T€	T€	%
Anlagevermögen	22.990	23.373	-383	-1,6
Wirtschaftliches Eigenkapital	12.795	11.641	1.154	9,9
Unterdeckung I	-10.195	-11.732	1.537	-13,1
Mittel- und langfristiges Fremdkapital				
Dauerschulden	10.713	11.821	-1.108	-9,4
Überdeckung II	518	89	429	>100

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen zu 55,7 % (Vorjahr: 49,8 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 102,3 % (Vorjahr: 100,4 %) durch mittel- und langfristiges Kapital (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

<sup>1</sup> Wir weisen darauf hin, dass es im gesamten Bericht zu geringfügigen Rundungsdifferenzen kommen kann.

Schwebende Rechtsstreitigkeiten, die sich auf die Vermögenslage der Gesellschaft wesentlich auswirken könnten, bestanden zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 nicht.

Insgesamt sind die Vermögenslage und die Finanzierung geordnet.

## 2. Finanzlage

- 16 Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent. Dabei wurde unterstellt, dass die Finanzmittel im Vorjahr voll zahlungswirksam gewesen sind.

	2 0 2 3	2 0 2 2
	T€	T€
Jahresergebnis	1.187	948
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	690	790
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	96	-114
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-32	-40
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	130	-559
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	308	553
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-162	-180
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	209	235
Ertragsteueraufwand/-ertrag	17	97
Ertragsteuerzahlungen	-17	27
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.426</b>	<b>1.757</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögen	164	54
Auszahlung für Investitionen in das Anlagevermögen	-310	-230
Erhaltene Zinsen	16	16
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-130</b>	<b>-160</b>
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-894	-972
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	0	-302
Gezahlte Zinsen	-225	-251
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.119</b>	<b>-1.525</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.177</b>	<b>72</b>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>3.243</b>	<b>2.066</b>

- 17 Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2023 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.177 erhöht. Dies resultiert insbesondere aus dem gestiegenen Cashflow aus Geschäftstätigkeit von T€ 1.757 auf T€ 2.426.

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	<u>2 0 2 3</u>
	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.426
Gezahlte Zinsen	<u>-225</u>
Tilgungspotenzial	2.201
Planmäßige Tilgung	<u>-894</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen und planmäßiger Tilgung	<u><u>1.307</u></u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen zu bedienen.

- 18 Zur Beurteilung der kurzfristigen Liquidität geben wir im Folgenden auch eine Gegenüberstellung einander entsprechender kurzfristiger Vermögens- und Kapitalposten:

	<u>31. Dezember</u>		<u>Verände-</u>
	<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 2</u>	<u>run-</u>
	T€	T€	T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	3.243	2.066	
<b>Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln</b>			1.177
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	276	438	-162
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten	1.448	1.292	156
Rückstellungen	<u>1.242</u>	<u>1.143</u>	99
Überdeckung I	829	69	
<b>Veränderung des Nettogeldvermögens</b>			760
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen	2.217	2.185	32
Erhaltene Anzahlungen	<u>2.528</u>	<u>2.165</u>	363
Überdeckung II	<u><u>518</u></u>	<u><u>89</u></u>	
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>			429



- 19 Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2023 aufgetretenen stärkeren oder schwächeren Liquiditätsveränderungen werden dadurch nicht aufgezeigt. Die ermittelten Werte sagen jedoch aus, welche trendmäßigen Veränderungen der Deckungsgrade zueinander im Zeitablauf eingetreten sind und welche Verschiebungen zwischen den beiden Bilanzstichtagen vorliegen.
- 20 Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Überdeckung des „Working capital“ (Nettoumlaufvermögen) von T€ 518, die sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 429 erhöht hat.

Nachfolgend geben wir auf Grundlage des Wirtschafts- und Finanzierungsplans der Gesellschaft eine Plan-Kapitalflussrechnung wieder, in der die für das Geschäftsjahr 2024 zu erwartenden Mittelzu- und -abflüsse in den drei Teilbereichen dargestellt werden:

	2 0 2 4 T€
<b><u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u></b>	
Jahresüberschuss	777
Abschreibungen beim Anlagevermögen	601
Auflösung/Zuschreibung auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-40
Zu-/Abnahme Vorräte, Forderungen und anderer Aktiva	-246
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderen Passiva	150
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>1.242</u>
<b><u>II. Investitionsbereich</u></b>	
Auszahlungen für Investitionen	-60
Einzahlungen aus Abgängen	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<u>-60</u>
<b><u>III. Finanzierungsbereich</u></b>	
Auszahlung an die Gemeinde	-200
Planmäßige Tilgungen	-959
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<u>-1.159</u>
<b><u>IV. Finanzmittelfonds</u></b>	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	23
<u>Finanzmittelbestand am 1. Januar (IST-Wert)</u>	<u>3.243</u>
<b><u>Finanzmittelbestand am 31. Dezember (Finanzreserve)</u></b>	<u><u>3.266</u></u>

Die Darstellung zeigt, dass unter Annahme der Prämissen ein ausreichender Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres 2024 besteht.

Die Gesellschaft war auch für den Zeitraum bis zum Prüfungsende (Juni 2024) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft sind zum Bilanzstichtag und nach den vorgelegten Unterlagen auch für das Geschäftsjahr 2024 als gesichert zu bezeichnen.

Die Finanzlage ist geordnet.

### 3. Ertragslage

- 21 Aus den handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnungen für 2023 und 2022 ist die dargestellte funktionale Ergebnisübersicht entwickelt, für die die Erträge und Aufwendungen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen aufgegliedert wurden.

Im Folgenden sind die funktionale Übersicht und die Entwicklung zum Vorjahr dargestellt:

	2 0 2 3	2 0 2 2	Veränderungen
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	1.023	794	229
Finanzergebnis	0	0	0
Ordentliches Ergebnis	1.023	794	229
Neutrales Ergebnis	181	251	-70
Ertragsteuern	-17	-97	80
Periodenergebnis	1.187	948	239

Die Gesellschaft schließt das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.187 (Vorjahr: T€ 948) ab.

Das ordentliche Ergebnis hat sich dabei um T€ 229 auf T€ 1.023 gegenüber dem Vorjahr verbessert.

Das Periodenergebnis wird vom neutralen Ergebnis positiv beeinflusst.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2 0 2 3	2 0 2 2	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Mieterträge	4.214	4.165	49	1,2

Die leichte Anstieg der Mieterträge ist im Wesentlichen auf diverse Neuvermietungen zurückzuführen.

Die Entwicklung der Erträge aus abgerechneten Umlagen (Betriebs- und Heizkosten) ist für die Ertragsentwicklung nicht relevant, da sie für die Gesellschaft lediglich Durchlaufposten darstellen.

Die wesentlichen ordentlichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

	2 0 2 3	2 0 2 2	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Instandhaltung	1.613	1.647	-34	-2,1
Personalaufwand	556	510	46	9,0
Planmäßige Abschreibungen	690	790	-100	-5,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	235	242	-7	-3,0
Zinsaufwand	225	251	-26	-10,4

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	2 0 2 3	2 0 2 2
	T€	T€
Auflösung Sonderposten	32	40
Auflösung Rückstellungen	3	4
Anlagenverkäufe	162	180
Übrige	29	51
Neutrale Erträge	226	275
Spenden	3	2
Wertberichtigungen/Abschreibungen auf Forderungen	22	0
Übrige	20	22
Neutrale Aufwendungen	45	24
Neutrales Ergebnis	181	251

Nach den Erfolgsplänen rechnet die Gesellschaft in den folgenden Geschäftsjahren mit positiven Jahresergebnissen.

#### **4. Wirtschaftsplanung**

- 22 Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2023 eine Planung entsprechend § 73 KV M-V in Verbindung mit der EigVO erstellt. Die Wirtschaftspläne wurden der Gesellschafterversammlung am 18. Oktober 2022 vorgelegt und bestätigt. Der Plan-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Finanzplan) ist in der Anlage VI dargestellt.

##### **4.1 Erfolgsplan**

- 23 Nach dem fortgeschriebenen Erfolgsplan war für das Geschäftsjahr 2023 ein Jahresüberschuss von T€ 783 ermittelt worden. Das tatsächliche Jahresergebnis betrug T€ 1.187. Auf eine Abweichungsanalyse wurde an dieser Stelle verzichtet; wir verweisen auf die Anlage VI des Berichtes.

##### **4.2 Finanzrechnung**

- 24 Die Gesellschaft hat im Rahmen der Wirtschaftsplanung eine Finanzrechnung entsprechend den rechtlichen Vorgaben erstellt. Auf eine Abweichungsanalyse wurde an dieser Stelle verzichtet; wir verweisen auf die Anlage VI des Berichtes.

#### **E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES**

##### **I. FESTSTELLUNGEN IM RAHMEN DER PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTS-GRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)**

- 25 Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) zur Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.

Über die in dem vorliegenden Bericht und in der Anlage VII gemachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

## **II. FESTSTELLUNGEN ZU SONSTIGEN ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGES**

- 26 In Ergänzung zum Prüfungsauftrag sind wir des Weiteren beauftragt worden, Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, in das Prüfungsverfahren einzubeziehen und in den Prüfungsbericht aufzunehmen.

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Gesellschaft eine Wohnung in der Ringstraße 6 zu einem Kaufpreis in Höhe von € 164.100,00 veräußert. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir sämtliche Gutachten sowie Verkaufsverträge gesichtet und dabei keine ungewöhnlichen Bedingungen festgestellt.

## **F. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN**

### **I. SACHVERHALTE MIT EINIGEM GEWICHT**

- 27 Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Tz 26.

### **II. ÜBERSCHULDUNG UND DROHENDE ZAHLUNGSUNFÄHIGKEIT**

- 28 Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben sich keine Hinweise auf eine mögliche Überschuldung oder eine drohende Zahlungsunfähigkeit ergeben.

### **III. BEREICHSRECHNUNGEN**

- 29 Spartenbilanzen bzw. -rechnungen nach § 36 EigVO M-V werden durch die Gesellschaft nicht erstellt.

### **IV. BÜRGSCHAFTEN, GARANTIE N UND SONSTIGE GEWÄHRLEISTUNGEN**

- 30 Zum Stichtag bestanden keine uns bekannten Bürgschaften, Garantien oder sonstige Gewährleistungen des Gesellschafters.

### **V. EIGENKAPITAL**

- 31 Im Berichtsjahr wurden keine Entnahmen bzw. Ausschüttungen an die Gesellschafter getätigt.

Wohnungsverwaltung Binz GmbH, Ostseebad Binz

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite		31.12.2023	31.12.2022	Passivseite	
		€	€	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>A. Eigenkapital</b>	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1,00	1,00	I. Gezeichnetes Kapital	512.050,00
II. Sachanlagen				II. Gezeichnetes Kapital	512.050,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	21.127.997,84	21.494.801,17		II. Kapitalrücklage	1.575.745,23
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.690.013,62	1.704.582,62		III. Sonstige Kapitalrücklage	
4. Technische Anlagen und Maschinen	116.628,00	118.680,00		III. Gewinnrücklagen	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.703,00	54.962,75		IV. Sonderrücklage gem. § 17 Abs. 4 DMBilG	1.203.705,79
				V. Gewinnvortrag	7.692.858,77
				V. Jahresüberschuss	1.186.531,58
					10.083.096,14
					12.170.891,37
					10.984.358,79
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.217.350,32	2.185.063,37		<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen</b>	
1. Unfertige Leistungen					624.082,21
					656.213,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	37.664,04	42.617,51		<b>C. Rückstellungen</b>	
1. Forderungen aus Vermietung	1.643,67	12.764,83		1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	59.783,00
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	198.306,93	374.427,92		2. Steuerrückstellungen	9.183,32
3. sonstige Vermögensgegenstände				3. Sonstige Rückstellungen	1.233.123,93
					1.302.090,25
				<b>D. Verbindlichkeiten</b>	
				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.484.387,35
					12.378.831,59
III. Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten	3.243.316,45	2.065.541,73		2. Erhaltene Anzahlungen	2.528.190,68
	5.698.281,41	4.680.415,36			2.165.148,34
				3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.908,91
					24.265,28
				4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	383.182,34
					280.394,56
				5. Sonstige Verbindlichkeiten	21.843,14
				davon aus Steuern	26.860,01
				(Vorjahr € 22.870,10)	
					€ 14.536,60
					14.439.512,42
					14.875.499,78
				<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	
					4.822,77
					3.575,90
				<b>F. Passive latente Steuern</b>	
					185.700,00
					337.500,00
<b>Treuhandvermögen</b>	28.727.099,02	28.062.525,82		<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	28.727.099,02
<b>Kautionsguthaben</b>	361.144,08	339.291,31		<b>Kautionsverbindlichkeiten</b>	28.062.525,82
	817.079,85	801.876,46			361.144,08
					339.291,31
					801.876,46

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**für die Zeit vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023**

	2023	2022
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.273.676,74	5.989.378,33
b) aus Betreuungstätigkeit	34.922,14	34.590,15
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.398,04	32.280,55
	6.337.996,92	6.056.249,03
2. Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	32.286,95	251.217,17
3. Sonstige betriebliche Erträge	378.545,77	387.933,96
	6.748.829,64	6.695.400,16
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.790.155,76	3.835.348,66
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	0,00
c) Aufwendungen für andere Leistungen	17.951,38	13.830,60
	3.808.107,14	3.849.179,26
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	423.956,89	409.528,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 10.155,45) Vorjahr € 9.423,60)	132.158,73	100.032,39
	556.115,62	509.560,47
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	690.481,73	790.185,31
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	279.604,18	266.299,61
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.581,83	16.038,61
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Aufwendungen auf Aufzinsung € 4.889,43 Vorjahr € 0,00)	225.299,69	250.633,41
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (davon latente Steuern: € - 18.000,00; Vorjahr: € -15.000,00)	17.415,43	97.185,06
11. <b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.187.387,68</b>	<b>948.395,65</b>
12. Sonstige Steuern	856,10	689,15
13. <b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.186.531,58</b>	<b>947.706,50</b>

## **Wohnungsverwaltung Binz GmbH Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023**

### **1. Geschäft und Rahmenbedingungen**

#### **1.1. Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft**

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.<sup>1</sup>

##### **Arbeitsmarkt**

Die Arbeitslosenquote liegt 2023 in Mecklenburg-Vorpommern bei 7,7 %. Bundesweit liegt die Quote für 2023 bei 5,7 %.

##### **Inflation**

Im Jahresverlauf 2023 sank die Inflation von 8,7 Prozent auf zwischenzeitig 3,2 Prozent. Im Jahresmittel ergibt sich eine Inflationsrate von 5,9 Prozent. Im Vorjahr lag das Jahresmittel noch bei 6,9 Prozent. Inflationstreiber bleiben die Zinspolitik der EU, die kriegerische Auseinandersetzung und ihre Folgen auf die Energie- und Rohstoffpreise. Abmildernd wirkten Entlastungsmaßnahmen und sinkende Energiepreise. Im Jahresdurchschnitt erhöhten sich die Preise für Haushaltsenergie um 14,0 Prozent.

In Mecklenburg-Vorpommern lag die Inflationsrate auch weiterhin über dem Bundesdurchschnitt.

##### **Bruttoinlandprodukt**

In Mecklenburg-Vorpommern zeichnet sich ein leichtes Minus für das Wirtschaftswachstum 2023 ab. Die Nachwirkungen der Corona-Pandemie-Jahre hinterlassen auch weiterhin spürbare Fußabdrücke in der Wirtschaft Mecklenburg-Vorpommerns. Dennoch, im Vergleich zu 1991 erwirtschaftete jeder Erwerbstätige im Land MV durchschnittlich mehr als das 4fache im Jahr 2022.

##### **Wohnkosten**

Im Durchschnitt aller Verbandsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern beträgt die Nettokaltmiete 2022 5,54 €/m<sup>2</sup>. Die kalten Betriebskosten liegen bei 1,51 €/m<sup>2</sup> und die warmen Betriebskosten bei 1,31 €/m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich eine durchschnittliche Bruttowarmmiete von 8,36 €/m<sup>2</sup>.

Größter Preistreiber für die Mieten bleiben die aufgerufenen Energiepreise. Bis Mitte 2023 haben sich die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie seit dem Jahr 2000 um mehr als 227 Prozent erhöht. Im gleichen Zeitraum erhöhten sich die Preise für flüssige Brennstoffe um 145 Prozent und für Gas um 285 Prozent.

---

<sup>1</sup> [Landesverband Mecklenburg-Vorpommern \(vnw-wowiconnect.de\)](https://www.vnw-wowiconnect.de) GdW Information 168



In Mecklenburg-Vorpommern kommen für die Mieter erhöhte Stromkosten, aufgrund der hohen Netzentgelte, deutlich spürbar hinzu.

Alles in Allem verwenden etliche Mieter inzwischen die Hälfte des Einkommens für die Gesamtkosten Wohnung und Wohnen. Aufgrund der Wohngeldreform des Bundes, welche am 01.01.2023 in Kraft getreten ist, hat sich die Zahl der Antragsberechtigten in M-V verdreifacht.

### **Baubranche**

Die Baubranche in Deutschland und M-V kriselt. Es lassen sich reale Auftragsrückgänge verzeichnen und die Umsätze stagnieren. Im Vergleich zum Vorjahr wird in M-V ein Minus von 28,3 Prozent Baugenehmigungen für Wohn- und Nichtwohngebäude verzeichnet.

Im Bundesdurchschnitt sind die Preise für Betonarbeiten im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1,5 Prozent gesunken, während Maurerarbeiten im selben Zeitraum um ca. 3,3 Prozent teurer wurden. In den Ausbaugewerken sind die Veränderungen bundesweit zum vergangenen Jahr drastischer und schlagen durchschnittlich mit 6,5 Prozent zu Buche.

Die Aussichten der Baubranche und das Jahresresümee sind düster. In Folge der geschwächten Nachfrage erwarten Experten einen Rückgang der Baupreise um durchschnittlich 2 Prozent.

### **Wohnungsbauförderung**

Die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen wurde überarbeitet und am 09. Februar 2023 veröffentlicht.

### **Rahmenbedingungen**

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank EZB hat sich bis September 2023 auf 4,5 Prozent erhöht. Auf weitere Anpassungen wurde verzichtet. Ziel der Anpassungen im Jahresverlauf war die Abmilderung der Inflation.

### **Flüchtlingspolitik**

Bis Mitte Dezember 2023 wurden in Mecklenburg-Vorpommern knapp 34.000 Flüchtlinge und Asylbewerber aufgenommen. Auch 2023 sorgt die Flüchtlingspolitik für teils erhebliche Kontroversen und Unverständnis. Gleichwohl sich die Antragsanzahl im Vergleich zum Vorjahreszeitraum fast verdoppelt hat, liegen die Zahlen noch deutlich unter den Rekordjahren 2015 und 2016.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> [Landesverband Mecklenburg-Vorpommern \(vnw-wowiconnect.de\)](https://www.vnw-wowiconnect.de) Rundschreiben vom 15.02.2024 (Arbeitsmarkt bis Flüchtlingspolitik)

## 1.2. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Gesellschaft mit Sitz im Ostseebad Binz bewirtschaftete im Geschäftsjahr 2023 im Vermietungsgeschäft 951 Wohnungseinheiten und sechs Gewerbeeinheiten. Die vermietete Gesamtfläche beträgt somit 55.073,18 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungsverwaltung betreut 11 Wohneigentumsanlagen mit insgesamt 108 Wohnungen und 6 Wohnungen sind als Sondereigentum dem Bestand der Wohnungsverwaltung zuzuordnen. Zusätzlich wird noch eine Hausverwaltung mit 6 Wohnungen und einem Gewerbe verwaltet.

Des Weiteren wurden insgesamt 415 Stellplätze bewirtschaftet, außerdem 11 Stellplätze in Eigennutzung und zwei Garagen.

Mit den Bewirtschaftungsbeständen stellt sich die Wohnungsverwaltung Binz GmbH im Ostseebad als wohnungswirtschaftliches Unternehmen dar, welches im entscheidenden Maß die wohnungspolitischen Aufgaben in der Gemeinde erfüllt und somit zur Daseinsfürsorge der Gemeinde Binz durch die Bereitstellung und Bewirtschaftung von preiswertem Wohnraum beiträgt.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig. Die Einwohnerzahl beträgt 6.375 (Stand Juni 2021), davon 5.440 mit Hauptwohnsitz und 835 mit Nebenwohnsitz.<sup>3</sup> Die Einwohnerzahl ist leicht steigend.

Die Fluktuationsrate lag im Geschäftsjahr bei ca. 9 Prozent. Die Fluktuationsrate gibt das Verhältnis der Kündigungen zur Gesamtzahl der Wohnungen wieder. Es gab 84 Auszüge, demgegenüber wurden 87 Einzüge verzeichnet, so dass insgesamt 87 neue Mietverträge abgeschlossen wurden. Per Stichtag 31.12.2023 standen 9 Wohnungen leer. Die Wohnungen wurden Anfang des Jahres 2023 vermietet, da in der Regel noch Instandsetzungsarbeiten notwendig waren.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug im Berichtszeitraum 6,50 €/m<sup>2</sup>: Dabei betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnraum 6,33 €/m<sup>2</sup>, für Gewerbe 9,99 €/m<sup>2</sup> und für die Stellplätze sind dies durchschnittlich 19,04 €/je Stellplatz.

Unser Mitarbeiterbestand ist den betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten angemessen. Ohne Berücksichtigung der umlagefähigen Hausmeisterkosten bewirtschaftet unser Personal durchschnittlich 177 Wohnungseinheiten je Mitarbeiter.

## 1.3. Geschäftsverlauf

An Vermietungsumsätzen wurden erzielt:

Nettokaltmieten	4.258 T€	i.Vj. 4.240 T€
Abgerechnete Umlagen	2.058 T€	i.Vj. 1.816 T€
Erlösschmälerungen	- 42 T€	i.Vj. - 67 T€

---

<sup>3</sup> <https://gemeinde-binz.de/gemeinde/ostseebad-binz/zahlen-fakten/>

Die Ertragslage der Gesellschaft wird weiterhin in erster Linie durch das kontinuierliche und auf hohem Niveau befindliche Vermietungsgeschäft bestimmt.

Die Nettokaltmieten sind gegenüber dem Vorjahr auf nahezu gleichem Niveau geblieben. Die geringe Steigerung der geplanten Nettokaltmieten ist durch Erhöhungen der Nettokaltmiete bei Neuvermietungen zurückzuführen. Des Weiteren wurden im Bestand in Einzelfällen Maßnahmen durchgeführt, die mietpreiserhöhend waren, wie der Einbau von modernen Duschen und das Auswechseln von Innentüren.

Des Weiteren musste fast jede zweite Leerwohnung umfangreich saniert werden, um den gestiegenen Anforderungen bei der Neuvermietung Rechnung zu tragen. Das betrifft insbesondere die Gewerke Tischler, Elektroinstallation, Sanitär, Maler und Fußbodenleger.

Die Erlösschmälerung hat sich auf 42 T€ verringert, auch aufgrund der Verringerung der Zeiten für die Instandsetzung der Wohnungen. Ein Gewerbe als Restaurant wurde nach der Sanierung ebenfalls wieder vermietet, so dass es hier keinen Leerstand mehr gab. Die Anzahl der Kündigungen hat sich jedoch nur geringfügig verringert.

Im Jahr 2022 betrug die Erlösschmälerung 67 T€.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von 1.187 T€ erwirtschaftet (i.Vj. 948 T€). Das Jahresergebnis resultiert fast ausschließlich aus dem operativen Geschäft, zu einem geringen Teil aus Umsatzerlösen aus Lieferungen und Leistungen. Das sind Erlöse aus der Betreibung von Photovoltaikanlagen auf unseren Dächern. Des Weiteren werden Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit erzielt, die im Jahr 2023 gleichgeblieben sind. Als einmaligen Vorgang wurde in 2023 eine Wohnung aus dem eigenen Bestand zum Verkaufspreis von 164 T€ veräußert.

#### **Finanzwirksame Investitionen:**

Immaterielle Vermögensgegenstände	0 T€	i.Vj.	0 T€
Wohn- und Geschäftsbauten	282 T€	i.Vj.	221 T€
Betriebs- und Geschäftsausstattung	27 T€	i.Vj.	10 T€

Die finanzwirksamen Investitionen wurden aus Eigenmitteln finanziert, insbesondere waren das der Neubau von Drainagen, Versickerungsanlagen, der Regenentwässerung vom Dach an die neuen Zisternen und Dränstreifen. Dies betraf ein Objekt. Des Weiteren erfolgte die Installation von drei Wallboxen im Bestand.

In Einzelfällen erfolgte die Neuinstallation von Markisen, sowohl auch das Anbringen von Seitenteilen an den Balkonen als Sicht- und Windschutz.

Als Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 2 Wallboxen in den Garagen installiert, die Telefonanlage erneuert sowie der Serverraum mit neuen Möbeln und einem Datenschränk ausgestattet.

Die Anzahl des Personals hat sich innerhalb des Jahres 2023 dahingehend verändert, dass eine Teilzeitstelle neu besetzt wurde.

Neben der Geschäftsführerin sind von den im Jahr 2023 tätigen 8 Arbeitnehmer/-innen einschließlich der zwei Hauswartstellen vier Mitarbeiter/-innen direkt in der Mieter- und Eigentümerbetreuung tätig.

Der Personalbestand entspricht den Mindestanforderungen zur Realisierung der Bewirtschaftungsgrundsätze und der notwendigen gegenseitigen Ersetzbarkeit.

Der Personalaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 46 T€ erhöht. Dies resultiert zu einem aus Stufenanpassungen bei Gehaltszahlungen, zum anderen war die neu geschaffene Teilzeitstelle im Rechnungswesen im Jahr 2023 fast durchgängig besetzt. Des Weiteren wurde im Jahr 2023 das Inflationsausgleichsgeld an die Mitarbeiter gezahlt, wie es im TVöD (VKA) festgelegt wurde.

Die übrigen Verwaltungskosten sind nahezu gleichgeblieben. Diese betragen im Jahr 2023 somit 252 T€, im Jahre 2022 waren es 255 T€.

Die Drohverlustrückstellung für das Objekt Jasmunder Str. 11 bleibt weiterhin erhalten. Es besteht für die Gesellschaft die Verpflichtung, das Grundstück an die Gemeinde des Ostseebades Binz zurückzuübertragen. Die Gemeinde hat als Gesellschafterin darauf hingewiesen, von dem Recht der Rückübertragung des Grundstückes Jasmunder Str. 11 im Ostseebad Binz Gebrauch zu machen, so dass eine Rückstellung gebildet werden musste. Gemäß der Absichtserklärung der Gemeinde des Ostseebades Binz vom Mai 2023 soll die Option der Rückübertragung bis zum 31.12.2025 nicht ausgeübt werden.

Die Abschreibungen hinsichtlich der technischen Anlagen sind nahezu gleichgeblieben.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden wiederum umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen, wie die Arbeiten an der Dachentwässerung an Wohnhäusern in der Dünenstraße, Malerarbeiten an der Fassade in der Waldstraße 1 und das Wechseln der Eingangstüren in der Dünenstraße 28 a-e.

Des Weiteren erfolgte die Giebelgestaltung am Wohnhaus Dünenstraße 81 mit einem maritimen Bild.

Im Bereich der Dünenstraße und der Dollahner Straße erfolgte weiterhin die Erneuerung der Markisen im Bestand. Es wurden Kellerniedergänge erneuert und Instandsetzungsarbeiten in den Kellerräumen durchgeführt.

Im Bereich der Hans-Beimler-Straße, Ringstraße und Dollahner Straße wurden auf Wunsch der Mieter noch in Einzelfällen Seitenteile an den Balkonen angebracht. Des Weiteren wurden zusätzliche Markisen in diesem Wohngebiet installiert. Die Balkone der Dünenstraße 28 a-e wurden erstmalig mit einheitlichen Markisen ausgestattet.

Unser Fokus war im Jahr 2023 weiterhin auf die qualitative Verbesserung unserer Wohnungen bei Neuvermietung gerichtet, um den Standard der Wohnungen kontinuierlich zu verbessern, so dass ein Großteil der Instandhaltungskosten dafür genutzt wurde.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 27 €/m²/Jahr.

## **1. Ertragslage**

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 1.023 T€ (i.Vj. 794 T€). Die Veränderung der Erträge aus dem operativen Geschäft 101 T€, (i.Vj. 274 T€) resultiert aus (Verweis auf die Tabelle Ertragslage, Blatt 5).

- Erhöhung der Sollmieten	21T€	i. Vj.	-10 T€
- Verringerung der Bestandsveränderung	- 219T€	i. Vj.	20 T€
- Erhöhung der abgerechneten Betriebskosten	242T€	i. Vj.	183 T€
- Verringerung der Lieferungen und Leistungen	-3 T€	i. Vj.	2 T€
- Verringerung der sonstigen Erträge	-9 T€	i. Vj.	75 T€

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung verringern sich die zurechnungsfähigen Betriebskosten um -8 T€ (i.Vj. 294) Der Instandhaltungsaufwand verringert sich um -34 T€ (i.Vj. 275 T€).

Die den Grundstücken direkt zurechenbaren Verwaltungskosten verringern sich um -3 T€ (i. Vj. 7 T€) und die planmäßigen Abschreibungen sind mit -101 T€ niedriger als im Vorjahr (i.Vj. -32 T€).

Der Zinsaufwand sinkt gegenüber dem Vorjahr um -26 T€ (i.Vj. -24 T€). Der Zinsaufwand sinkt somit beständig (Anteil an den Sollmieten 2023 = ca. 3,5 %) und trägt somit wesentlich zur Verbesserung der Ertragslage bei. Nach Steuern ergibt sich ein Jahresüberschuss von 1.187 T€ (i.Vj. 948 T€).

Hinsichtlich der Ertragslage gilt auch weiterhin das Augenmerk der Geschäftsführung der Stabilität in der Vermietung und dem wirtschaftlichen Einsatz der finanziellen Mittel. Unserer Gesellschaft kommt zugute, dass die besondere Lage auf der Insel Rügen, insbesondere im Ostseebad Binz zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum führt, weiter steigend ist und es keine Vermietungsschwierigkeiten gibt. Die Anzahl der potenziellen Mietinteressenten hat sich weiterhin erhöht.

**Wohnungsverwaltung Binz GmbH**  
**Jahresabschlußanalysen zum 31.12.2023**

Ertragslage	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	T €	%	T €	%	T €	%
<b>Betriebserträge</b>						
Mieteinnahmen	4.214	64,6%	4.165	64,9%	49	1,2%
Betriebskosten	2.056	31,5%	1.816	28,3%	240	13,2%
Betreuungstätigkeit	35	0,5%	35	0,5%	0	0,0%
Bestandsveränderung	32	0,5%	251	3,9%	-219	-87,3%
Lieferungen und Leistungen	29	0,4%	32	0,5%	-3	-9,4%
Sonstige Erträge	155	2,4%	121	1,9%	34	28,1%
	<b>6.521</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.420</b>	<b>98,5%</b>	<b>101</b>	<b>1,6%</b>
<b>Betriebskosten (den Grundstücken direkt zurechenbar)</b>						
Betriebskosten	2.159	33,1%	2.167	33,2%	-8	-0,4%
Instandhaltungskosten	1.613	24,7%	1.647	25,3%	-34	-2,1%
Pachtaufwendungen	11	0,2%	11	0,2%	0	0,0%
Verwaltungskosten	7	0,1%	10	0,2%	-3	-30,0%
Abschreibungen (planmäßig)	675	10,4%	776	11,9%	-101	-13,0%
Zinsaufwendungen	225	3,5%	251	3,8%	-26	-10,4%
Sonstige Steuern	1	0,0%	1	0,0%	-1	0,0%
	<b>4.691</b>	<b>71,9%</b>	<b>4.863</b>	<b>74,6%</b>	<b>-173</b>	<b>-3,6%</b>
<b>Verwaltungskosten (den Grundstücken direkt zurechenbar)</b>						
Personalaufwand	556	8,5%	510	7,8%	46	9,0%
Übrige Verwaltungskosten	252	3,9%	255	3,9%	-3	-1,2%
Abschreibungen technische Anlagen	15	0,2%	14	0,2%	1	7,1%
	<b>823</b>	<b>12,6%</b>	<b>779</b>	<b>12,1%</b>	<b>44</b>	<b>5,6%</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.007</b>	<b>15,4%</b>	<b>778</b>	<b>12,1%</b>	<b>229</b>	<b>29,4%</b>
Zinserträge	16	0,2%	16	0,2%	0	0,0%
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.023</b>	<b>15,7%</b>	<b>794</b>	<b>12,2%</b>	<b>229</b>	<b>28,8%</b>
Neutrales Ergebnis	181	2,8%	251	3,8%	-70	-1,0%
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-17	-0,3%	-97	-1,5%	80	-82,5%
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.187</b>	<b>18,2%</b>	<b>948</b>	<b>14,5%</b>	<b>239</b>	<b>25,2%</b>

neutrales Ergebnis	31.12.2023	31.12.2022
	T €	T €
<b>Erträge</b>		
Aufwandszuschüsse	0	0
Ertrag aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	162	180
Entschädigungen aus Versicherungen und von Mietern	2	2
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse und -zulagen	32	40
Erträge nach dem AAG (Lohnfortzahlung)	14	28
Auflösung von Rückstellungen	3	4
Steuererstattung Vorjahre	13	8
Außerordentliche Erträge	0	13
Herabsetzung von Wertberichtigungen	0	0
	<b>226</b>	<b>275</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Aufwand Abgang Gs. AV	2	8
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen	22	0
Spenden	3	2
Zuführung zur Drohverlustrückstellung	0	0
Steueraufwand Vorjahre	0	0
Aufwand zur Schadensbeseitigung in Mietwohnungen	18	14
	<b>45</b>	<b>24</b>
	<b>181</b>	<b>251</b>

## 2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsjahr sowie gegenüber den finanzierenden Banken nachkommen zu können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich keine Währungsrisiken ergeben. Der Verlauf im Geschäftsjahr und die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel des Anhangs.

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich im geförderten Bereich zwischen 1,00% und 2,50% sowie im freifinanzierten Bereich zwischen 0,41% und 3,46%. Der Durchschnitt beträgt 2,01%.

Besondere Finanzinstrumente und besondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Aufgrund der langfristigen Finanzierung und der Einzelsicherung der Darlehen ist akut eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Unternehmens nicht zu befürchten. Insbesondere durch die Verhandlung zu Forward Darlehen, d.h. der Sicherung von gegenwärtigen günstigen Zinsangeboten auf spätere Prolongationen, wurden bereits erhebliche Zins- und Laufzeiteinsparungen erreicht. Unsere Fremdfinanzierungen sind bei vier Banken (DKB, DZ Hyp, Sparkasse, LFI) verteilt.

Die Kapitalflussrechnung verdeutlicht die wesentlichen finanzwirtschaftlichen Vorgänge und die Veränderung des Finanzmittelbestandes der Zahlungsströme.

Die Zahlungsfähigkeit unserer Gesellschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gewährleistet. Mit dem Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit konnten die Investitionen und die Zins- und Tilgungszahlungen finanziert werden.

Die Gegenüberstellung von formal langfristig gebundenen Vermögen und langfristig verfügbaren Mitteln führt zu einer finanziellen Überdeckung, d.h. langfristig gebundenes Vermögen wird durch langfristig verfügbare Mittel finanziert. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Deckungsverhältnisse verbessert. Die Veränderung beträgt 428 T€.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Deckungsverhältnisse im langfristigen und kurzfristigen Bereich:

<b>kurzfristige Rechnung</b>	<b>2023 T €</b>	<b>2022 T €</b>	<b>Veränderung T €</b>
Kurzfristig fälliges Fremdkapital			
Rückstellungen	1.242	1.142	100
	<b>1.242</b>	<b>1.142</b>	<b>100</b>
Verbindlichkeiten			
gegenüber Kreditinstituten	1.017	958	-59
aus erhaltenen Anzahlungen	2.528	2.165	-363
aus Lieferungen und Leistungen	22	24	2
aus Vermietung	384	280	-104
übrige und Rechnungsabgrenzungsposten	26	31	5
			0
	<b>3.977</b>	<b>3.458</b>	<b>-519</b>
	5.219	4.600	619
kurzfristig gebundenes Vermögen			
Flüssige Mittel	3.243	2.066	1.177
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	2.494	2.623	-129
	<b>5.737</b>	<b>4.689</b>	<b>1.048</b>
Überdeckung	518	89	429

Das Eigenkapital hat sich um 1.186 T€ erhöht und die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten haben sich um 954 T€ verringert. Die Finanzmittel am Ende der Periode haben sich um 1.177 T€ im Vergleich zum Anfang der Periode erhöht.

<b>langfristige Rechnung</b>	<b>2023 T €</b>	<b>2022 T €</b>	<b>Veränderung T €</b>
Langfristige gebundenes Vermögen			
Anlagevermögen	22.990	23.373	-383
	<b>22.990</b>	<b>23.373</b>	<b>-383</b>
Langfristige verfügbare Mittel			
Eigenkapital	12.171	10.985	1.186
Investitionszuschüsse und -zulagen	624	656	-32
Rückstellungen	60	62	-2
langfr. Darlehensverbindlichkeiten	10.467	11.421	-954
Rechnungsabgrenzungsposten /			
übrige Verbindlichkeiten/pass. latente Steuern	186	338	-152
	<b>23.508</b>	<b>23.462</b>	<b>46</b>
Überdeckung	518	89	429

Die Deckungsverhältnisse in der kurzfristigen Rechnung haben sich dahingehend verbessert, dass sich die Überdeckung weiter erhöht hat.

### 3. Vermögenslage

In der nachfolgenden Übersicht sind die einzelnen Posten der Bilanz nach den wirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt.

Wohnungsverwaltung Binz GmbH						
Bilanzanalyse						
	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	T €	%	T €	%	T €	%
<b>Aktiva</b>						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Sachanlagen Anlagevermögen	22.990	80,0%	23.373	83,3%	-383	-1,6%
	22.990	80,0%	23.373	83,3%	-383	-1,6%
Kurzfristiges Vermögen						
Unfertige Leistungen	2.217	7,7%	2.185	7,8%	32	1,5%
Forderungen aus Vermietung	40	0,1%	55	0,2%	-15	-27,3%
Sonstige Vermögensgegenstände	198	0,7%	374	1,3%	-176	-47,1%
Flüssige Mittel	3.243	11,3%	2.066	7,4%	1.177	57,0%
	5.698	19,8%	4.680	16,7%	1.018	-15,9%
Rechnungsabgrenzungsposten	39	0,1%	9	0,0%	30	333,3%
	<b>28.727</b>	<b>99,9%</b>	<b>28.062</b>	<b>100,0%</b>	<b>665</b>	<b>2,4%</b>
<b>Passiva</b>						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	512	1,6%	512	1,8%	0	0,0%
Rücklagen	2.780	9,7%	2.779	9,9%	0	0,0%
Bilanzgewinn	8.879	30,9%	7.694	27,4%	1.185	15,4%
	12.171	42,2%	10.985	39,1%	1.185	15,4%
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	624	2,2%	656	2,3%	-32	-4,9%
langfristiges Fremdkapital						
Darlehensverbindlichkeiten	10.467	36,4%	11.421	40,7%	-954	-8,4%
Rückstellungen	60	0,2%	62	0,2%	-2	-3,2%
Rechnungsabgrenzungsposten/ passive latente Steuern	186	0,6%	338	1,2%	-152	-45,0%
	11.337	39,5%	12.477	44,5%	-1.140	-61,4%
	<b>23.508</b>	<b>81,8%</b>	<b>23.462</b>	<b>83,6%</b>	<b>46</b>	<b>0,2%</b>
kurzfristiges Fremdkapital						
Rückstellungen	1242	4,3%	1.142	4,1%	100	8,8%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.017	3,6%	958	3,4%	59	6,2%
erhaltene Anzahlungen	2.528	8,8%	2.165	7,7%	363	16,8%
aus Vermietung	22	0,1%	24	0,1%	-2	-8,3%
aus Lieferungen und Leistungen	384	1,3%	280	1,0%	104	37,1%
Sonstige	26	0,1%	31	0,1%	-5	-16,1%
	5.219	18,2%	4.600	16,4%	619	44,4%
	<b>28.727</b>	<b>100,0%</b>	<b>28.062</b>	<b>100,0%</b>	<b>665</b>	<b>2,4%</b>

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens ist als Anlagespiegel dem Anhang zu dem Jahresabschluss beigefügt. Neben den im Geschäftsverlauf dargestellten Investitionen werden die Veränderungen im Anlagevermögen, durch planmäßige Abschreibungen (690 T€; i.Vj. 790 T€) bestimmt.

Die im Berichtszeitraum zu verzeichnende Zugänge zum Anlagevermögen sind im Punkt 1.2. unter finanzwirksame Investitionen dargestellt.

Das Eigenkapital nahm um 1.186 T€ zu (i.Vj. 949 T€). Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt 42,37 % (i.Vj. 35,86 %). Unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse und -zulagen steigt die Eigenkapitalquote auf 44,54 % (i.Vj. 38,34 %). Diese Quote berechnet sich aus dem Eigenkapital zuzüglich der Sonderpostens für Investitionszuschüsse und -zulagen.



Die vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern geforderte Eigenkapitalquote von 25 % wurde überschritten. Auch die vom Landesrechnungshof empfohlene Eigenkapitalquote von 30 % wurde erreicht und hat sich weiter erhöht.

#### **4. Risiko- und Chancenbericht**

##### **4.1. Risiken der künftigen Entwicklung**

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist überwiegend langfristig finanziert. Bei den langfristigen Darlehen handelt es sich um Annuitätendarlehen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Die Geschäftsführung konzentriert sich auf die zinsgünstige Umfinanzierung von Darlehen, sofern die Zinskonditionen und die Prolongationen dies ermöglichen. Sie ist dabei bestrebt, günstige Finanzierungskonditionen bereits vor dem eigentlichen Prolongationstermin vertraglich langfristig zu sichern. Sofern möglich, werden auch Förderdarlehen des Landes in geringem Umfang getilgt.

Liquiditätsrisiken sind jedoch nicht zu erwarten, so dass der Kapitaldienst aus regelmäßigen Zuflüssen erbracht werden kann. Unser Mietniveau, d.h. die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt durch die besondere Lage im Ostseebad Binz und des Modernisierungsgrades der Objekte deutlich über dem Landesdurchschnitt von Mecklenburg-Vorpommern. Die Ausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. Dem demographischen Wandel ist damit Rechnung zu tragen, dass mehr altersgerechter Wohnraum angeboten wird.

Bei Bedarf werden Leerwohnungen, aber auch Wohnungen im Bestand mit Duschen ausgestattet, insbesondere für ältere Bewohner. Diese Bäder hatten vorher in der Regel eine Badewanne.

Dies betrifft Wohnungen, die sich in der 1. Etage befinden und die auch mit einem Aufzug zu erreichen sind. Dem steigenden Altersdurchschnitt der Mieter wird somit Rechnung getragen und auch der Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum für Senioren. Insbesondere das Betreute Wohnen im Haus Sonneneck wird von Binzer Bürgerinnen und Bürgern sehr gut nachgefragt.

Die im Wirtschaftsplan 2023 geplanten Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden ausschließlich aus eigenen Mitteln finanziert.

Die Instandhaltungsmaßnahmen konnten jedoch weitestgehend ohne Verzögerungen durchgeführt werden, es gab keine Mietausfälle, die Risiken ergaben und die Liquidität beeinflusst haben.

Insbesondere seit Beginn des Jahres 2022 sind die Preise bei den Fernwärmelieferverträgen drastisch gestiegen, die zu einer Erhöhung der Bruttowarmmiete geführt haben. In diesem Zusammenhang wurden die Vorauszahlungen für die Mieter angepasst, so dass es im Zuge der Abrechnungen der Nebenkosten für das Jahr 2022 nicht zu hohen Nachzahlungen kam. Obwohl sich die Bruttowarmmiete erhöht hat, kam es auch nur in Einzelfällen zu Zahlungsausfällen bei der Miete.

Nach Auslaufen der Preisbremsen für Gas, Fernwärme und Strom bis zum Jahresende 2023 ist wieder mit höheren Kosten zu rechnen, die insbesondere für den Abrechnungszeitraum 2024 relevant sind. Auch die gesenkte Umsatzsteuer von 19 auf 7 Prozent endete am 31.03.2024, so dass dies die Kosten noch weiter erhöht. Das betrifft insbesondere die Objekte, die mit Fernwärme versorgt werden.

Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die fluktuationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen, die im Jahr 2023 jedoch nicht vorgenommen wurden.

Obwohl die Europäische Zentralbank EZB im Jahr 2024 bisher auf weitere Anpassungen des Leitzinses verzichtet, besteht für die Aufnahme von Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

Weitere Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO<sub>2</sub>KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO<sub>2</sub>-Kosten aus der Wärmeversorgung der Immobilien. Von unserem Gasversorger haben wir für 2023 noch keine Informationen erhalten, so dass wir diese Werte vorerst geschätzt haben. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO<sub>2</sub>-Preises um dem damit zukünftig selbst tragenden Anteil der CO<sub>2</sub>-Kosten. Dieser Anteil schmälert den Handlungsspielraum der Gesellschaft für die Durchführung von Instandhaltungsarbeiten.

#### **4.2. Chancen der künftigen Entwicklung**

Auch für die Zukunft wird eine günstige Vermietungssituation mit punktuell jedoch nur leicht steigenden Mieten erwartet. Ein weiterer Wohnungsverkauf erfolgte bereits Anfang des Jahres 2024.

Weitere Chancen werden bei der Wirtschaftlichkeit durch Neubau gesehen. Bislang steht der Wohnungsverwaltung jedoch kein Grundstück zur Bebauung zur Verfügung. Die Rahmenbedingungen haben sich jedoch für einen Neubau weiter verschlechtert, da bezahlbare Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau derzeit nicht darstellbar sind.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten, d.h. es gibt keine konkreten quantitativen Angaben hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung.

#### **5. Prognosebericht**

Durch die bisher durchgeführten Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie durch den Standortvorteil unserer Gesellschaft im Ostseebad Binz wird weiterhin eine positive Vermietungssituation erwartet.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden.

Zu mindestens die Inflation ist wieder gesunken, jedoch ist die Zinsentwicklung immer noch auf recht hohem Niveau. Ziel der Anpassungen im Jahresverlauf war die Abmilderung der Inflation.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen im Gebäudesektor bzw. in der Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar.

Mit Datum vom 09. Februar 2024 wurde für die Wohnungsverwaltung Binz GmbH ein CO<sub>2</sub>-Bericht 2021 erstellt, der von der GdW Revision bescheinigt wurde. Der CO<sub>2</sub>-Bericht ist geeignet, tragfähige zahlenbasierte Aussagen über den CO<sub>2</sub>-Ausstoß der durch die Woh-

nungsverwaltung bewirtschafteten Wohn- und Gewerbeeinheiten zu erhalten, um Maßnahmen zu einer nachhaltigen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zu identifizieren.

Die Risiken der Gesellschaft werden insbesondere durch die Nachfrage nach Wohnraum und die im örtlichen Wohnungsmarkt erzielbare Miethöhe bestimmt. Im Rahmen der Beurteilung der künftigen Entwicklung der Gesellschaft wird davon ausgegangen, dass die Wohnraumnachfrage aufgrund der bestehenden Attraktivität des Ostseebades Binz weiterhin auf dem gegebenen hohen Niveau verbleibt und es nicht zu sinkenden Mieten kommt. In der Prognose der Umsatzerlöse für die Jahre 2025 und 2026 wird somit davon ausgegangen, dass die Mieten konstant auf diesem Niveau bleiben. Jedoch wird sich die Bruttowarmmiete aufgrund der gestiegenen Energiepreise weiter erhöhen bzw. konstant bleiben.

Dabei liegt das Augenmerk nicht nur darauf, Binzer Bürgerinnen und Bürger mit Wohnraum zu versorgen, sondern potenzielle Mieter aus dem gesamten Bundesgebiet zu akquirieren, die entweder aus Arbeitsgründen ins Ostseebad Binz ziehen oder den Altersruhesitz an die Ostsee verlegen.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von ca. 777 TEUR erwartet.

Ostseebad Binz, 14.06.2024

  
Heike Schiernorn  
Geschäftsführerin  
Wohnungsverwaltung Binz GmbH

## **G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

- 38 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 14. Juni 2024 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### **„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Wohnungsverwaltung Binz GmbH, Binz

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsverwaltung Binz GmbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsverwaltung Binz GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.



## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

### ***Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 KPG M-V***

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass geben.

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers*

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.“

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Rostock, den 14. Juni 2024

DOMUS Steuerberatungs-AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Niederlassung Rostock



signiert  
Richard Christmann  
23.07.2024  
19:44:52 GMT  
Wirtschaftsprüfer

signiert  
Sebastian Singer  
24.07.2024  
06:26:39 GMT  
Wirtschaftsprüfer

**Beschluss 004/2024** für die Aufsichtsratssitzung der Wohnungsverwaltung Binz GmbH über die Feststellung des Jahresabschlusses 2023, die Gewinnverwendung und die Entlastung der Geschäftsführerin

Der Aufsichtsrat der Wohnungsverwaltung Binz GmbH hat auf seiner Sitzung vom 29.08.2024 den Bericht über die Jahresabschlussprüfung 2023 für die Wohnungsverwaltung Binz GmbH, die durch die beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DOMUS AG durchgeführt wurde, entgegengenommen und beraten. Der Aufsichtsrat erteilt allein der Geschäftsführerin Frau Heike Schierhorn für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung und empfiehlt der Gesellschafterin:

- den Jahresabschluss 2023 festzustellen
- den Aufsichtsrat zu entlasten
- über die Gewinnverwendung bezüglich des Jahresüberschusses in Höhe von 1.186.531,58 € hinsichtlich des Gewinnvortrages bzw. einer möglichen Ausschüttung an die Gesellschafterin (Gemeinde Ostseebad Binz) wird auf der nächsten ordentlichen Aufsichtsratssitzung eine Beschlussempfehlung eingebracht

Es gelten die Vorschriften des 3. Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften und die Vorschriften des Kommunalen Prüfungsgesetzes über die Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe. Gemäß § 12 Gesellschaftervertrag ist innerhalb der ersten 8 Monate eines jeden Geschäftsjahres zur Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft eine ordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen. Gemäß § 15 Abs. 4 Gesellschaftervertrag ist jedoch spätestens zum Ablauf der ersten 10 Monate des Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Ergebnisverwendung zu beschließen. Auf den Jahresabschluss sind bei der Feststellung die für seine Aufstellung geltenden Vorschriften anzuwenden. Unabhängig von der Prüfung und Freigabe durch den Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern ist somit gemäß Gesellschaftervertrag in der nächstmöglichen Gemeindevertretersitzung dies durch die Geschäftsführung vorzubereiten, so dass die Gemeindevertreter den Prüfbericht 2023 und Lagebericht fristgemäß genehmigen können.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Ostseebad Binz, den 29.08.2024



---

Michael Rohde  
Aufsichtsratsvorsitzender



Vorlagennummer: BV/24/159  
Vorlageart: Beschlussvorlage  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über den Lärmaktionsplan 4. Stufe der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Beschluss über die Offenlage gemäß § 47d Abs. 3 des BImSchG

**Datum:** 27.09.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	09.10.2024	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 07.11.2024 über die Offenlage des Lärmaktionsplans 4. Stufe der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 47d Abs. 3 des BImSchG.

### **Begründung**

Der Lärmaktionsplan ist ein wichtiges Instrument, welches zur Aufgabe hat, den Verkehrslärm – im Bestandsnetz auf Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen – zu betrachten und bei Feststellung einer Lärmbelastung, diesen zu minimieren.

Durch den Bundestagsbeschluss des Gesetzes zur „Umsetzung der EG-Richtlinie 2002/49/ EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm“ (sog. Umgebungslärmrichtlinie) vom 24. Juni 2005 sind für Hauptverkehrsstraßen oberhalb definierter Verkehrsbelastungen Lärmaktionspläne (LAP) aufzustellen.

Die Gemeinde Ostseebad Binz genügt dieser Verpflichtung durch die Aufstellung eines Lärmaktionsplanes 4. Stufe. Entsprechend des § 47d Abs. 3 des BImSchG, muss die Öffentlichkeit zu Vorschlägen für Lärmaktionspläne gehört werden.

Sie muss rechtzeitig und effektiv die Möglichkeit erhalten, an der Ausarbeitung und der Überprüfung der Lärmaktionspläne mitzuwirken. Die Ergebnisse der Mitwirkung sind zu berücksichtigen. Die Öffentlichkeit ist über die getroffenen Entscheidungen zu unterrichten. Es sind angemessene Fristen mit einer ausreichenden Zeitspanne für jede Phase der Beteiligung vorzusehen.

Der vorliegende Entwurf des Endberichts zur Lärmaktionsplanung 4. Stufe soll nun zur Offenlegung beschlossen werden. Anregungen und Bedenken aus dem Beteiligungsverfahren werden anschließend im Anhang dokumentiert und kommentiert.

**Finanzielle Auswirkungen**

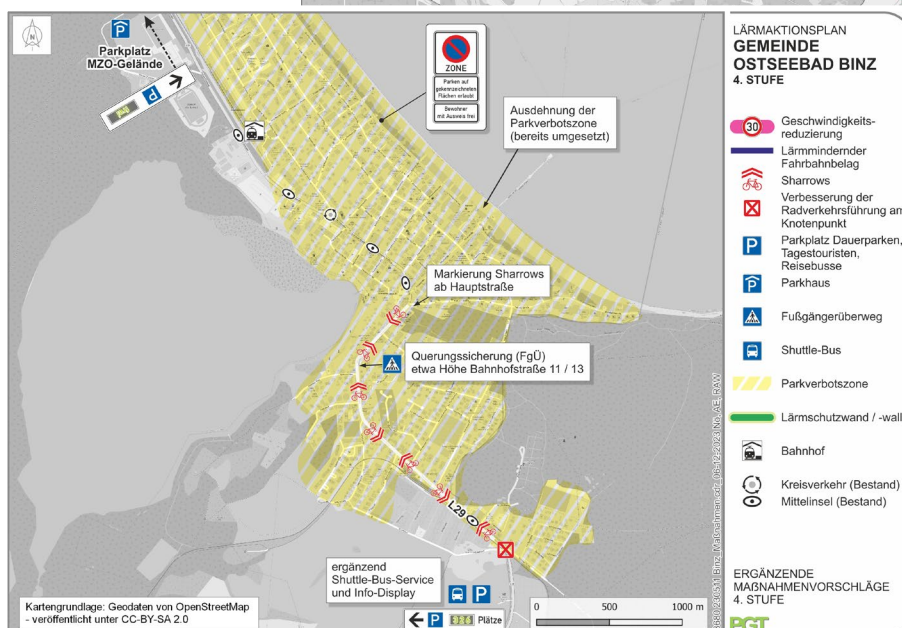
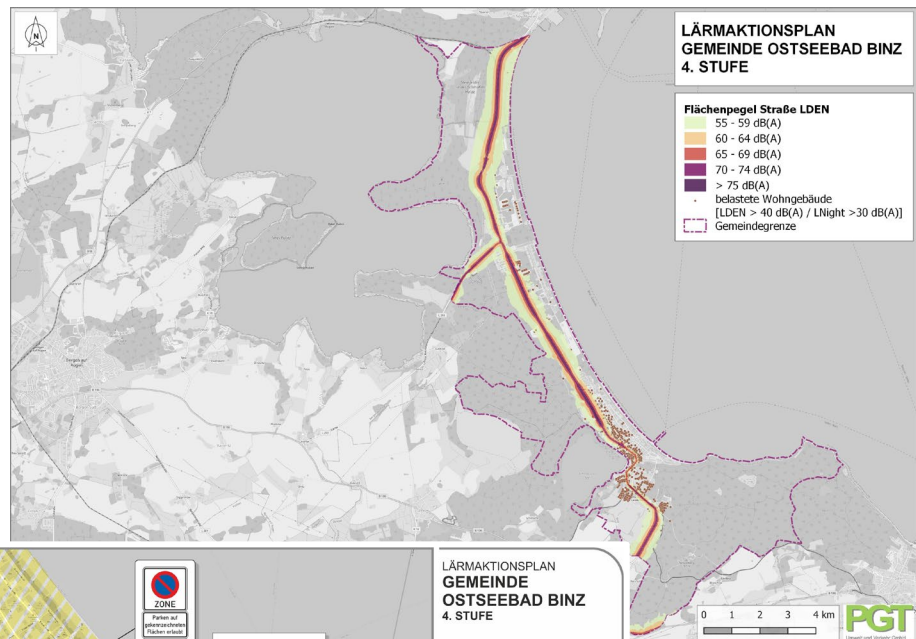
Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK: 05.11.00.00	
		56 25 50 00	
Keine haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

**Anlage/n**

1 - P 3680\_240920\_LAP Binz 4. Stufe\_Entwurf zur Offenlegung (öffentlich)



# LÄRMAKTIONSPLAN 4. STUFE GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ



**LÄRMAKTIONSPLAN 4. STUFE  
GEMEINDE OSTSEEBAD BINZ  
  
(ENTWURF ZUR OFFENLEGUNG)  
STAND: 20.09.2024**

Auftraggeber: **Gemeinde Ostseebad Binz  
Jasmunder Straße 11  
18609 Ostseebad Binz**

Auftragnehmer: **PGT Umwelt und Verkehr GmbH  
Vordere Schöneworth 18  
30167 Hannover  
Telefon: 0511 / 38 39 40  
Telefax: 0511 / 38 39 450  
Mail: Post@PGT-Hannover.de**

Bearbeitung: **Dipl.-Ing. Heinz Mazur  
Dipl.-Geogr. Dirk Lauenstein**

Grafik: **Dipl.-Geogr. R. Nöllgen**

Hannover, 20.09.2024

P 3680\_240920\_LAP Binz 4. Stufe\_Entwurf zur Offenlegung.docx

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung .....	1
2	Aufstellung des Lärmaktionsplanes.....	3
2.1	Grundlagen .....	3
2.2	Wesentliche Neuerungen im Rahmen der Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung der 4. Stufe.....	4
2.3	Belastung durch Lärm .....	6
2.4	Auslösewerte der Lärmkartierung.....	9
3	Vorgehen .....	10
4	Analyse der Lärmbelastung.....	12
4.1	Lärmkarten Straßenverkehr .....	12
4.2	Lärmkarte Schienenverkehr .....	21
5	Bewertung der Lärmsituation in Ostseebad Binz.....	22
6	Lärmminderungsstrategien und –potenziale.....	26
6.1	Stellung der LAP .....	26
6.2	Strategien der Lärmaktionsplanung.....	27
6.3	Handlungsfelder und Maßnahmen .....	27
6.4	Leitlinien bei der Maßnahmenwahl.....	30
7	Handlungskonzept zum Lärmaktionsplan.....	31
7.1	Vorhandene bzw. geplante Maßnahmen.....	31
7.2	Maßnahmenvorschläge LAP 3. Stufe und Evaluierung .....	32
7.3	Ergänzende Maßnahmenvorschläge LAP 4. Stufe.....	33
7.4	Verantwortung der Baulastträger .....	41
8	Ruhige Gebiete .....	42
9	Wirkungen.....	44
10	Kostenschätzung .....	47
11	Fazit.....	48



## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 2.1:	Berechnungsverfahren VBUS und BUB im Vergleich .....	5
Tab. 2.2:	Lärmrelevante Grenz- und Orientierungswerte (DIN 18005, Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV, VLärmSchR 97).....	8
Tab. 3.1:	Vorgehen bei der Bearbeitung des Lärmaktionsplanes Gemeinde Ostseebad Binz .....	11
Tab. 4.1:	Belastetenzahlen durch Straßenverkehrslärm nach Pegelklassen – Hauptverkehrsstraßennetz .....	13
Tab. 4.2:	Angaben zu gesundheitlichen Auswirkungen und Belästigungen.....	14
Tab. 5.1:	Betroffenenzahlen im Kernbereich Binz .....	23
Tab. 5.2:	Betroffenenzahlen in Prora .....	24
Tab. 9.1:	Wirkungen von Maßnahmen zur Lärminderung (eigene Zusammenstellung PGT).....	45
Tab. 9.2:	Belastetenzahlen nach Pegelklassen – Reduzierung der Betroffenenzahlen im Straßenverkehr (nach Abstimmung der Maßnahmen) .....	46
Tab. 10.1:	Vereinfachte Kostenübersicht .....	47

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1.1:	Lärmbelästigung in Deutschland .....	1
Abb. 2.1:	Bekannte Geräusche und ihre Einordnung auf der dB(A)-Skala7 .....	7
Abb. 4.1:	Verkehrsmengen DTV [Kfz / Tag] .....	15
Abb. 4.2:	Zulässige Höchstgeschwindigkeiten [Pkw / Tag].....	16
Abb. 4.3:	Schallimmissionen Straßenlärm (Flächenpegel, L <sub>DEN</sub> ) .....	17
Abb. 4.4:	Schallimmissionen Straßenlärm (Fassadenpegel, L <sub>DEN</sub> ) .....	18
Abb. 4.5:	Schallimmissionen Straßenlärm (Flächenpegel, L <sub>Night</sub> ) .....	19
Abb. 4.6:	Schallimmissionen Straßenlärm (Fassadenpegel, L <sub>Night</sub> ) .....	20
Abb. 5.1:	Ausschnitt Fassadenpegel L <sub>Night</sub> im Bereich Binz.....	23
Abb. 5.2:	Ausschnitt Fassadenpegel L <sub>Night</sub> im Bereich Prora .....	25
Abb. 6.1:	Querschnittsorientierte Stellung der Lärminderungsplanung im kommunalen Planungsprozess .....	26
Abb. 6.2:	Strategien der Lärminderungsplanung .....	27
Abb. 7.1:	Parkhaus Ostseebad Binz .....	31
Abb. 7.2:	Evaluierung Maßnahmenkonzept Bereich Binz – LAP 3. Stufe33 .....	33
Abb. 7.3:	Ergänzende Maßnahmen im Bereich Binz LAP 4. Stufe .....	36
Abb. 7.4:	Markierung von „Sharrows“ zur Verbesserung der Radverkehrsführung (Bsp. aus Dinklage) .....	37
Abb. 7.5:	Konzeptskizze L 29 Höhe Granitzer Straße / Granitzer Hof ...	38
Abb. 7.6:	Maßnahmenkonzept Bereich Prora .....	39
Abb. 7.7:	Vorschlag zur Ergänzung der überörtlichen Wegweisung Bereich Binz / Prora.....	40



<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</b>	
B+R	Bike und Ride
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
dB	Dezibel (Schallpegelmessung in Dezibel)
dB (A)	Die „A“-Bewertung der Frequenzen (dB(A)) trägt der Tatsache Rechnung, dass das Ohr insbesondere bei mittlerer Lautstärke die mittleren Tonlagen als lauter wahrnimmt als tiefe oder sehr hohe Töne.
DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
DTV <sub>w</sub>	Durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke
LAP	Lärmaktionsplan
L <sub>DEN</sub>	Lärmindex über 24h mit unterschiedlicher Gewichtung der Zeiträume Day (Tag 6:00-18:00 Uhr mit + 0 dB(A)), Evening (Abend 18:00-22:00 Uhr mit + 5 dB(A)) und Night (Nacht 22:00-6:00 Uhr mit + 10 dB(A))
L <sub>Night</sub>	Lärmindex für Nachtstunden
LUNG	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mittelungspegel	Der Mittelungspegel (äquivalenter Dauerschallpegel) L <sub>m</sub> wird aus der Häufigkeit, Dauer und Pegelintensität der momentanen Einzelpegel über einen längeren Zeitraum gebildet
Modal Split	Verteilung der Verkehre auf die verschiedenen Verkehrsarten
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
P+R	Park und Ride
RLS-19	Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (nach 16. Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzv. 16. BImSchV)
RLS-90	Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (nach 16. Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzv. 16. BImSchV)
SV	Schwerverkehr > 3,5 t
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
BEB	Berechnungsmethode zur Ermittlung der Belastetenzahlen durch Umgebungslärm
VBEB	Vorläufige Berechnungsmethode zur Ermittlung der Belastetenzahlen durch Umgebungslärm
BUB	Berechnungsverfahren für den Umgebungslärm von bodennahen Quellen
VBUS	Vorläufige Berechnungsmethode für den Umgebungslärm an Straßen
VLärmSchR 97	Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen (in der Baulast des Bundes)
16. BImSchV	16. Verordnung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

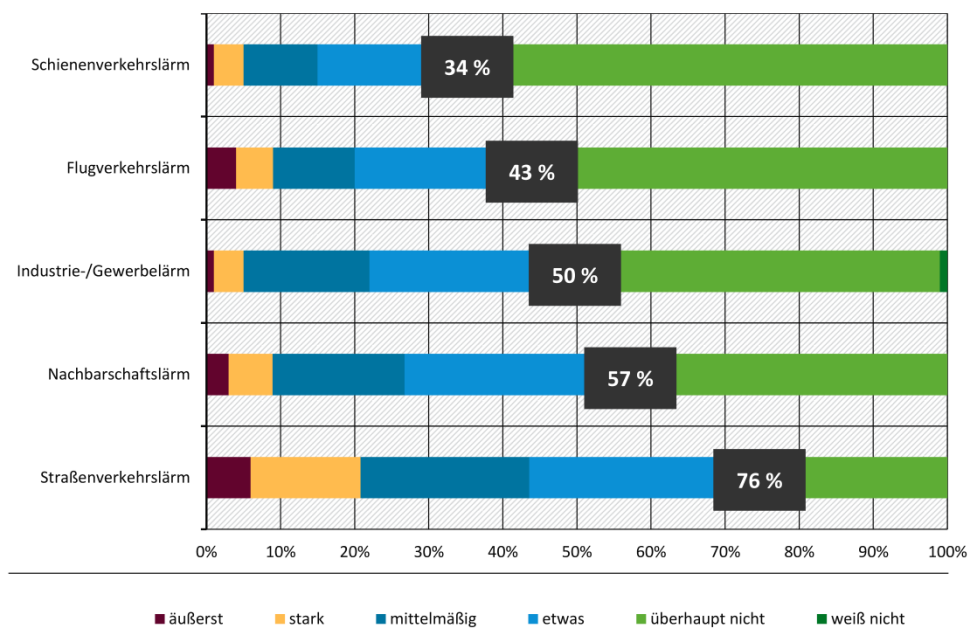
LITERATURVERZEICHNIS
<p>Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften L 189/12: Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm</p>
<p>Bundesgesetzblatt Jahrgang 2005 Teil I Nr. 38, ausgegeben zu Bonn am 29. Juni 2005: Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm“ vom 24. Juni 2005</p>
<p>Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (2022): Hinweise zur Lärmkartierung 3. Aktualisierung, online unter: <a href="https://www.lai-immissionschutz.de/documents/lai-hinweise-laermkartierung-2022_1654006649.pdf">https://www.lai-immissionschutz.de/documents/lai-hinweise-laermkartierung-2022_1654006649.pdf</a></p>
<p>Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), Köln 1990</p>
<p>Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2022): Umgebungslärmkartierung geht mit neuen Rechenverfahren in die nächste Runde, online unter: <a href="https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/das_hlnug/jahresberichte/2022/13_jb_2022_l4_Umgebungs-laermkartierung_Web.pdf">https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/das_hlnug/jahresberichte/2022/13_jb_2022_l4_Umgebungs-laermkartierung_Web.pdf</a></p>
<p>Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Handreichungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Umweltbereich, 2012</p>
<p>Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz u.a. (Hrsg.): Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie, Lärmaktionsplanung, Handlungsempfehlung zur Dokumentation und Berichterstattung (Musteraktionsplan), Hannover 2008</p>
<p>Losert / Mazur / Theine / Weisner (PGT, Hrsg. Umweltbundesamt): Handbuch Lärminderungspläne – Modellhafte Lärmvorsorge und -sanierung in ausgewählten Städten und Gemeinden – Berichte des Umweltbundesamtes; 07/1994 – liegt nur als Druckausgabe vor. Taschenbuch. VII, 207 S., Paperback, Erich-Schmidt-Verlag ISBN 978-3-503-03667-7</p>
<p>Planungsbüro Richter-Richard, Jochen Richard / PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Heinz Mazur, Dirk Lauenstein: Handbuch Lärmaktionspläne – Handlungsempfehlungen für eine lärmindernde Verkehrsplanung, Hrsg.: Umweltbundesamt, Aachen und Hannover 2015</p>
<p>Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. Walter Theine (PGT): Lärmrelevanz und EU-Anforderungen – Erfordernisse, Abgrenzungs- und Anpassungsprozesse zum Lärmschutz im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Hannover 2007</p>
<p>Umweltbundesamt (Hrsg.): Physikalische und biologische Phänomene im Ohr beim Hören, Dessau-Roßlau 2012</p>

# 1 Einleitung

Viele Menschen fühlen sich durch Lärm – und insbesondere durch Straßenverkehrslärm - belästigt. Gem. einer repräsentativen Umfrage des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV) aus dem Jahr 2020 fühlen sich 76 Prozent der deutschen Bevölkerung vom Straßenverkehrslärm mindestens etwas gestört oder belästigt, 43 Prozent vom Flugverkehrslärm sowie 34 Prozent vom Schienenverkehrslärm<sup>1</sup>.

Lärm wirkt sich negativ auf die Gesundheit, die Erholung und die Entspannung aus. Aber auch konzentriertes Arbeiten und das psychische Wohlbefinden werden durch Lärm negativ beeinflusst.

**Lärmbelästigung in Deutschland (in %)**



Frage: Wenn Sie einmal an die letzten 12 Monate hier bei Ihnen denken, wie stark haben Sie sich persönlich durch den Lärm von folgenden Dingen gestört oder belästigt gefühlt?  
(Angaben in Prozent, Abweichungen von 100 Prozent rundungsbedingt)

Quelle: Umweltbundesamt 2020

**Abb. 1.1: Lärmbelästigung in Deutschland<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> <https://www.umweltbundesamt.de/themen/laerm/verkehrs-laerm#belastigung-durch-verkehrslarm>

<sup>2</sup> <https://www.umweltbundesamt.de/themen/laerm/laermwirkungen/laermbelaestigung>

Der Lärmaktionsplan ist ein wichtiges Instrument, welches zur Aufgabe hat, den Verkehrslärm – im Bestandsnetz auf Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen – zu betrachten und bei Feststellung einer Lärmbelastung, diesen zu minimieren.

Durch den Bundestagsbeschluss des Gesetzes zur „Umsetzung der EG-Richtlinie 2002/49/ EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm“ (sog. Umgebungslärmrichtlinie) vom 24. Juni 2005 sind für Hauptverkehrsstraßen oberhalb definierter Verkehrsbelastungen Lärmaktionspläne (LAP) aufzustellen.

Die Gemeinde Ostseebad Binz genügt dieser Verpflichtung durch die Aufstellung eines Lärmaktionsplanes 4. Stufe. Der Lärmaktionsplan sollte gem. EU-Frist bis zum 18. Juli 2024 abgeschlossen sein.

Der vorliegende Entwurf des Endberichts zur Lärmaktionsplanung 4. Stufe soll nun von den Gremien der Gemeinde Ostseebad Binz zur Offenlegung beschlossen werden. Anregungen und Bedenken aus dem Beteiligungsverfahren werden anschließend im Anhang dokumentiert und kommentiert.

## 2 Aufstellung des Lärmaktionsplanes

### 2.1 Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen der Lärminderungsplanung sind im § 47a-f Bundes-Immissions-Schutz-Gesetz (BImSchG) geregelt und gehen auf die „Richtlinie 2002/49/EG“ des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zurück.

Nach der EU-Umgebungslärm-Richtlinie sind im Anschluss an die Lärmkartierung Lärmaktionspläne zu erstellen, die Maßnahmen zur Minderung der Lärmprobleme enthalten.

Die Lärmaktionsplanung ist ebenso wie die Lärmkartierung ein kontinuierlicher Prozess, der von der Europäischen Union (EU) mit einer fünfjährigen Fortschreibungsfrist verankert wurde. Für die Aufstellung des LAP wurde die Frist zwischen 3. und 4. Stufe ausnahmsweise auf 6 Jahre verlängert.

Gemäß den rechtlichen Vorgaben werden in der **Lärmkartierung** Autobahnen, Bundesstraßen und Landesstraßen berücksichtigt. Die Zuständigkeit für die Lärmkartierung dieser Straßen liegt in Mecklenburg-Vorpommern beim LUNG. In der Lärmaktionsplanung sind alle Straßen mit einem Jahresaufkommen von mehr als 3 Mio. Kfz betroffen, was einem durchschnittlichen Aufkommen von rund 8.000 Kfz/24 h (DTV) entspricht sowie Ballungsräume mit über 100.000 Einwohnern.

Bei Bedarf können durch die Kommune in einem vorgezogenen Verfahren zusätzlich Kreis- und Gemeindestraßen zur Lärmkartierung beim Land gemeldet werden. Die Lärmkartierung für die 4. Stufe ist abgeschlossen, neue Straßen bzw. Änderungen werden erst wieder im Rahmen der Lärmkartierung der 5. Stufe berücksichtigt.

Die Zuständigkeit für die Lärmkartierung des Schienenverkehrs liegt beim Eisenbahnbundesamt (EBA).

Die Zuständigkeit für **Durchführung eines Lärmaktionsplans zur Lärm-minderung** liegt bei den Kommunen. Die Kommune kann auf Basis der Vorschläge des LAP auf die Baulastträger einwirken und Abstimmungs-gespräche zur Umsetzung von Maßnahmen durchführen. Damit wird die Behandlung des Lärms zu einer ergänzenden Aufgabe des bestehenden

Städtebaurechts, welches eine Berücksichtigung der Lärmsituation lediglich bei Um- oder Neubauten vorsieht. Die Umsetzung der Maßnahmen bzw. deren Abwägung erfolgt durch die zuständigen Baulastträger.

Verbindlicher Teil des Lärmaktionsplans ist die Information und Mitwirkung der Öffentlichkeit.

## 2.2 Wesentliche Neuerungen im Rahmen der Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung der 4. Stufe

In der Lärmaktionsplanung der 4. Stufe kommen erstmalig europaweit einheitliche Berechnungsverfahren zur besseren Vergleichbarkeit zum Einsatz. Für die Lärmkartierung wurde das Berechnungsverfahren für den Umgebungslärm von bodennahen Quellen (BUB) angewandt, mit dem sich im Vergleich zum vorherigen Verfahren (VBUS) folgende Änderungen ergeben<sup>3,4</sup>:

- In Bezug auf das Verkehrsaufkommen werden anstelle von zwei Fahrzeugklassen (Leichtverkehr und Schwerverkehr) in der Berechnung vier Fahrzeugklassen berücksichtigt. Der Schwerverkehr wird in mittelschwere und schwere Fahrzeuge unterteilt. Da die Fahrzeugklassen der BUB nicht denen der Straßenverkehrszählung (SVZ) entsprechen, wurden entsprechende Faktoren zur Berechnung festgelegt.
- Erstmals besteht die Möglichkeit zur Berücksichtigung von Motorrädern in der Lärmkartierung.
- Hinsichtlich der Straßenoberflächen erfolgt eine differenzierte Berechnung nach Fahrzeugklasse sowie Fahrgeschwindigkeiten ab schon 30 km/h.
- Der Einfluss des Beschleunigens und Abbremsens vor und nach Ampelkreuzungen (AK) und Kreisverkehren (KV) wird durch eine Korrektur berücksichtigt. Diese Korrektur wird den Antriebs- und Rollgeräuschen zugeschlagen. Jeder Emissionspunkt erhält abhängig von Verkehrszusammensetzung und Kreuzungsart bis zu Entfernung 100 m eine individuelle Korrektur.
- Weitere Veränderungen beispielsweise in der Schallausbreitungsrechnung finden sich in der unten stehenden Tabelle:

<sup>3</sup> Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (2022): Hinweise zur Lärmkartierung 3. Aktualisierung

<sup>4</sup> Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2022): Umgebungslärmkartierung geht mit neuen Rechenverfahren in die nächste Runde

Parameter	VBUS	BUB
Emission / Ausbreitung	ein Pegel	Pegel in 8 Oktaven
Straßenoberflächen	Oberflächenbeiwert DStro	Emissionsprofile für verschiedene Bauweisen
Fahrzeugklassen	Leichtverkehr, Schwerverkehr	Motorräder, PKW, leichte und schwere LKW
Antriebs- und Rollgeräusche	zusammengefasst	getrennt
Kreisverkehre / LSA-geregelte Kreuzungen	nein	ja
Emissionshöhe	0,5 m	0,05 m
Reflektion	mehrfach	einfach

Tab. 2.1: Berechnungsverfahren VBUS und BUB im Vergleich<sup>5</sup>

Das BUB gilt nicht für Schallberechnungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) und ist mit den Berechnungen nicht vergleichbar.

Geändert wurde auch die Berechnung der Belastetenzahlen. Das in der 4. Stufe erstmalig angewandte Berechnungsverfahren BEB führt zu einer deutlichen Erhöhung der Belastetenzahlen gegenüber der vorherigen Methode (VBEB).

Statt der bisherigen Gleichverteilung der Einwohner auf alle Fassadenpunkte wird im BEB das Median-Verfahren angewandt. Das Median-Verfahren berechnet die Lärmbelastung über alle Fassadenpunkte, bildet den Median-Wert und ordnet alle Bewohner der lauterer Seite zu. Dies kann zu einer Verschiebung der Lärmbelastung um eine oder mehrere Pegelklassen nach oben führen, was zu einer höheren Anzahl belasteter Menschen in den zu kartierenden Pegelklassen führt<sup>6</sup>. Gemäß des Umweltbundesamts (UBA) ist über den gesamten Kartierungsbereich ( $L_{DEN} > 55 \text{ dB(A)}$ ,  $L_{Night} > 50 \text{ dB(A)}$ ) mit einer Zunahme von ca. 50 % im Vergleich zur 3. Stufe zu rechnen. Für Werte von  $L_{DEN} > 65 \text{ dB(A)}$  sowie  $L_{Night} > 55 \text{ dB(A)}$  ergaben Vergleichsrechnungen eine noch deutlichere Zunahme

<sup>5</sup> Eigene Darstellung nach: <https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/L/laermenschutz/laermsh/laermkarten.html>

<sup>6</sup> Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (2022): Hinweise zur Lärmkartierung 3. Aktualisierung



von etwa 75 %. Eine Vergleichbarkeit der Belastetenzahlen von der 3. zur 4. Stufe ist daher kaum möglich.

## **2.3 Belastung durch Lärm**

### **2.3.1 Grundlagen**

Um die Komplexität der subjektiven Lärmwahrnehmung handhabbar zu machen, wurden objektive Verfahren zur Bewertung von Schall entwickelt, die zu einer „Normierung der Lärm- und Schallbeurteilung“ führen.

Schall ist auf Schwingungen in der Luft zurückzuführen, die sich von einer Schallquelle ausgehend in der Luft bewegen. Die Luftdruckschwankungen sind als Schalldruck wahrnehmbar. Je größer diese Schwankungen sind, umso lauter ist die Schallwahrnehmung. Dabei wird die Spanne zwischen der Hörschwelle, d.h. dem Punkt, an dem ein Geräusch überhaupt wahrnehmbar ist, und der Schmerzgrenze für das menschliche Gehör für eine Beschreibung der Geräuschempfindung herangezogen.

Zur übersichtlicheren Darstellung gibt man den Schallpegel in Dezibel (dB) an. Die Dezibel-Skala ist logarithmisch aufgebaut. Die „A“-Bewertung (dB(A)) berücksichtigt die Tatsache, dass das Ohr insbesondere bei mittlerer Lautstärke die mittleren Tonlagen als lauter wahrnimmt als tiefe oder sehr hohe Töne.

Abb. 2.1 zeigt eine Reihe bekannter Geräusche und ihre Einordnung auf der dB(A)-Skala.



## Relativer Schalldruck

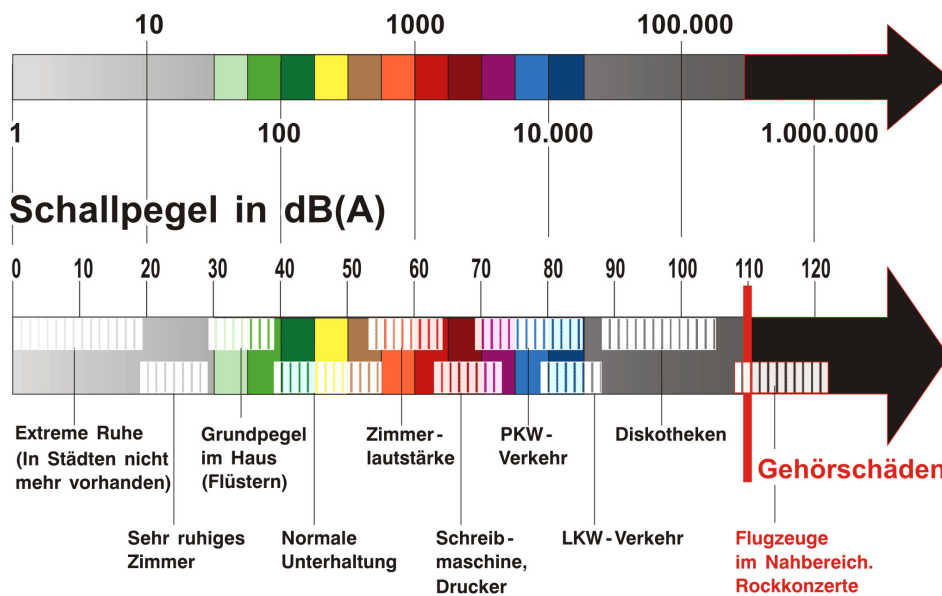


Abb. 2.1: Bekannte Geräusche und ihre Einordnung auf der dB(A)-Skala<sup>7</sup>

### 2.3.2 Auswirkungen der Geräuschbelastung

Der Anteil der durch den Verkehrslärm betroffenen Bevölkerung ist hoch. Nach Angaben der EU-Kommission<sup>8</sup> sind in Europa rund 20 % der Bevölkerung insgesamt und 15 % im Nachtzeitraum von Straßenverkehrslärm über 55 dB(A) betroffen. Durch vom Schienenverkehr induzierten Lärm über 55 dB(A) sind 4 % über gesamten Tag und 3 % in der Nacht betroffen. Etwa 1,5 % über den gesamten Tag bzw. etwa 0,5 % in der Nacht sind Lärm vom Luftverkehr ausgehend ausgesetzt.

Das Recht des Menschen auf Gesundheit erfordert, Lärmfolgen nicht nur wegen somatischer, sondern bereits wegen psychischer und das soziale Wohlbefinden beeinträchtigender Auswirkungen zu bekämpfen.

Der Einfluss von Verkehrslärm auf die Gesundheit ist vielfältig und kann erhebliche negative Auswirkungen auf das Wohlbefinden haben. Grundsätz-

<sup>7</sup> PGT Umwelt und Verkehr, Hannover, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Richter-Richard, Aachen, Hrsg.: Umweltbundesamt (UBA), Handbuch Lärmaktionspläne Handlungsempfehlungen für eine lärmindernde Verkehrsplanung, Dessau-Roßlau, Texte 81/2015

<sup>8</sup> European Environment Agency (2020): Environmental noise in Europe, online unter: <https://www.eea.europa.eu/publications/environmental-noise-in-europe>

lich wird dem Lärm bereits ab einem niedrigen Mittelungspegel ein Belästigungsfaktor zugeordnet. Zahlreiche chronische Erkrankungen haben ihren Ursprung in einer qualitativ wie quantitativ nicht ausreichender Nachtruhe. Insbesondere kann die kontinuierliche Belastung durch Verkehrslärm zu Schlafstörungen führen, was wiederum zu Müdigkeit und verminderter Leistungsfähigkeit führen kann. Darüber hinaus ist Lärm eine bedeutende Stressquelle, die mit psychischen Gesundheitsproblemen wie Angstzuständen und Depressionen in Verbindung gebracht wird. Langfristige Exposition gegenüber Verkehrslärm ist auch mit einem erhöhten Risiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen verbunden, wie beispielsweise Bluthochdruck und Herzinfarkten. Zudem kann der Lärm die Konzentration, kognitive Leistungsfähigkeit und die Atemwegsgesundheit beeinträchtigen<sup>9</sup>.

### 2.3.3 Städtebauliche Bewertung von Lärm

Für die Bewertung des Lärms im Rahmen des Städtebaus sind die in Tab. 2.2 dargestellten Grenz- und Orientierungswerte nach 16. BImSchV bzw. nach DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) maßgeblich.

Art der zu schützenden Nutzung	Tag 06.00 – 22.00 Uhr			Nacht 22.00 – 06.00 Uhr		
	Orientierungswerte nach DIN 18005	Grenzwerte 16. BImSchV	Grenzwerte VLärmSchR 97	Orientierungswerte nach DIN 18005	Grenzwerte 16. BImSchV	Grenzwerte VLärmSchR 97
Krankenhäuser, Schulen, Kur- und Altenheime	45 dB(A) (bis 65 dB(A))*	57 dB(A)	64 dB(A)	35 dB(A) (bis 65 dB(A))*	47 dB(A)	54 dB(A)
Reine Wohngebiete	50 dB(A)	59 dB(A)	64 dB(A)	40 dB(A)	49 dB(A)	54 dB(A)
Wochenend- / Ferienhaus	55 dB(A)	--	--	45 dB(A)	--	--
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55 dB(A)	59 dB(A)	64 dB(A)	45 dB(A)	49 dB(A)	54 dB(A)
Dorf- und Mischgebiete	60 dB(A)	64 dB(A)	66 dB(A)	50 dB(A)	54 dB(A)	56 dB(A)
Kerngebiete	63 dB(A)	64 dB(A)	66 dB(A)	53 dB(A)	54 dB(A)	56 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	69 dB(A)	72 dB(A)	55 dB(A)	59 dB(A)	62 dB(A)

\* in Abhängigkeit der Sondernutzung

Tab. 2.2 Lärmrelevante Grenz- und Orientierungswerte (DIN 18005, Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV, VLärmSchR 97)

<sup>9</sup> <https://www.umweltbundesamt.de/themen/laerm/verkehrslaerm#belastigung-durch-verkehrslaerm>

## 2.4 Auslösewerte der Lärmkartierung

Für die Gemeinde Ostseebad Binz werden als Auslösewerte für konkrete Maßnahmenvorschläge 65 / 55 dB(A) (gem.  $L_{DEN}$  bzw.  $L_{Night}$ ) vorgeschlagen.

Die vorgeschlagenen Werte liegen deutlich über den Werten, die nach 16. BImSchV für die Lärmbewertung gelten. Angesichts der besonderen Bedeutung der Erholungs- und Freizeitfunktion im Ostseebad Binz werden auch niedrigere Werte als konfliktträchtig angesehen und wenn möglich im Rahmen der Maßnahmenplanung berücksichtigt.

Der Schutz der Nachtruhe ist aus gesundheitlichen Gründen die wichtigste Aufgabe der Lärmaktionsplanung. Daher erfolgt die Bewertung der Belastungsschwerpunkte im Wesentlichen auf Basis der Lärmbelastungen nachts.

### 3 Vorgehen

Für die Gemeinde Ostseebad Binz wurden – im Rahmen der Bewertung der Lärmkarten – Belastungsstufen zur Lärmbelastung und die Dringlichkeit der örtlichen Problematik herausgearbeitet. Ausgewertet wurde die aktuelle Lärmkartierung des LUNG aus dem Jahr 2023.

Anschließend erfolgte ein Abgleich mit der Lärmkartierung in Bezug auf Änderungen der Belastungssituation der 3. Stufe sowie eine Evaluierung der vorgeschlagenen Maßnahmen und eine Einstufung hinsichtlich des Prüfungs- bzw. Umsetzungsstandes.

Für Bereiche mit Handlungsbedarfen werden konkrete Maßnahmenempfehlungen entwickelt. Für die Maßnahmen werden die lärm mindernden Auswirkungen dargestellt sowie die Kosten abgeschätzt.

Die Bewertung der Lärmsituation sowie die daraus resultierenden Maßnahmenstrategien werden im Lärmaktionsplan zusammenfassend erläutert, der die Basis für die Beteiligungsverfahren mit der Öffentlichkeit sowie den TÖB darstellt. Anregungen und Bedenken aus dem Beteiligungsverfahren werden anschließend im Anhang dokumentiert und kommentiert.

Das Vorgehen zeigt die Tab. 3.1.

VORGEHEN / ABLAUF	STAND
• Erstellen der Lärmkarten durch das LUNG gemäß EU-Umgebungs-lärm-Richtlinie gem. BUB	✓
• Sichtung der Lärmkartierung gem. BUB	✓
• Bewertung der Lärmsituation	✓
• Herausarbeitung von Belastungsstufen und Maßnahmenschwerpunkten	✓
• Prüfung vorhandener Vorschläge und ergänzender Maßnahmestrategien	✓
• Entwicklung von Prioritäten und Handlungsschwerpunkten – Der Lärmaktionsplan	✓
• Öffentlichkeitsinformation / Beteiligungsverfahren	
• Kosten und Umsetzung	✓

Tab. 3.1 Vorgehen bei der Bearbeitung des Lärmaktionsplanes Gemeinde Ostseebad Binz

## 4 Analyse der Lärmbelastung

### 4.1 Lärmkarten Straßenverkehr

Die Berechnung der Lärmkarten gemäß BUB wurde durch das LUNG für das Straßennetz der Autobahnen, Bundesstraßen und Landesstraßen durchgeführt. Das Untersuchungsnetz der Gemeinde Ostseebad Binz umfasst die Landesstraße L 29 und L 293 und ist mit dem der 3. Stufe identisch.

Wichtige verkehrliche Kennwerte, die in der Berechnung der Lärmkarten des LUNG verwendet wurden, wie bspw. Verkehrsmengen (DTV – Kfz/24 h) und zulässige Höchstgeschwindigkeiten, sind den Abb. 4.1 und Abb. 4.2 zu entnehmen.

Die vom LUNG berücksichtigten Verkehrsmengen basieren auf der Hochrechnung der Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2015, da die SVZ 2020 pandemiebedingt verschoben werden musste. Sie liegen im Zuge der L 29 je nach Abschnitt zwischen rund 8.000 und 11.500 Kfz/24 h und in der L 293 bei rund 6.500 Kfz/24 h. Die tatsächlichen Verkehrsmengen der L 29 im Bereich Prora liegen gem. Verkehrsanalyse-Umlegung für das Jahr 2020 um rund 2.000 Kfz/24 h (DTV) über den Werten der Lärmkartierung und im Zuge der L 293 um rund 4.000 Kfz / 24h.<sup>10</sup>

Für das Ostseebad Binz ist insbesondere auf die saisonal deutlich höheren Verkehrsbelastungen hinzuweisen, die nicht zuletzt auch zu Einschränkungen der touristischen Aufenthaltsqualität führen. Gemäß dem Verkehrskonzept Binz aus dem Jahr 2003 zeigt eine Abschätzung, dass es bis zu rund 4.300 Kfz-Fahrten täglich durch Tagesgäste und bis zur rund 2.500 Kfz-Fahrten täglich durch Übernachtungsgäste gibt.<sup>11</sup> Diese Zahlen dürften seitdem eher angestiegen sein. Vorgeschlagen wird die saisonalen Verkehrsmengen durch neue Erhebungen zu überprüfen.

In der Ortsdurchfahrt Binz wurde in der Lärmkartierung eine zul. Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Im Bestand beträgt die zul. Höchstgeschwindigkeit jedoch im gesamten Abschnitt 50 km/h.

<sup>10</sup>TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen; Verkehrstechnische Untersuchung L 29 Prora, Sachstandbericht zum Arbeitsstand 16.03.2022

<sup>11</sup><https://gemeinde-binz.de/ortsentwicklung/mobilitaet-verkehr/verkehrskonzept-binz/>

Die Lärmkarten mit den Flächen- und Fassadenpegeln sind gemäß dem  $L_{DEN}$  in den Abb. 4.3 und Abb. 4.4 sowie gemäß dem  $L_{Night}$  in den Abb. 4.5 und Abb. 4.6 dargestellt.

Die Anzahl der durch Straßenlärm Betroffenen ist der Tab. 4.1 unterteilt nach Pegelklassen zu entnehmen. Aufgrund der Änderung des Berechnungsverfahrens (vgl. Kap. 2.2) liegen die Belastetenzahlen gegenüber der 3. Stufe jedoch deutlich höher.

Gem.  $L_{DEN}$  bzw.  $L_{Night}$  gibt es ca. 150 Betroffene oberhalb in Kap. 2.4 genannten Auslösewerte.

Lärminde Straßenver- kehrslärm	Bereich in dB(A)	Anzahl der Belasteten (3. Stufe 2018)	Anzahl der Belasteten (4. Stufe 2024)
DEN		gemäß Lärmkar- tierung	gemäß Lärm- kartierung Neube- rechnung 05/2024
	über 55 – bis 60	167	375
	über 60 – bis 65	143	212
	über 65 – bis 70	62	152
	über 70 – bis 75	0	10
	über 75	0	0
NIGHT			
	über 50 – bis 55	146	328
	über 55 – bis 60	80	149
	über 60 – bis 65	2	10
	über 65 – bis 70	0	0
	über 70	0	0

Tab. 4.1: Belastetenzahlen durch Straßenverkehrslärm nach Pegelklassen  
– Hauptverkehrsstraßennetz <sup>12</sup>

Entsprechend § 4 Abs. 4 Nr. 9 der 34. BImSchV enthalten die Lärmkarten auch tabellarische Angaben über gesundheitliche Auswirkungen und Belästigungen. Diese betreffen Abschätzungen der Anzahl der Fälle ischämi-

<sup>12</sup>LUNG: EG – Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG – Runde 4 (2022) Lärmkarten nach § 47 c BImSchG für die Gemeinde Ostseebad Binz

scher Herzkrankheiten, starker Belästigungen und starker Schlafstörungen auf Basis von Expositions-Wirkungs-Beziehungen.

Die Ermittlung erfolgt entsprechend Anhang III der Umgebungslärmrichtlinie auf der Basis der dort enthaltenen Expositions-Wirkungs-Beziehungen. Diese basieren auf epidemiologischen Studien, die die WHO im Rahmen der „Leitlinien für Umgebungslärm für die Europäische Region“ veröffentlichte und gelten für ausreichend große, repräsentative Bevölkerungspopulationen. Für kleinere Populationen sind die Ergebnisse nicht in jedem Fall repräsentativ.<sup>13</sup>

Anzahl Fälle ischämische Herzkrankheiten	Anzahl Fälle starker Belästigung	Anzahl Fälle starker Schlafstörung
0	122	28

*Tab. 4.2: Angaben zu gesundheitlichen Auswirkungen und Belästigungen<sup>14</sup>*

<sup>13</sup>LUNG

<sup>14</sup>LAI-Hinweise zur Lärmkartierung in der Fassung vom 27.01.2022



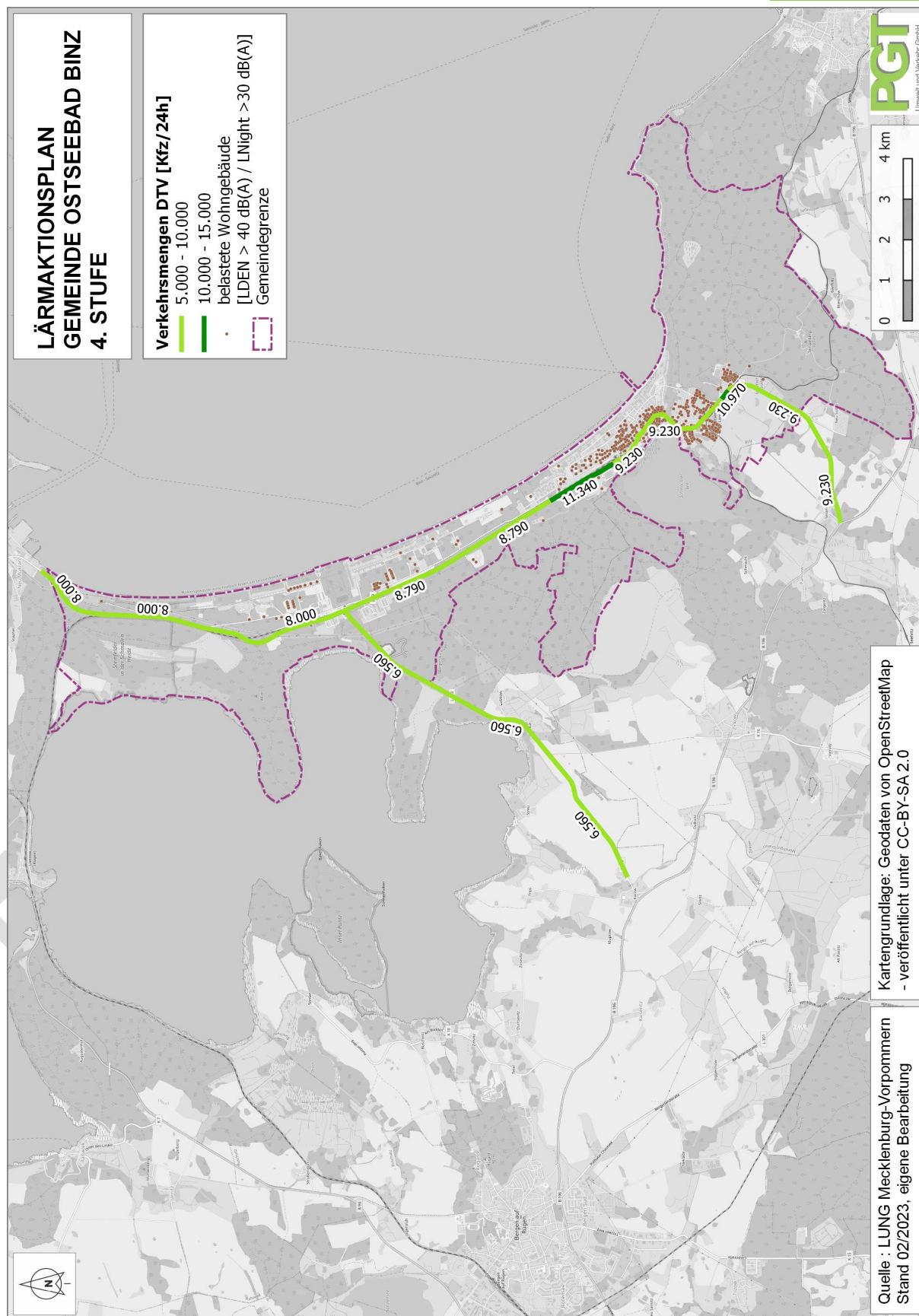


Abb. 4.1 Verkehrsmengen DTV [Kfz / Tag]

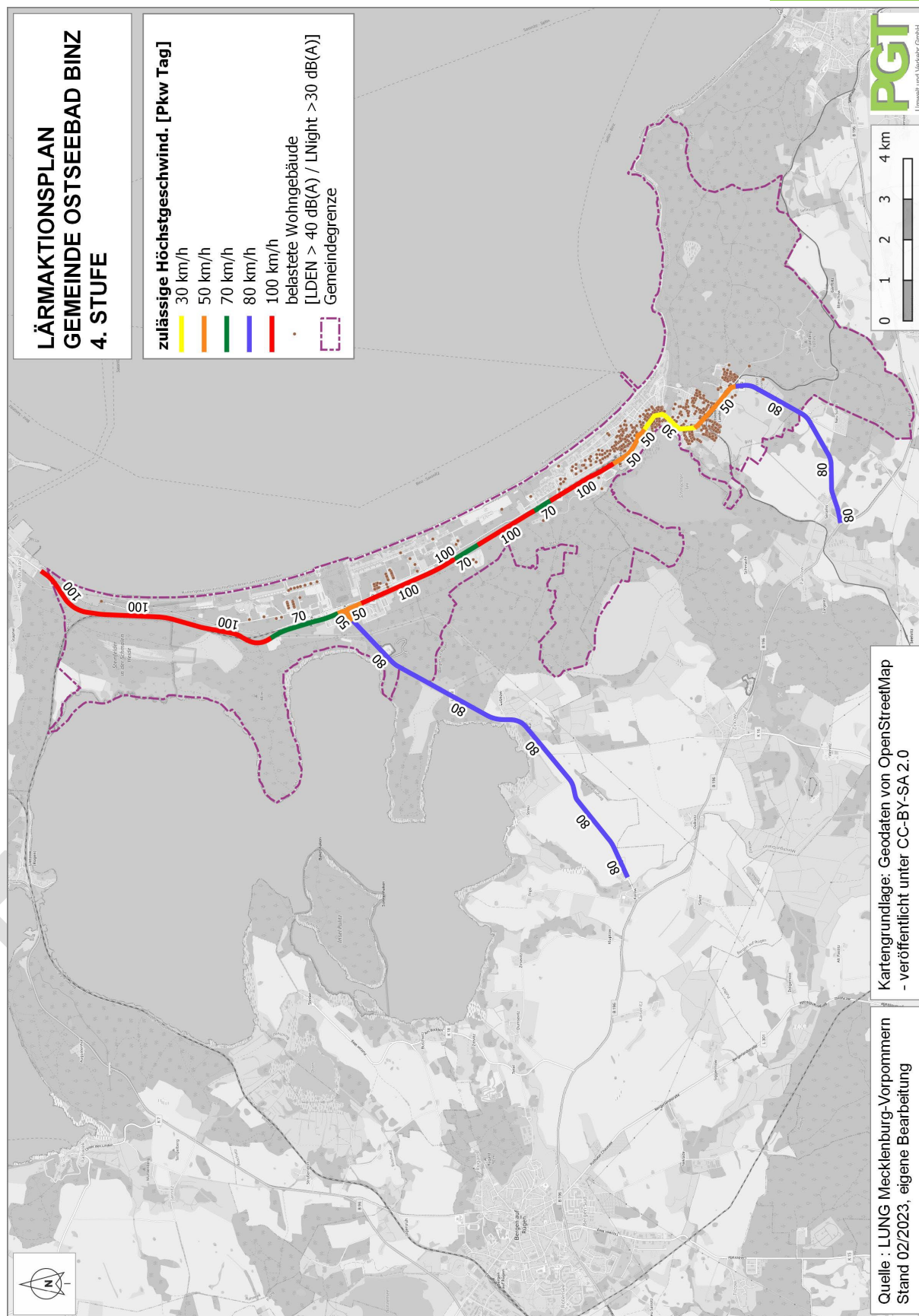
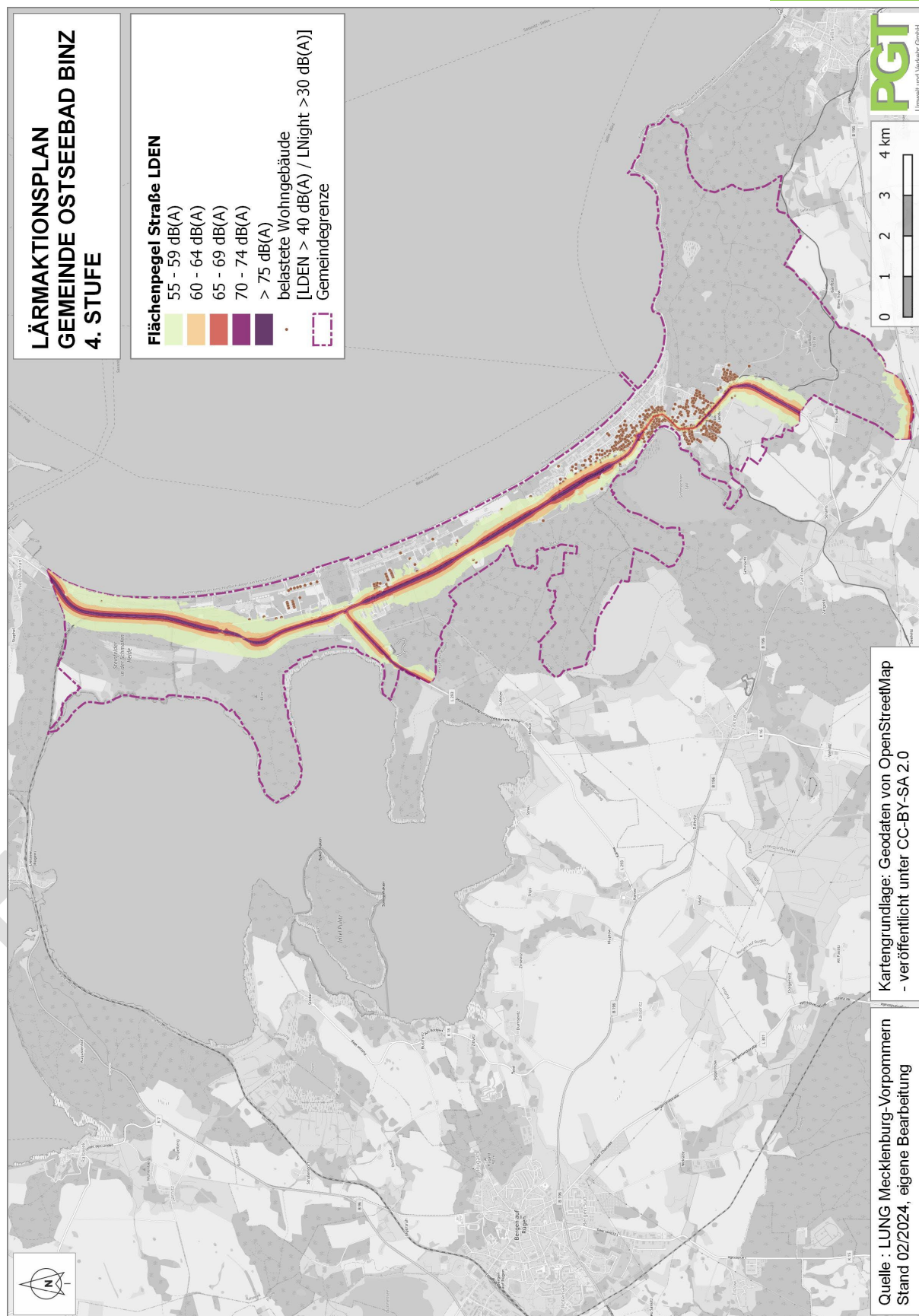
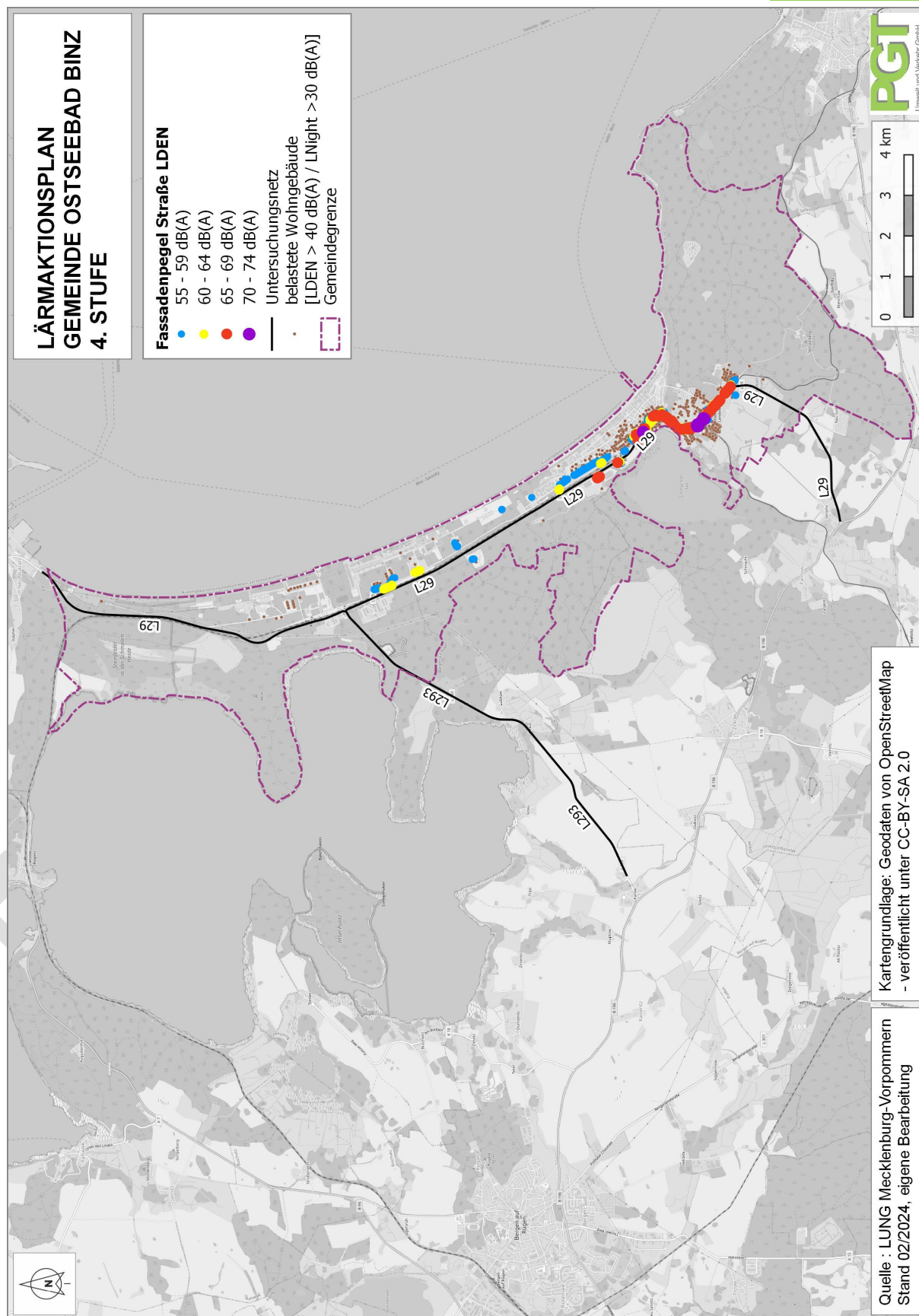


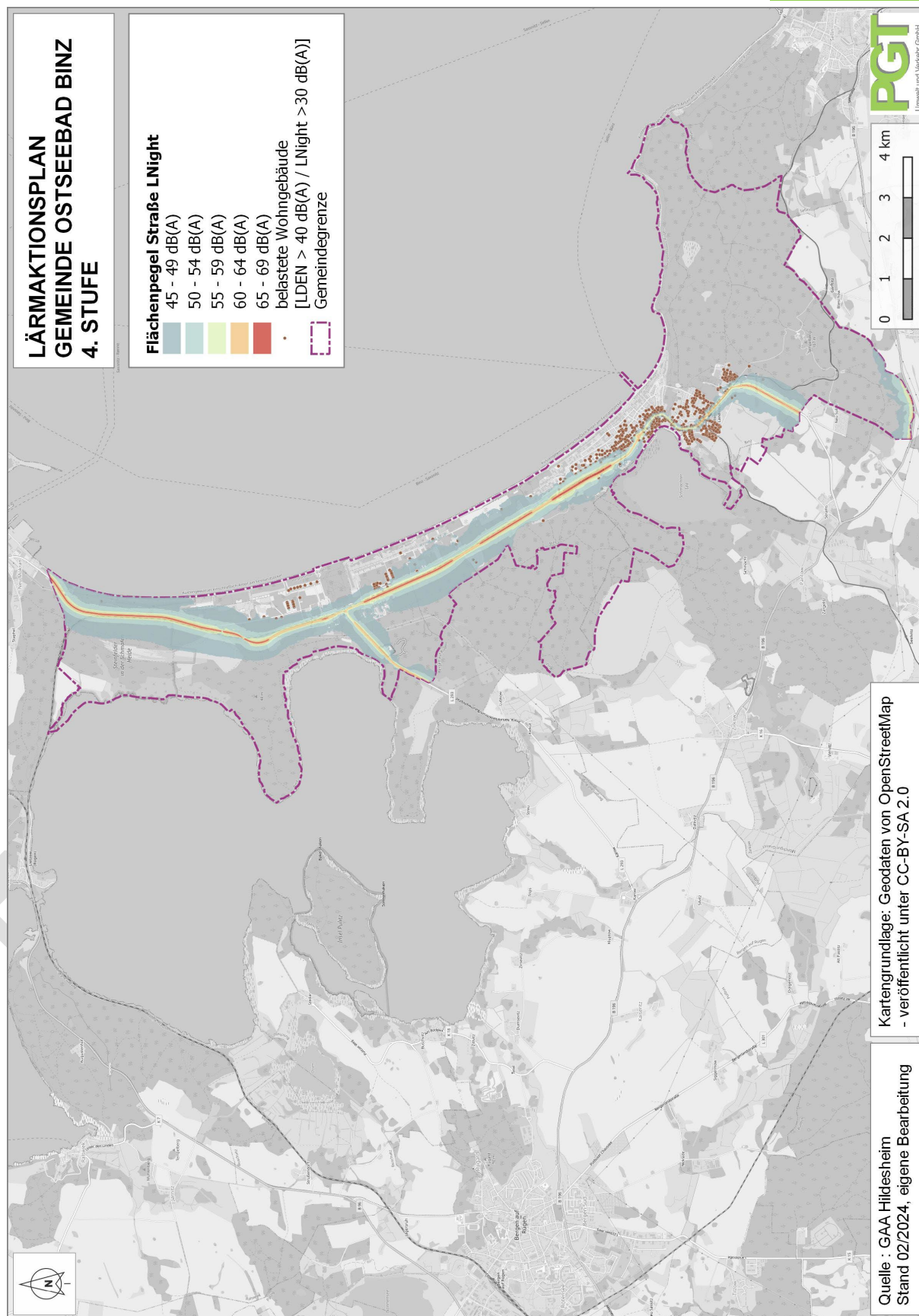
Abb. 4.2 Zulässige Höchstgeschwindigkeiten [Pkw / Tag]

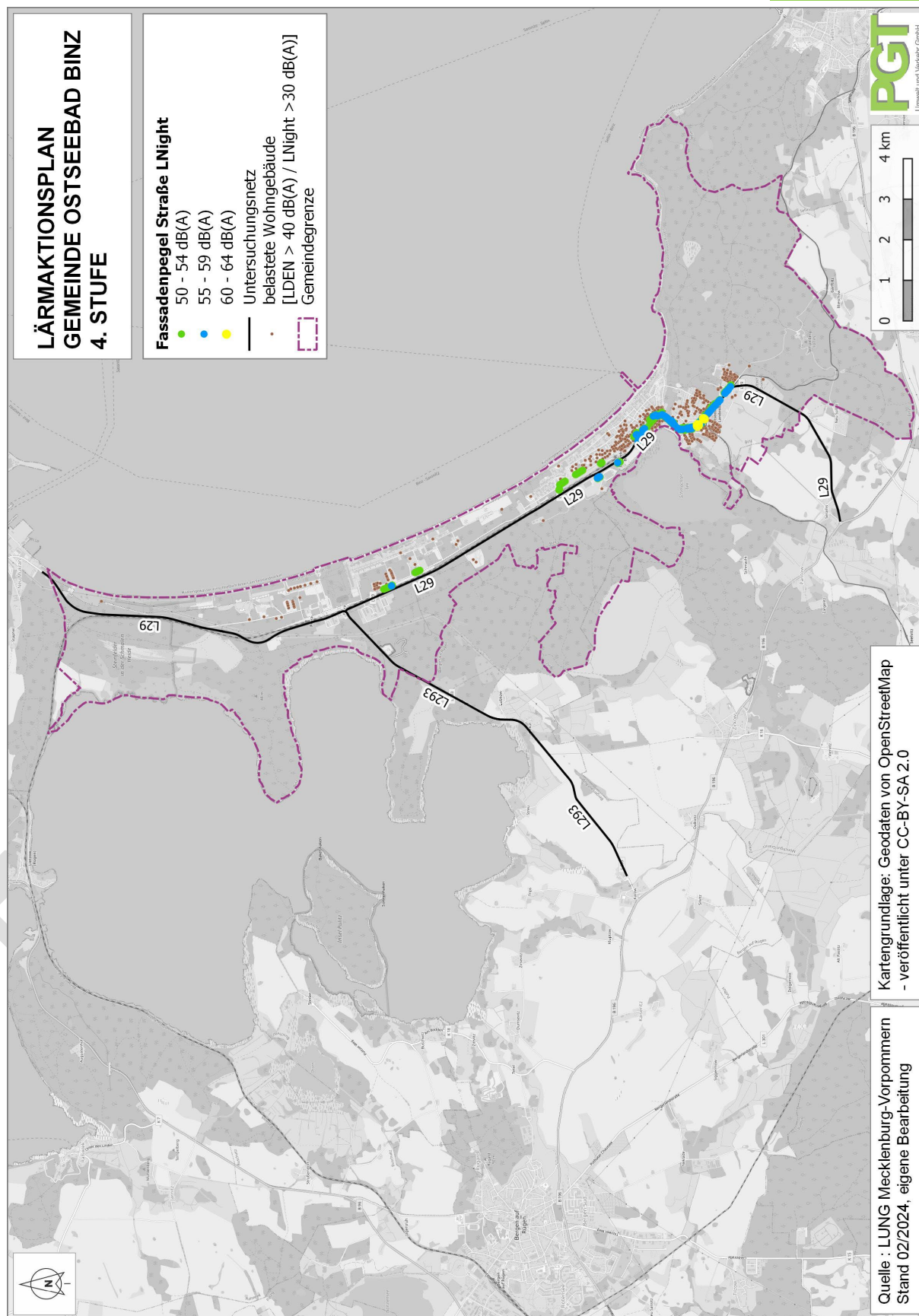


Abb. 4.3 Schallimmissionen Straßenlärm (Flächenpegel, L<sub>DEN</sub>)

Abb. 4.4 Schallimmissionen Straßenlärm (Fassadenpegel, L<sub>DEN</sub>)



Abb. 4.5 Schallimmissionen Straßenlärm (Flächenpegel, L<sub>Night</sub>)

Abb. 4.6 Schallimmissionen Straßenlärm (Fassadenpegel, L<sub>Night</sub>)

## 4.2 Lärmkarte Schienenverkehr

Im Schienenverkehr werden alle Eisenbahnstrecken, die ein Verkehrsaufkommen von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr aufweisen, kartiert. Die Zuständigkeit für die Lärmkartierung des Schienenverkehrs liegt beim Eisenbahnbundesamt (EBA). Die Bahnstrecke im Gemeindegebiet liegt unter den Werten, die eine Kartierung gemäß Umgebungslärmrichtlinie erforderlich macht. Dennoch ist zu konstatieren, dass der Schienenverkehrslärm hörbar und ggf. auch störend ist.

In den Bereichen Prora und Binz bis zum Bahnhof kommt es zudem zu einer Überlagerung von Straßen- und Schienenverkehrslärm.

## 5 Bewertung der Lärmsituation in Ostseebad Binz

Die Bewertung der Lärmsituation für die Gemeinde Ostseebad Binz bezieht sich auf die Lärmkartierung gem. EU-Umgebungsärmrichtlinie, die 2023 fertiggestellt wurde, sowie auf die gutachterliche Einschätzung der Lärmsituation auf Basis vorliegender Verkehrsmengen und der bestehenden städtebaulichen Situation (Wohnnutzung, Wohndichte etc.).

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Nachtruhe wurde schwerpunktmäßig eine Bewertung der nächtlichen Lärmbelastung gemäß des Lärmindexes  $L_{\text{Night}}$  durchgeführt. Auslösewerte (vgl. Kap. 2.4), die eine Lärmaktionsplanung erforderlich machen, werden in Ostseebad Binz in mehreren Abschnitten bzw. an mehreren Wohngebäuden erreicht

Die Belastungsbereiche mit Darstellung der Fassadenpegel  $L_{\text{Night}}$  (nach Pegelklassen in dB(A)) sind übersichtsartig der Abb. 4.6 sowie als Ausschnitte für die Ortschaften Binz und Prora den Abb. 5.1 und Abb. 5.2 zu entnehmen.

Die Lärmkartierung zeigt in der Gemeinde Ostseebad Binz im Zuge der L 29 Lärmbelastungen mit Fassadenpegeln von durchgehend  $> 55$  dB(A) gem.  $L_{\text{Night}}$  und an vier Gebäuden  $> 60$  dB(A). Die L 293 ist weitestgehend anbaufrei und führt zu keiner Lärmbelastung an Wohngebäuden.

Die Belastungsbereiche „Hot Spots“ im Gemeindeteil Binz im Einzelnen:

- Im Zuge der L 29 (Bahnhofstraße) im Abschnitt Granitzer Straße bis Putbuser Straße werden Lärmpegel an Wohnhäusern von  $> 55$  dB(A) gem.  $L_{\text{Night}}$  erreicht, an vier Gebäuden Pegel  $> 60$  dB(A). Da zwischen der Rabenstraße und der Putbuser Straße in der Lärmkartierung eine zul. Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h anstelle von 50 km/h berücksichtigt wurde, ist hier von einer um etwa 2-3 dB(A) höheren Lärmbelastung auszugehen.
- Im weiteren Verlauf der L 29 (Jasmunder Straße) zwischen der Putbuser Straße und der Wylichstraße, wo die Lärmbelastung bis zu 60 dB(A) nachts liegt, ist ebenfalls eine zul. Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h anstelle von 50 km/h berücksichtigt worden. Hier ist ebenfalls von einer um etwa 2-3 dB(A) höheren Lärmbelastung auszugehen.
- im Zuge der L 29 zwischen Wylichstraße und der Proraer Chaussee 3 gibt es einzelne Wohnhäuser mit Fassadenpegeln  $> 55$  dB(A) gem.  $L_{\text{Night}}$ .



In den genannten Bereichen gibt es differenziert nach Belastungsklassen und Tageszeiträumen insgesamt folgende Belastetenzahlen:

Pegelklasse	Anzahl Betroffene
<b>L<sub>DEN</sub></b>	
über 60 – bis 65 dB(A)	173
über 65 – bis 70 dB(A)	107
über 70 – bis 75 dB(A)	3
<b>L<sub>Night</sub></b>	
über 50 – bis 55 dB(A)	173
über 55 – bis 60 dB(A)	108
über 60 – bis 65 dB(A)	3

Tab. 5.1: Betroffenzahlen im Kernbereich Binz

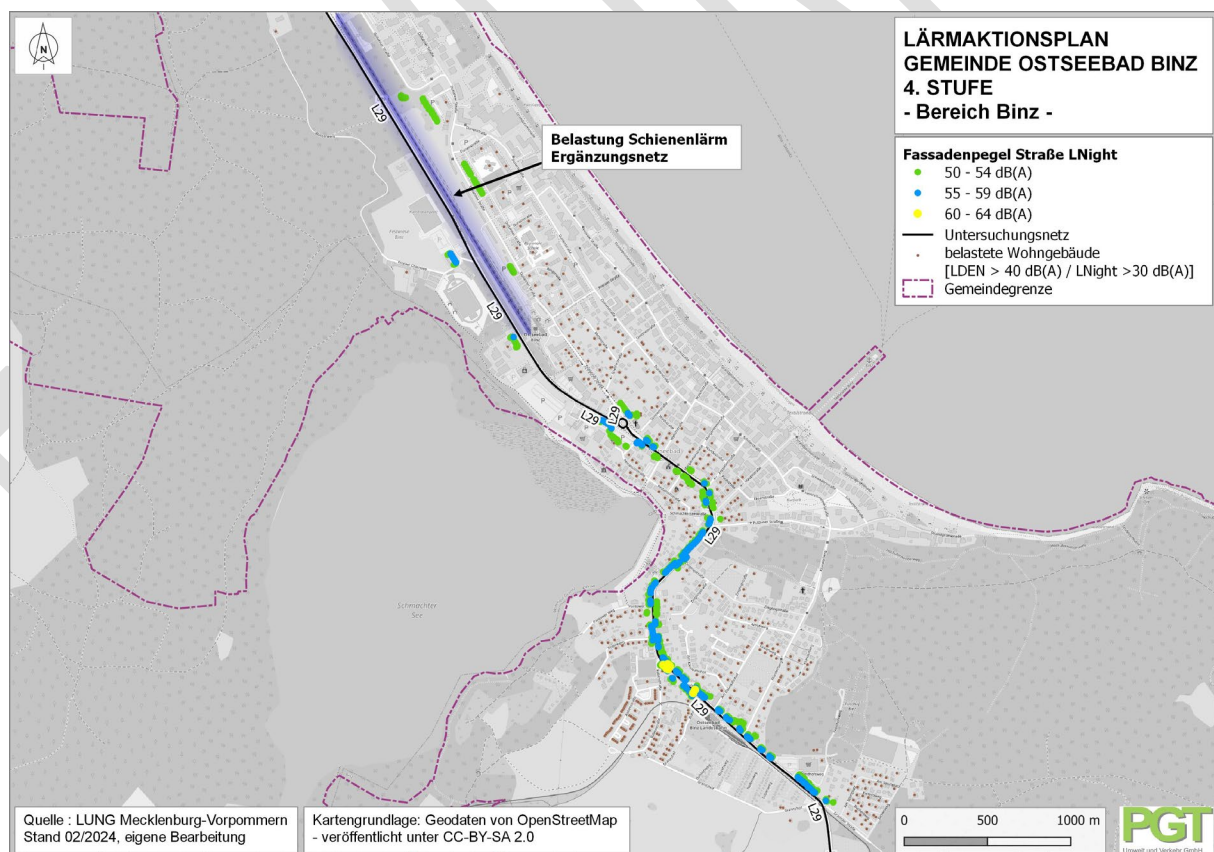


Abb. 5.1: Ausschnitt Fassadenpegel L<sub>Night</sub> im Bereich Binz

Im Bereich Prora werden im Zuge der L 29 an einzelnen Wohngebäuden Fassadenpegel von > 50 dB(A) gem.  $L_{\text{Night}}$  erreicht, an einem Gebäude 55 dB(A). Die Auswirkungen der hier tatsächlich höheren Verkehrsmengen (vgl. Kap. 4.1) auf die Lärmbelastung ist als gering einzustufen.

Differenziert nach Belastungsklassen und Tageszeiträumen gibt es hier folgende Belastetenzahlen:

Pegelklasse	Anzahl Betroffene
<b><math>L_{\text{DEN}}</math></b>	
über 60 – bis 65 dB(A)	57
über 65 – bis 70 dB(A)	0
über 70 – bis 75 dB(A)	0
<b><math>L_{\text{Night}}</math></b>	
über 50 – bis 55 dB(A)	57
über 55 – bis 60 dB(A)	1
über 60 – bis 65 dB(A)	0

Tab. 5.2: Betroffenenzahlen in Prora

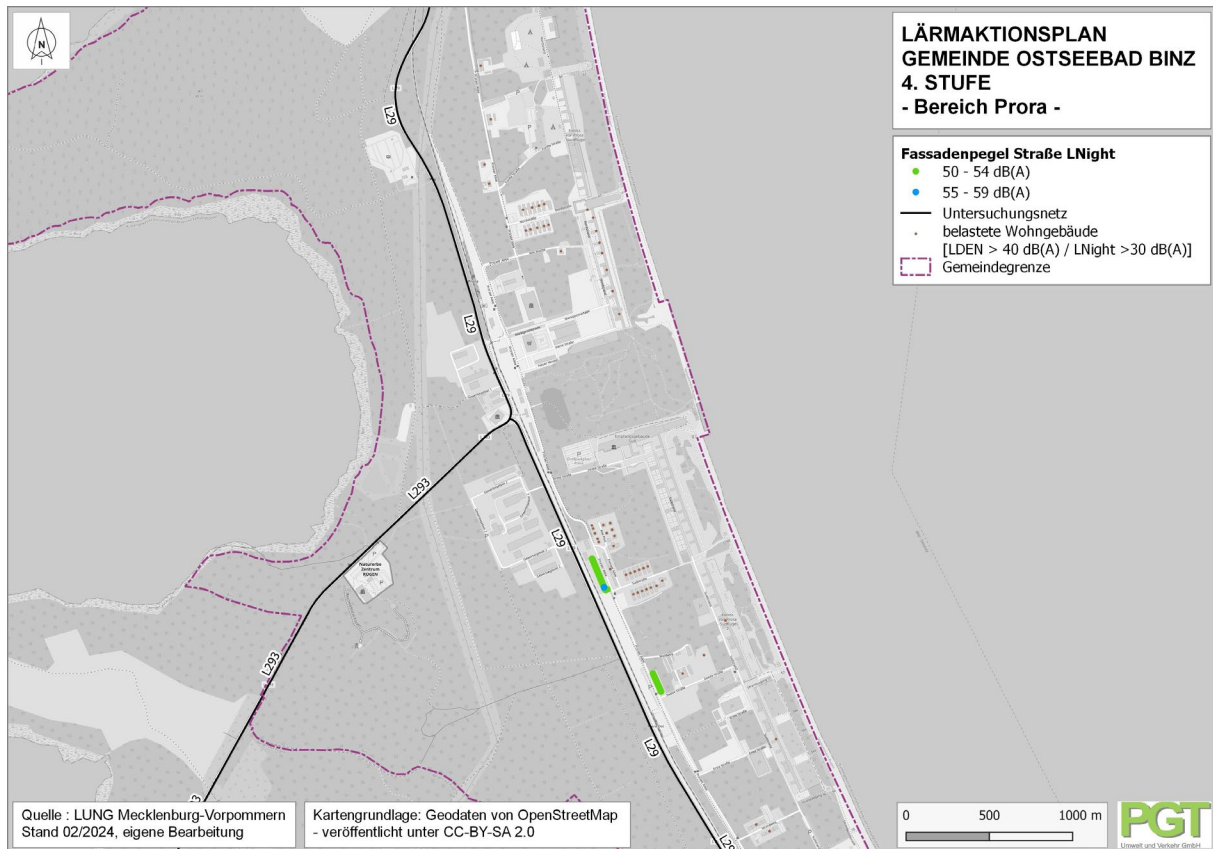


Abb. 5.2: Ausschnitt Fassadenpegel L<sub>Night</sub> im Bereich Prora

## 6 Lärminderungsstrategien und –potenziale

### 6.1 Stellung der LAP

Die Lärmaktionsplanung ist eine querschnittsorientierte Planung, die integrativ und ämterübergreifend ausgeführt werden sollte. Entscheidend für den Erfolg der Lärminderung ist die Integration der Aussagen des Lärmaktionsplanes in das gesamte Verwaltungshandeln und die schrittweise Umsetzung der aufgezeigten Maßnahmen. Planung, Finanzierung und Anordnung bzw. Reduzierung der Lärminderungsmaßnahmen erfolgen durch verschiedene Träger. Aufgrund der Verpflichtung der EU, alle fünf Jahre eine Fortschreibung durchzuführen, ist die Lärmaktionsplanung als kontinuierlicher Prozess zu verstehen.

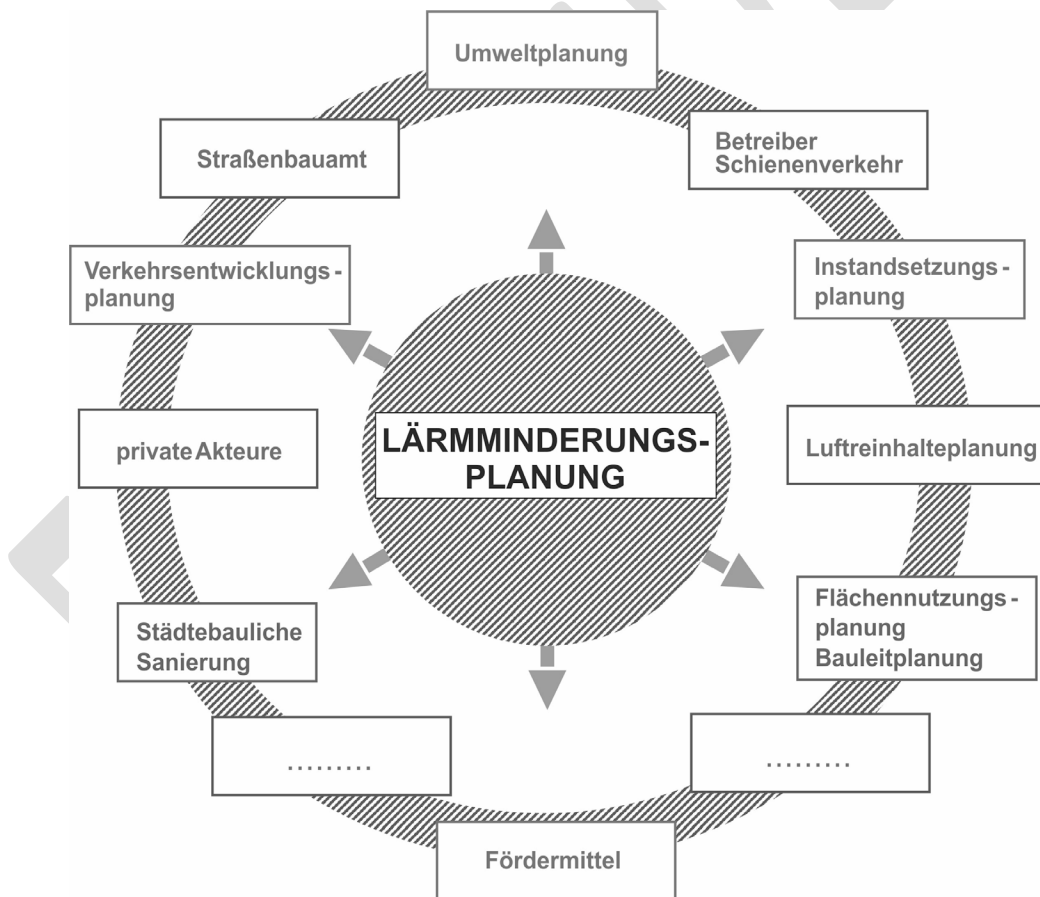


Abb. 6.1: Querschnittsorientierte Stellung der Lärminderungsplanung im kommunalen Planungsprozess <sup>15</sup>

<sup>15</sup> PGT Umwelt und Verkehr, Hannover, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Richter-Richard, Aachen, Hrsg.: Umweltbundesamt (UBA), Handbuch Lärmaktionspläne Handlungsempfehlungen für eine lärmindernde Verkehrsplanung, Dessau-Roßlau, Texte 81/2015

Bei der Aufstellung und Umsetzung des Lärmaktionsplanes wird dem Schutz der Nachtruhe oberste Priorität eingeräumt. Lärm beeinträchtigt den Schlaf und vermindert die körperliche und geistige Leistungsfähigkeit.

## 6.2 Strategien der Lärmaktionsplanung

Die wesentlichen Strategien zur Lärmvermeidung werden als die „vier V“ zusammengefasst und umfassen die in Abb. 6.2 aufgeführten Punkte. Sie werden ergänzt um Maßnahmen zur Stärkung der Robustheit der Straßenräume, die aufgrund der Verkehrsbedeutung nicht alle ruhig bzw. leise sein können.

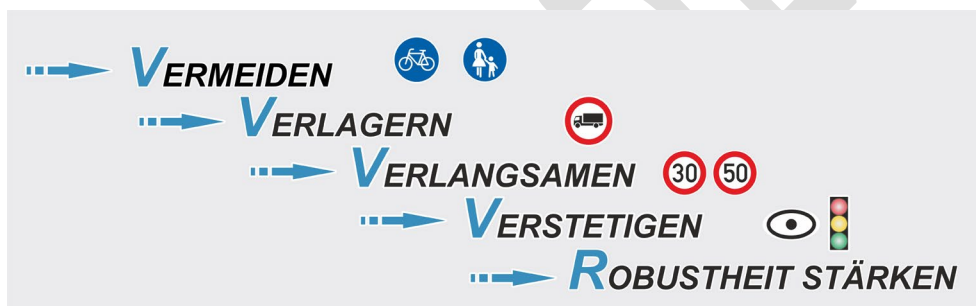


Abb. 6.2: Strategien der Lärminderungsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind solche Festsetzungen zu treffen, die die Bedingungen für eine städtebauliche Lärminderung an Hauptverkehrsstraßen bspw. durch abschirmende Bauten oder veränderte Wohnungsgrundrisse weiter verbessern.

Strategisch sollen kurzfristig wirksame Maßnahmen (5-Jahres-Zeitraum) und mittel- bis langfristige Maßnahmen aufgeführt werden.

## 6.3 Handlungsfelder und Maßnahmen

Basis der verkehrlichen Maßnahmenansätze sind:

### ⇒ Verkehrsvermeidung

Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs sowie des ÖPNV,

⇒ **Verkehrsverlagerung**

Eine Verlagerung von Verkehren ist derzeit nicht absehbar.

⇒ **Verkehrslenkung**

Prüfung der Verkehrslenkung in Teilbereichen (Wegweisung; Umleitungsstrecken, Parkraummanagement)

⇒ **Verringerung der Kfz-Fahrgeschwindigkeiten**

Kfz-Fahrgeschwindigkeiten auf niedrigem Niveau bedeuten niedrige Lärm- und Abgasimmissionen. Insbesondere soll die Fahrgeschwindigkeit nachts reduziert werden, um den Schutz der Nachtruhe zu gewährleisten.

Unterschiedliche Auffassungen gibt es bei der häufig geforderten Anordnung von Tempo 30 als Regelgeschwindigkeit auf Streckenabschnitten. Bundesweit gibt es erhebliche Unterschiede in der Art und Weise der verkehrsbehördlichen Abwägungsverfahren. Die Behörden haben erheblichen Ermessensspielraum, der weit über die schalltechnische Berechnung und Bewertung möglicher Effekte hinausgeht. Eine geforderte ermessenfehlerfreie Abwägung hat auch unter Berücksichtigung der städtebaulich begründeten Entwicklungsziele der Kommune zu erfolgen. Hat diese bspw. vor dem Hintergrund der gesundheitsschädlichen Auswirkungen von Lärm das städtebauliche Ziel einer lärmarmen Stadtentwicklung, kann eine klare Aussage im Lärmaktionsplan eine sorgfältige Berücksichtigung dieser Belange einfordern, die weit über eine ausschließlich schalltechnische Bewertung hinausgeht und der sich die Verkehrsbehörden stellen müssen.<sup>16</sup>

Die Vielfalt der Beispiele zeigt, dass es ein sehr umstrittenes Thema ist. Städte wie bspw. Hildesheim, Saarbrücken, Rostock haben lange Abschnitte von Hauptverkehrsstraßen auf 30 km/h beschränkt. In vielen anderen Städten kann trotz erheblicher Bemühungen der planenden Verwaltung kein gemeinsames Vorgehen mit der Verkehrsbehörde erzielt werden. Frühzeitige Beteiligung und dauerhaftes, kreatives Nachfassen sind notwendig.

<sup>16</sup> Geulen & Klinger Rechtsanwälte (2022): Rechtliche Möglichkeiten der Anordnung von innerörtlichem Tempo 30 - Eine Orientierungshilfe für Kommunen und Anwohnende -



⇒ **Verstetigung des Verkehrsflusses**

Die Wirkungsweise verkehrsdämpfender Maßnahmen im Straßenraum zur Reduzierung der Lärmimmissionen ist hinreichend nachgewiesen.<sup>17</sup> Zahlreiche Straßengestaltungen nutzen diese Erkenntnisse.

Verbesserte Verkehrsabwicklung durch Veränderung der Fahrbahnquerschnitte, Anlage von Kreisverkehren etc., aber auch durch Geschwindigkeitskontrollen und -anzeigen,

⇒ **Straßenraumgestaltung**

Gestalterische Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrs- und der Lärmsituation innerhalb des Straßenraums, insbesondere in Bereichen mit hoher Nutzungsintensität (Geschäftsbereiche, Bereiche mit hohem Fuß-/Radverkehrsaufkommen) sind sinnvoll.

⇒ **Abschirmung durch Lärmschutzbauwerk**

Der Einbau von Lärmschutzwänden bzw. –wällen haben eine deutlich lärmmindernde Wirkung, sind im innerörtlichen Straßennetz aus städtebaulichen und Platzgründen häufig nicht zu realisieren.

⇒ **Vergrößerung des Abstands zur Fahrbahn**

ggf. durch Markierung von Radverkehrsanlagen,

⇒ **Verbesserung der Fahrbahnbeläge**

Der Einbau von lärmminderndem Fahrbahnbelag kann in Abhängigkeit des spezifischen Belagstyps, der Geschwindigkeit und des Verkehrsaufkommens eine deutliche Lärmminderung bewirken.

Sanierung von Fahrbahnbelägen, Einbau lärmmindernder Fahrbahnbeläge im Zuge von Sanierungsarbeiten bei hochfrequentierten Straßen unter Beachtung der technischen Regelwerke und der finanziellen/wirtschaftlichen Auswirkungen

Hierzu eignen sich bspw.:

- für Geschwindigkeiten – 50 km/h:
  - Splittmastix (optimierte Mischung mit Lärmvorteilen (~ 2 dB(A)) gegenüber Standardbelägen),

<sup>17</sup> PGT Umwelt und Verkehr, Hannover, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Richter-Richard, Aachen, Hrsg.: Umweltbundesamt (UBA), Handbuch Lärmaktionspläne Handlungsempfehlungen für eine lärmmindernde Verkehrsplanung, Dessau-Roßlau, Texte 81/2015

- DSH-V-Belag (dünne Schichten in Heißeinbau auf Versiegelung) (Lärmminderung bis zu ~ 2 - 4 dB(A)),
- LOA 5D: modifizierter Splittmastix mit geänderter Mikrotextur (Lärmminderung bis zu ~ 2 - 4 dB(A)),
- SMA LA 0/8 mit im Vergleich zu herkömmlichem SMA 0/8 höherem Hohlraumgehalt (Lärmminderung ~ 2 -3 dB(A)),
- für Geschwindigkeiten > 70 km/h:
  - OPA / ZWOPA mit hohem Hohlraumgehalt der Asphaltdecke: zweischichtiger offenerporiger Asphalt besteht aus einer oberen Schicht mit einer relativ feinen Körnung und einer zweiten, gröber gekörnten Schicht, die größere akustisch wirksame Hohlräume besitzt (Lärmminderung bis zu > ~ 5 dB(A), im Neuzustand bis zu ~ 10 dB(A)).

⇒ **Öffentlichkeitsarbeit**

Anleitung zu lärmminderndem Verhalten.

## 6.4 Leitlinien bei der Maßnahmenwahl

Eine Kombination von Maßnahmen ist sinnvoll. Die Gesamtwirkung ergibt sich aus der ergänzenden Wirkung verschiedener Einzelmaßnahmen.

Der Schwerpunkt soll auf örtliche Maßnahmenansätze gelegt werden, die Lärmauswirkungen vor Ort spürbar verringern.

Lärmverlagerungen in lärmempfindliche Bereiche sind zu vermeiden.

Die Lärmminderungswirkung von Maßnahmen wird subjektiv oft stärker empfunden, als die Berechnungsmodelle abbilden können. Entsprechende Erfahrungswerte werden bei der Auswahl der Maßnahmen berücksichtigt.



## 7 Handlungskonzept zum Lärmaktionsplan

### 7.1 Vorhandene bzw. geplante Maßnahmen

In den letzten Jahren wurden verschiedene Verkehrskonzepte zur Beurteilung und stadtverträglichen Verbesserung der örtlichen Verkehrssituation sowie zur Förderung des Radverkehrs erarbeitet und fortgeschrieben, u.a.:

- Verkehrskonzeption Binz<sup>18</sup>
- Fortschreibung Verkehrskonzeption Prora, 2017<sup>19</sup>
- Fortschreibung Verkehrskonzept Binz, dito 2016/2020<sup>20</sup>
- Wegweisung Prora<sup>21</sup>
- Umsetzung Radwegeerweiterung im Ortsteil Binz zur Saison 2021<sup>22</sup>

Auf dem ehemaligen MZO-Gelände in Höhe des nördlichen Ortseingangs wurde am 30.08.2024 ein Parkhaus mit 314 Stellplätzen in Bau, das zukünftig auch touristische Parker aufnehmen und somit das innerörtliche Straßennetz von Parkern und Parksuchverkehren entlasten soll.

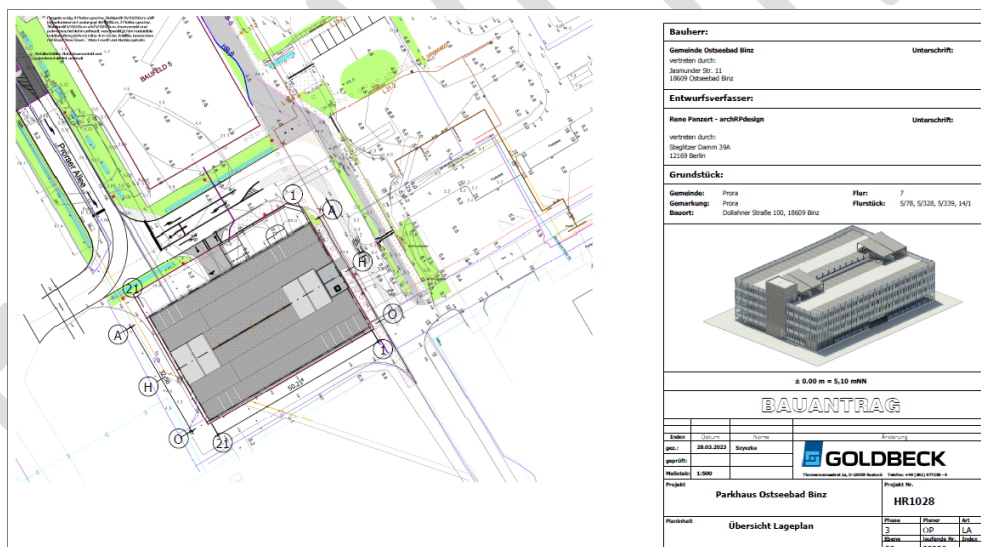


Abb. 7.1: Parkhaus Ostseebad Binz<sup>23</sup>

<sup>18</sup> Inros Lackner; Verkehrskonzeption Ostseebad Binz, Rostock 2004

<sup>19</sup> Inros Lackner; Fortschreibung Verkehrskonzeption Ostseebad Binz 2017: Ortsteil Prora, Rostock 2017

<sup>20</sup> Inros Lackner; Fortschreibung Verkehrskonzeption Ostseebad Binz 2016-2020, Rostock 2020

<sup>21</sup> Inros Lackner; Wegweisung Prora, Rostock 2017/2019

<sup>22</sup> Beschlussvorlage Gemeindevertretung 04.02.2021

<sup>23</sup> Goldbeck; Parkhaus Ostseebad Binz, Rostock 2023

## 7.2 Maßnahmenvorschläge LAP 3. Stufe und Evaluierung

Der LAP 3. Stufe schlägt zur Reduzierung der Lärmbelastung der L 29 (Bahnhofstraße, Jasmunder Straße) im Bereich Binz die Anordnung von 30 km/h zumindest im Nachtzeitraum vor. Bei Sanierungsarbeiten sollte zudem der Einbau von lärm minderndem Fahrbahnbelag geprüft werden (vgl. Abb. 7.2). Da eine Umsetzung der Maßnahmenvorschläge noch nicht erfolgt ist, sollen die Maßnahmeempfehlungen in der 4. Stufe fortgeschrieben werden.

Weitere Maßnahmenvorschläge des LAP 3. Stufe mit Umsetzungsstand:

- Parkleitsystem Prora (umgesetzt)
- Optimierung des Radwegenetzes (laufende Maßnahme)
- Versorgung Gemeindegebiet durch ÖPNV (weitestgehend umgesetzt)
- Geschwindigkeitsbegrenzung und Verkehrsberuhigung in Wohngebieten (umgesetzt)
- Vermeidung von Durchgangsverkehren in Wohngebieten (weitestgehend umgesetzt)
- Umleitung des Schwerlastverkehrs (noch nicht umgesetzt)
- Beseitigung von Straßenschäden (laufende Maßnahme)
- Sanierung von Kanaldeckeln (laufende Maßnahme)

Zudem gibt bereits verschiedene lärm mindernde Maßnahmen wie der Einbau von Mittelinseln, die Anlage Kreisverkehrsplatz etc. zur Verstetigung des Verkehrsflusses.

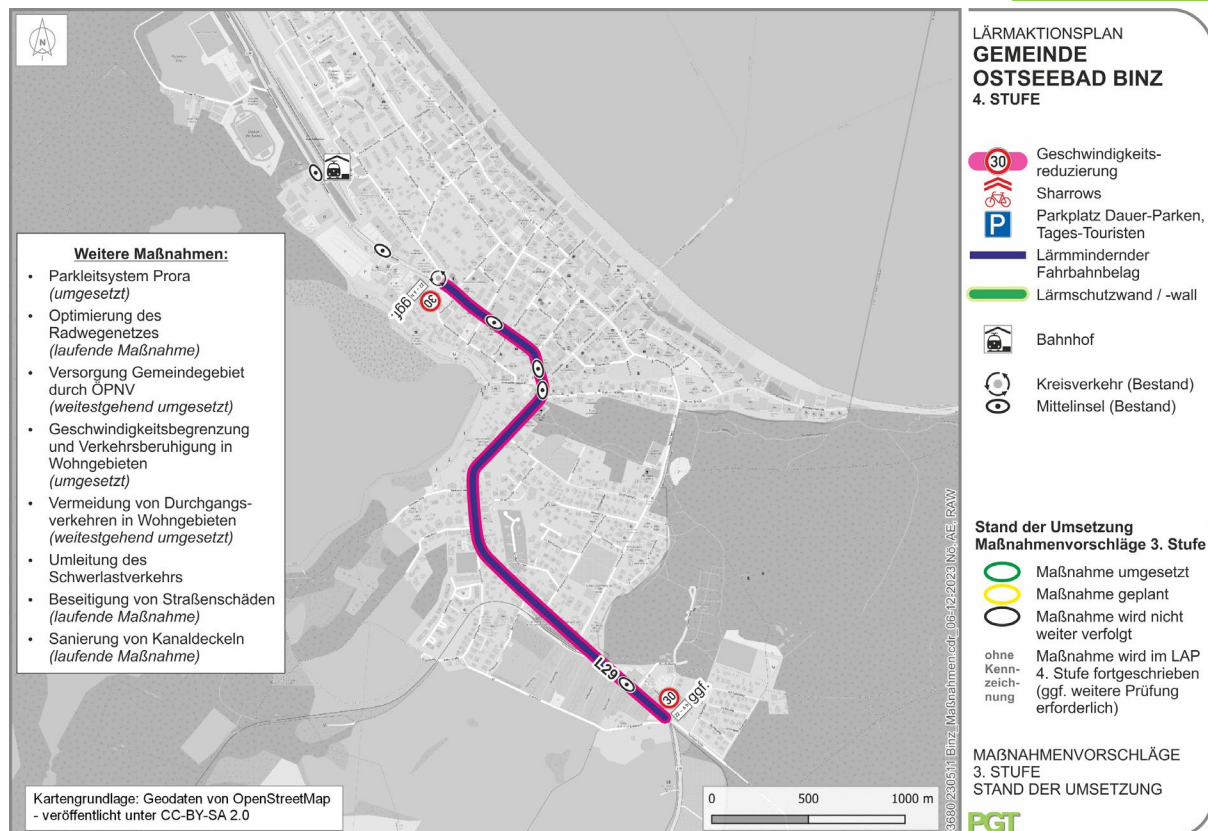


Abb. 7.2: Evaluierung Maßnahmenkonzept Bereich Binz – LAP 3. Stufe

### 7.3 Ergänzende Maßnahmenvorschläge LAP 4. Stufe

In Abhängigkeit der Konfliktschwere und der Priorisierung wurden für die Maßnahmenswerpunkte bzw. „Hot Spots“ (vgl. Kap. 5) vorhandene Maßnahmenvorschläge überprüft und bei Bedarf weitere, ergänzende Maßnahmenvorschläge ausgearbeitet.

In der Gemeinde Ostseebad Binz sind kurz- bis mittelfristig nennenswerte Verkehrsverlagerungen nicht zu erwarten. Daher sind insbesondere Maßnahmen zur Verlangsamung, Verstetigung und Dämpfung des bestehenden Verkehrs sowie Maßnahmen zur Förderung der Fuß- und Radverkehrs und des ÖPNV zur mittel- bis langfristigen Änderung der Verkehrsmittel und zur Reduzierung von Kfz-Fahrten zu intensivieren.

Vorgeschlagen wird ein Maßnahmenkonzept, das schwerpunktmäßig vorsieht:

- eine Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten, einschl. Überwachung in angewohnten Bereichen (teilweise bereits vorhanden),

- punktuelle Maßnahmen zur Verkehrsdämpfung und
- den Einbau von lärmindernden Asphalten im Zuge von Sanierungsarbeiten

### **Geschwindigkeitskonzept**

Kfz-Fahrgeschwindigkeiten auf niedrigem Niveau bedeuten niedrige Lärm- und Abgasimmissionen. Das Geschwindigkeitskonzept hat das Ziel, insbesondere nachts eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten zum Schutz der Nachtruhe zu erzielen. Auf den lärmbelasteten Straßenabschnitten der L 29 in der Ortsdurchfahrt Binz sollte ganztägig – eine durchgehende zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h aus Gründen des Lärmschutzes angestrebt werden.

Für die Umsetzungsphase sollte

- der Einsatz einer Geschwindigkeitsanzeige (mit dem Zusatzschild „Lärmschutz“) sowie
- eine turnusmäßige Radarüberwachung

erfolgen, da sich in verschiedenen Untersuchungen gezeigt hat, dass eine wirksame, nachhaltige Geschwindigkeitsreduzierung nur mittels ergänzender begleitender Maßnahmen erzielt wird.

Darüber hinaus wird ein Geschwindigkeits-Monitoring vorgeschlagen, wie es mittlerweile von mehreren Kommunen mit Erfolg durchgeführt wird. Mittels Dialogdisplays oder Radarkontrollen ist eine deutliche Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten zu erzielen. Der Einsatz wird an kritischen Punkten, bspw. an den Ortseingängen, empfohlen. Das Monitoring ermöglicht es, die Wirksamkeit der Geschwindigkeitsreduzierung langfristig zu beurteilen, indem Messungen vor und nach Umsetzung der Maßnahme verglichen werden. Die Ergebnisse können zur Information und Beteiligung der Öffentlichkeit in einem fortlaufenden Evaluationsverfahren verwendet werden.

### **Lärmmindernde Straßenraumgestaltung**

Die Wirkungsweise verkehrsdämpfender Maßnahmen im Straßenraum zur Reduzierung der Lärmimmissionen ist hinreichend nachgewiesen.<sup>24</sup> Zahlreiche Straßengestaltungen nutzen diese Erkenntnisse.

<sup>24</sup> PGT Umwelt und Verkehr, Hannover, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Richter-Richard, Aachen, Hrsg.: Umweltbundesamt (UBA), Handbuch Lärmaktionspläne Handlungsempfehlungen für eine lärmmindernde Verkehrsplanung, Dessau-Roßlau, Texte 81/2015

In mehreren Straßenabschnitten der Ortsdurchfahrt wurden bereits verstetigende und damit lärm mindernde Maßnahmen, wie der Einbau eines Kreisverkehrsplatzes und der Einbau von Mittelinseln umgesetzt. Da der Abschnitt östlich der Einmündung Hauptstraße vergleichsweise schmal ist, ist der Einbau von Mittelinseln hier nicht möglich. Zur Sicherung von Fuß- und Radwegebeziehungen werden die Anlage eines Fußgängerüberweges und eine farbliche „Aufmerksamkeits“-Markierung vorgeschlagen (vgl. Kap. 7.3.1).

### **Lärm mindernder Fahrbahnbelag**

Der Einbau von lärm minderndem Fahrbahnbelag kann in Abhängigkeit des spezifischen Belagstyps, der Geschwindigkeit und des Verkehrsaufkommens eine deutliche Lärm minderung bewirken.

Im Binz sollte im Zuge von Sanierungsmaßnahmen in der L 29 im Zuge der Ortsdurchfahrten ein lärm mindernder Asphaltbelag – ggf. als „Versuchsstrecke“ – eingebracht werden.

### **7.3.1 Bereich Binz**

Ergänzend zu den Maßnahmevorschlägen aus dem LAP der 3. Stufe wird auf Höhe der Bahnhofstraße 11 / 13 eine weitere Querungssicherung vorgeschlagen, da der nordseitige Gehweg hier abrupt endet. Da aus Platzgründen eine Mittelinsel nicht realisierbar ist, sollte ein Fußgängerüberweg zur Querungssicherung in dem Bereich geprüft werden. Planungen bzw. Beratungen hierzu laufen bereits.



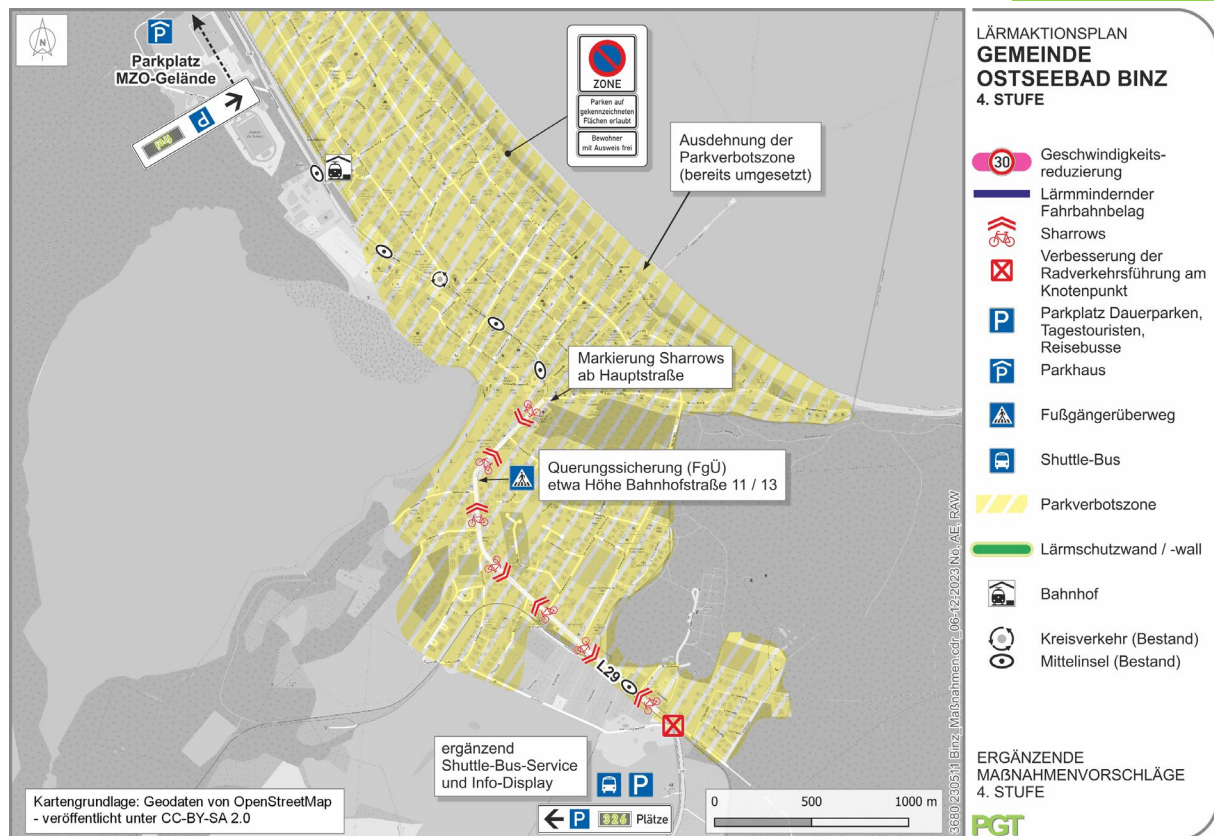


Abb. 7.3: Ergänzende Maßnahmen im Bereich Binz LAP 4. Stufe

Radverkehrsanlagen sind in Zuge der Ortsdurchfahrt südlich der Hauptstraße nicht vorhanden. D.h. der Radverkehr wird hier ungesichert fahrbahnintegriert geführt. Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite ist die Markierung von Radschutzstreifen oder -fahrstreifen nicht möglich. Als unterstützende Maßnahme für den Radverkehr wird daher das Aufmarkieren von Piktogrammketten (sog. Sharrows, vgl. Abb. 7.4) ab Höhe Hauptstraße vorgeschlagen, die dem Kfz-Verkehr verdeutlichen, dass der Radverkehr hier fahrbahnintegriert geführt wird und Radfahrende und Autofahrende sich die Fahrbahn teilen. Dies würde – neben der Begrenzung der zul. Höchstgeschwindigkeit auf Tempo 30 – zu einer Verbesserung der Radverkehrssituation durch das „Sichtbarmachen des Radverkehrs“ im Straßenraum und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beitragen. Die Mittelmarkierung ist zu entfernen.



*Abb. 7.4: Markierung von „Sharrows“ zur Verbesserung der Radverkehrsführung (Bsp. aus Dinklage)*

Ergänzend wird empfohlen, für den Abschnitt Ortseingang bis Hauptstraße das Hinweisschild „Autofahrer mind. 1,50 m Abstand zu Radfahrern“ aufzustellen. Auch dies führt zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit und auch zu einer Verstetigung des Verkehrsflusses.

Die Konzeptskizze in Abb. 7.5 zeigt einen ergänzenden Vorschlag zur Sicherung der Radverkehrs in der L 29 auf Höhe des Knotenpunktes Granitzer Straße / Granitzer Hof. Durch das Verkehrszeichen VZ 138 StVO „Achtung Radfahrer“, eine farbliche „Aufmerksamkeits“-Markierung sowie eine bauliche Einengung des Einmündungsbereichs Granitzer Straße, zur Reduzierung der Kfz-Fahrgeschwindigkeiten in bzw. aus Richtung Ortsmitte kann die Situation am genannten Knotenpunkt „entspannt“ werden.

Ggf. ist alternativ eine Radverkehrsführung über Granitzer Hof und Rabenstraße zu prüfen, wobei auch hier der Radverkehr im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße geführt würde und die beiden Übergänge auf die Bahnhofstraße zu sichern wären.

Als weitere Alternativroute bietet sich die Radverkehrsführung über den Eichenweg und die Klünderstraße an. Der Neubau eines Radweges ist hier in Planung.



Abb. 7.5: Konzeptskizze L 29 Höhe Granitzer Straße / Granitzer Hof

### Verkehrslenkung

Zur Verkehrsvermeidung im innerörtlichen Straßennetz wird die Anlage von Parkplätzen oder Parkhäusern (für Touristen bzw. Tagestouristen am nördlichen bzw. südlichen Rand vom Binz vorgeschlagen. Das Parkhaus MZO-Gelände ist bereits in Bau. Für den südlichen Bereich wird das Gelände gegenüber der Kleingartenkolonie zur Prüfung vorgeschlagen. Zumindest in Zeiten der Saison und an hochfrequentierten Wochenenden sollte ein Shuttle-Service eingerichtet werden. Weiterhin ist eine dynamische Wegweisung mit Frei-/Besetz-Zeichen zu den Parkplätzen vorzusehen sowie ggf. weiteren Hinweisen, wie Abfahrt des nächsten Busses Richtung Zentrum / Promenade in XX Minuten sowie eine Wegweisung für Fußgänger von den Parkplätzen zum Zentrum, Strand, Seebrücke etc. (mit Entfernungs-/ Zeitangaben).

### 7.3.2 Bereich Prora

Im Zuge der L 29 im Bereich Prora waren im Rahmen des LAP 3. Stufe keine Maßnahmen vorgesehen.



Vorgeschlagen wird die Prüfung der Ausweitung der Geschwindigkeitsbegrenzung in den Zulaufstrecken zum Knotenpunkt der L 29 mit der L 293. Zur weiteren Reduzierung der Lärmbelastung wird vorgeschlagen, im Bereich der Wohngebäude eine Lärmschutzwand zu prüfen. Zudem sollte im Rahmen von Sanierungsarbeiten lärmindernder Asphalt eingebracht werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen (vgl. Abb. 7.6) können zu einer deutlichen Lärmreduzierung führen. Aufgrund der derzeitigen Belastungssituation ist hier eine Umsetzung nicht prioritär.



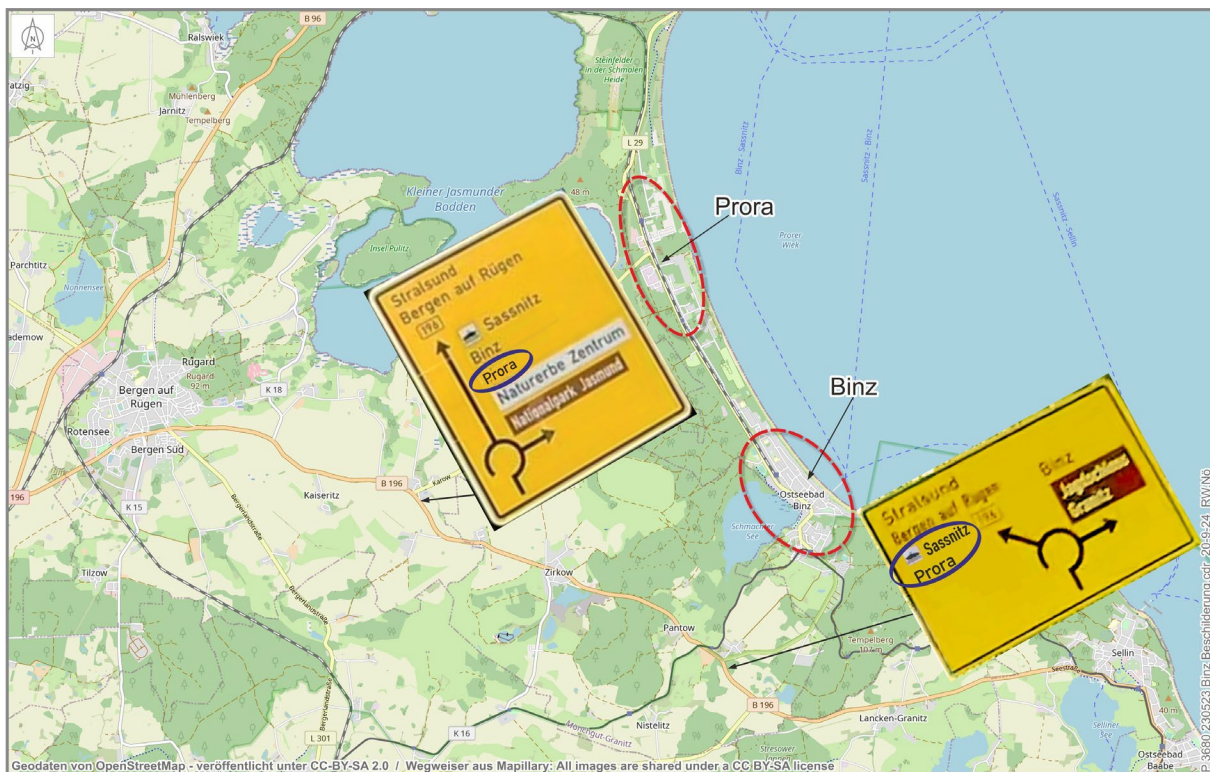
Abb. 7.6: Maßnahmenkonzept Bereich Prora

### 7.3.3 Weitere Maßnahmen

#### Verkehrslenkung/Wegweisung

Vorgeschlagen wird zudem die Überarbeitung der überörtlichen Wegweisung im Zuge der B 196 zur weiteren Verringerung unerwünschter Durchgangsverkehre in Richtung Prora und Sassnitz. Zu prüfen ist die ergänzen-

de Aufnahme der genannten Zielnennungen in die Wegweisung. Am Knotenpunkt B 196 / L 293 sind die Zielnennungen „Fährhafen“ und „Sassnitz“ in der Wegweisung bereits berücksichtigt.



**Abb. 7.7:** Vorschlag zur Ergänzung der überörtlichen Wegweisung Bereich Binz / Prora

### Förderung Radverkehr

Um eine mittelfristige Verlagerung des Kfz-Verkehrs auf Verkehrsmittel des Umweltverbunds zu erreichen, sollte die Förderung des Fuß- und Radverkehrs durch Weiterentwicklung der Fuß- und Radwegenetze und verbesserte Anbindung der wichtigen innerörtlichen Quellen und Ziele und insbesondere des Bahnhofs weitergeführt werden. Auch einfache Maßnahmen wie bspw. die Roteinfärbung von Furtmarkierungen können hilfreich sein.

Zur Verbesserung des Radverkehrs nicht zuletzt auch der touristischen Radnutzung ist die Anlage von Radwegen im Zuge der L 29 und der L 293 außerorts bis zur B 196 zu prüfen.

### **Öffentlichkeitsarbeit**

Öffentlichkeitsarbeit kann zur Verkehrsvermeidung durch Umstieg auf den ÖPNV, zu „lärmarmem“ Verhalten etc. beitragen. Öffentlichkeitswirksame Aktionen oder Flyer zu lärmarmen Verhalten sowie Auswirkungen von Lärmbelastung sind sinnvoll. Denkbar ist bspw. auch die Durchführung von „Dialog-Foren“ bei konkreten Anlässen, wie bei Lärmbelastungen durch Veranstaltungen, etc.

Vorgeschlagen wird auch ergänzende Informationen für Urlauber bspw. auf der Webseite Binzer Bucht oder der Gemeindeseite aufzunehmen zur:

- Anreise mit dem Rad,
- Anreise mit dem Pkw und zu Parkmöglichkeiten insb. für Tagestouristen.

### **7.4 Verantwortung der Baulastträger**

Das Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern ist als Baulastträger zuständig für die Bundes- und Landesstraßen. Insofern ist hier bzgl. der vorgeschlagenen Maßnahmen die frühzeitige Abstimmung zu suchen.

Eine Berücksichtigung der im LAP beschlossenen Maßnahmen durch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V ist anzustreben.

## 8 Ruhige Gebiete

Die Kennzeichnung und Erhaltung von ruhigen Gebieten sind ein Bestandteil des Lärmaktionsplans. Jedoch gibt es keine festgelegten Grenzwerte oder verbindliche Kriterien zur Definition von ruhigen Gebieten. Gemäß § 47d Abs. 2 BImSchG wird hervorgehoben, dass Lärmaktionspläne auch das Ziel haben, ruhige Gebiete vor einer Zunahme von Lärm zu schützen.

Gemäß LAI-Hinweisen wird zu „ruhigen Gebiete“ wie folgt ausgeführt:

*„Weder die Umgebungslärmrichtlinie noch das BImSchG machen weitergehende Vorgaben zur Identifizierung, Auswahl, Abgrenzung und Festlegung ruhiger Gebiete. Die Plan aufstellenden Behörden verfügen damit über weitgehende Spielräume bei der Definition von ruhigen Gebieten, den zugrundeliegenden Auswahlkriterien, den Strategien und Maßnahmen zum Schutz der Gebiete sowie der Art und Weise der rechtlichen Festlegung.“*

*Als ruhige Gebiete auf dem Land kommen großflächige Gebiete in Frage, die keinen anthropogenen Geräuschen (z. B. Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- oder Freizeitlärm) ausgesetzt sind. Dies gilt nicht für Geräusche durch die forst- und landwirtschaftliche Nutzung der Gebiete.*

*Grundsätzlich können sich alle Flächen, die der Erholung dienen (Parks, Grünflächen, geschützte Bereiche nach Naturschutzrecht usw.), für die Auswahl als ruhiges Gebiet eignen. Darüber hinaus können aber auch städtisch geprägte Räume als Erholungsraum in Frage kommen, wenn sie ausreichende (Aufenthalts-)Qualitäten aufweisen und ein ‚zur Ruhe kommen‘ erlauben bzw. tatsächlich als ‚Lärmrückzugsraum‘ genutzt werden.“<sup>25</sup>*

<sup>25</sup> Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (2022): LAI-Hinweise zur Lärmaktionsplanung. Dritte Aktualisierung, S. 27. Verfügbar unter: [https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/lai-hinweise-zur-laermaktionsplanung-dritte-aktualisierung\\_1667389269.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/lai-hinweise-zur-laermaktionsplanung-dritte-aktualisierung_1667389269.pdf)

Die folgenden Gebiete werden im LAP 3. Stufe zur Ausweisung als Ruhiges Gebiet in der Gemeinde Ostseebad Binz vorgeschlagen und sollten offensiv weiterverfolgt werden:

- Kurpark,
- Feuersteinfelder im NSG Schmale Heide,
- Schmachter See, Promenade,
- Strandpromenade Binz/Prora.

Insbesondere die Sicherung und Vernetzung der Naherholungsbereiche (bspw. die Landschafts- und Naturschutzgebiete) sollten ein wichtiges Ziel sein und entsprechend als „ruhige Gebiete“ (Erholungsbereiche) ausgewiesen werden.

## 9 Wirkungen

Gemäß § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz sollen in den Aktionsplänen Schätzwerte für die Reduzierung der Zahl der Betroffenen enthalten sein.

Einige der vorgeschlagenen Maßnahmen, insbesondere zur Förderung des Radverkehrs haben Wirkungen, die sich räumlich nicht konkret verorten lassen. Einige der Wirkungen von Maßnahmen, die im Lärmaktionsplan aufgeführt sind, lassen sich hingegen grob in ihrer lokalen Wirkung abschätzen (vgl. Tab. 9.1). Es bleibt der konkreten Maßnahmenumsetzung vorbehalten, die Wirkungsabschätzung weiter zu präzisieren.

Die Reduzierung der Betroffenenzahlen im Straßenverkehr wird nach Abstimmung der im LAP vorgeschlagenen Maßnahmen abschnittsbezogen abgeschätzt und in Tab. 9.2 dargestellt.

Die Berechnung der Betroffenenzahlen und die Abschätzung der Veränderungen erfolgen auf Basis der BUB-Berechnungen, die für die Beurteilung EU-weit verbindlich sind.

Maßnahmen	<b>Lärmminderung</b> (Mittelungs- / Max.pegel) bis zu 12 dB(A)	flankierende Wirkungen			
		Luftschad- stoff- (Feinstaub-) minderung	Verkehrs- sicherheit	Gestal- tung	Freiraum- nutzung
<b>LKW-Lenkung</b>					
Sperrung für den Schwerverkehr		x	x	x	x
<b>Kfz-Verlagerung</b>					
Reduzierung der Verkehrsmen- gen um 50 % und mehr		x	x		
<b>Erneuerung Fahrbahnbelag</b>					
Austausch Kopfsteinpflaster gegen Asphalt bei 30 km/h		x		(x)	
Austausch Kopfsteinpflaster gegen Asphalt bei 50 km/h		x			
Lärmmindernder Asphalt		x			
<b>Geschwindigkeitsreduzierung</b>					
Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h		x	x		x
Geschwindigkeitsreduzierung für den Schwerverkehr > 7,5 to von 50 km/h auf 30 km/h		x	x		
Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 40 km/h		x	x		
Geschwindigkeitskontrolle		x	x		
Verstetigung der Fahrgeschwindigkeit		x	x		
<b>Straßenraumgestaltung</b>					
Verdoppelung des Abstandes zur Lärmquelle		x		x	x
Anlage eines Radfahrstreifens			x		
Einziehung des rechten Fahrstreifens		x		x	x
Abschirmung durch parkende Fahrzeuge		x		x	
Querungsstellen und Mittelinseln		x	x	x	x
Gestaltung, Straßenraumbegrünung z.B. Baumtor	subjektiv	(x)		x	x
Ersetzen von Lichtsignalanlagen durch Kreisel		x	x	x	

Tab. 9.1: Wirkungen von Maßnahmen zur Lärmminderung (eigene Zusammenstellung PGT)



Lärminde Straßen- verkehrslärm	Bereich in dB(A)	Anzahl der Belasteten (3. Stufe 2018)	Anzahl der Belasteten (4. Stufe 2024)	Anzahl der Belasteten (4. Stufe 2024)
DEN		gemäß Lärmkar- tierung	gemäß Lärm- kartierung Neu- berechnung 05/2024	nach Umset- zung Maßnah- men LAP
	über 55 – bis 60	167	375	378
	über 60 – bis 65	143	212	129
	über 65 – bis 70	62	152	31
	über 70 – bis 75	0	10	0
	über 75	0	0	0
NIGHT				
	über 50 – bis 55	146	328	241
	über 55 – bis 60	80	149	23
	über 60 – bis 65	2	10	0
	über 65 – bis 70	0	0	0
	über 70	0	0	0

Tab. 9.2: Belastetenzahlen nach Pegelklassen – Reduzierung der Betroffenenzahlen im Straßenverkehr (nach Abstimmung der Maßnahmen)



## 10 Kostenschätzung

Die vorläufige Kostenschätzung für Einzelmaßnahmen des Lärmaktionsplanes ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Diese ist im Rahmen der konkreten Maßnahmenplanung zu qualifizieren.

Bereich/Abschnitt	Maßnahme	Kosten (netto in €) / Einheit
L 29	Geschwindigkeitskonzept / Beschilderung	ca. 350 € je Schild
L 29	Lärmindernder Fahrbelag	bei Umsetzung im Zuge anstehender Sanierungsmaßnahmen (bis zu 10-20% teurer als herkömmlicher Splittmastixasphalt)
L 29	Dialog-Display	ca. 2.500 – 5.000 € je Display (zzgl. Tiefbau)
L 29	Markierung von Radpiktogrammen	ca. 200 € (je St.)
L 29	Entfernen Mittelmarkierung	ca. 10 € / lfd. m
L 29	Lärmschutzwand	ca. 250 – 500 € / je qm, zzgl. ggf. Grunderwerb

Tab. 10.1: Vereinfachte Kostenübersicht

## 11 Fazit

Die Lärmkartierung zeigt weiterhin eine hohe Belastung im Zuge der L 29 im Bereich Binz, die vor dem Hintergrund der saisonalen Verkehre noch deutlich höher liegen dürfte – hier besteht, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der Bedeutung und des Renommées als bekanntes Ostseebad, dringender Handlungsbedarf.

Der Lärmaktionsplan der Gemeinde Ostseebad Binz zeigt Handlungsstrategien und Maßnahmenempfehlungen für die wesentlichen Belastungspunkte auf. Hierbei erfolgt im Rahmen des Lärmaktionsplanes eine Schwerpunktsetzung auf folgende Bausteine:

- Geschwindigkeitskonzept mit Geschwindigkeitsreduzierungen,
- Geschwindigkeitskontrollen bzw. -monitoring,
- Einbau lärmmindernder Asphalte im Zuge von Sanierungsmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Steuerung des (saisonalen) Verkehrsaufkommens (Anlage von Parkplätzen am Ortsrand für (Tages-)Touristen, Shuttle-Service, Verbesserung der örtlichen und innerörtlichen Wegweisung.

Für die untersuchten Straßenabschnitte können die vorgeschlagenen Maßnahmen zu einer Minderung der Lärmbelastung beitragen.

Der vorliegende Entwurf zur Lärmaktionsplanung soll zur der Bürgerbeteiligung (Offenlegung) sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) beschlossen werden.

Der Lärmaktionsplan wird gemäß § 47d Abs. 5 BImSchG bei bedeutsamen Entwicklungen für die Lärmsituation, ansonsten jedoch nach 5 Jahren überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet. Erfahrungen und Ergebnisse des LAP werden dabei ermittelt und bewertet.

Hannover, 20.09.2024

Dipl.-Ing. Heinz Mazur  
- Geschäftsführung -



Vorlagennummer: BV/24/104  
 Vorlageart: Beschlussvorlage  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 50 „Proraer Straße – West“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Konzeptbeschluss

**Datum:** 29.05.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)		Ö
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	09.10.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	07.11.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 11.07.2024 über das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 50 „Proraer Straße – West“ in der Variante [ 1 oder 2 ] als Arbeitsgrundlage für die Erstellung der Entwurfsunterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie als Arbeitsgrundlage für die Erarbeitung städtebaulicher Verträge nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

### Begründung

Basierend auf dem Masterplan wurde durch den Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt sowie durch die Bauverwaltung der vorliegende Teilbereich in mehreren Sitzungen bearbeitet. Die nun vorliegende Fassung bildet alle vorgetragenen Belange ab.

Ziel der Beschlussvorlage ist es, die Zustimmung der Gemeindevertretung zum vorliegenden Bebauungskonzept zu erhalten, welches dann Inhalt der weiterführenden Bauleitplanung und der grundstücksweise vorbereiteten städtebaulichen Verträge werden soll. Im nächsten Schritt wird die Erstellung der Entwurfsunterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Inhalte der städtebaulichen Verträge erarbeitet werden.

### Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
-----------	---------	-----------------------------	---------



haushaltsmäßige Berührung	Ja/ <u>Nein</u>	Produkt/SK:	
		Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

**Anlage/n**

3 - Anlage BP 50\_Erläuterungen (öffentlich)

### Erläuterungen:

## Rahmenbedingungen | Bestandsaufnahme Rechtliche Rahmenbedingungen

### Bebauungsplan Nr. 7/8 „Neubinz“

(von Januar 1999) in der Fassung der 6. Änderung von Februar 2016.

- Dieser setzt überwiegend bestandskonform für den Bereich zwischen Dünenstraße und Strandpromenade überwiegend Sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Hotel“ oder „Fremdenverkehr“ fest.
- Für den Bereich zwischen Dünenstraße und Dollahner Straße setzt der Bebauungsplan überwiegend Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sowie Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ und „Schule“ fest.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist über Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. den überbaubaren Flächen sowie zur Geschossigkeit bestimmt. Die maximal zulässige GRZ liegt bei 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten, für die Sondergebiete beträgt die maximal zulässige Grundfläche in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße zwischen 1.700 m<sup>2</sup> und 3.300 m<sup>2</sup>. Die Geschossigkeiten variieren überwiegend von III bis V Geschossen als Höchstmaß.
- Es ist beabsichtigt anhand des Rahmenplans bzw. städtebaulichen Entwurfs eine Entwicklungsperspektive bis 2050 aufzuzeigen.

Hinweis: Hier dargestellt ist der Bebauungsplan Nr. 7/8 in seiner ursprünglichen Form ohne Änderungen.





# Erläuterungen:

Rahmenbedingungen | Bestandsaufnahme Städtebauliches Gefüge & Höhenentwicklung



## Potenzial

- > Gebiet ist bereits durch höhere Geschossigkeiten geprägt > Entwicklungspotenzial

## Defizit

- > heterogene Geschossigkeiten und unklare Höhenentwicklung
- > durch das Nebeneinander von bis zu sieben-geschossigen Hochpunkten und zweige-schossigen Einzelhäusern entstehen Brüche in der baulichen Dimensionierung und der Kulisse entlang des Strandes
- > teilw. hohe Geschossigkeit in Verbindung mit langen Gebäudestrukturen (z.B. Zeilen) nicht mehr zeitgemäß und mit wenig Raumquali-tät
- > fehlende Kleinteiligkeit

## Legende

- Untersuchungsgebiet
- VII Geschosse
- VI Geschosse
- V Geschosse
- IV Geschosse
- III Geschosse
- II Geschosse
- I Geschoss

## Erläuterungen:

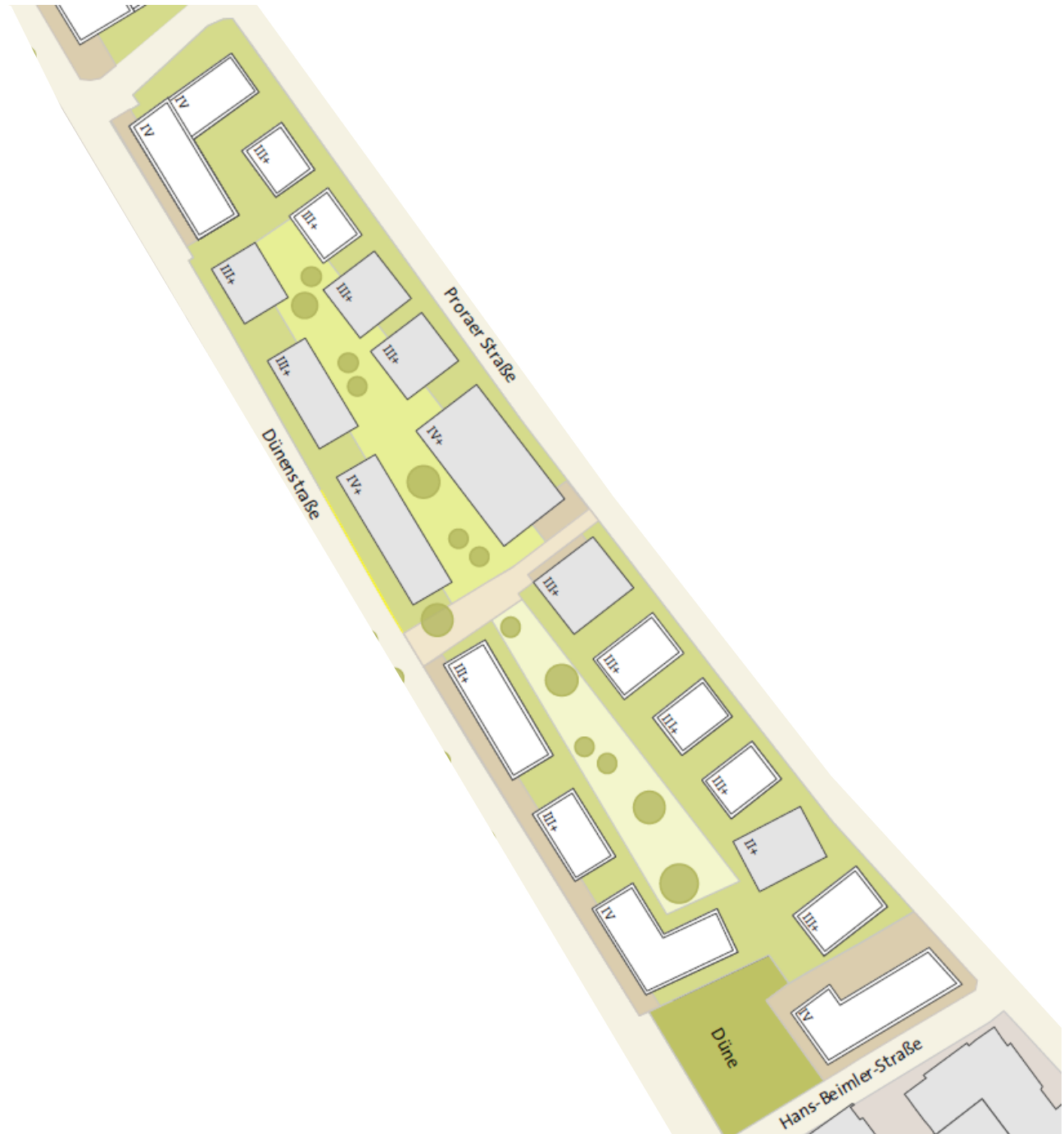
Fußabdruck I Masterplan Ausgangsgröße





## Arbeitsvorlage:

Gebäudehöhen | **Masterplan** Variante 1



## Arbeitsvorlage:

### Gebäudehöhen | Masterplan Variante 2



## Arbeitsvorlage:

Nutzungen | Masterplan Variante 2





Vorlagennummer: BV/24/105  
Vorlageart: Beschlussvorlage  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

**Beschlussvorschlag zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

**hier: Konzeptbeschluss und Inhalte städtebaulicher Vertrag**

**Datum:** 29.05.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)		Ö
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	09.10.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	07.11.2024	Ö

**Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 11.07.2024 über das städtebauliche Konzept zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“ der Gemeinde Ostseebad Binz in der Variante [ 1 oder 2 ] als Arbeitsgrundlage für die Erstellung der Entwurfsunterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Inhalt des städtebaulichen Vertrags nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die dauerhafte, uneingeschränkte Nutzung und Bewirtschaftung des Flurstücks 135/38, Gemarkung Binz, Flur 2 zugunsten der Gemeinde Ostseebad Binz sowie eine öffentlich gewidmete Durchwegung zwischen Proraer Straße und Strandpromenade.

**Begründung**

Basierend auf dem Masterplan wurde durch den Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt sowie durch die Bauverwaltung der vorliegende Teilbereich in mehreren Sitzungen bearbeitet. Die nun vorliegende Fassung bildet alle vorgetragenen Belange ab.

Ziel der Beschlussvorlage ist es, die Zustimmung der Gemeindevertretung zum vorliegenden Bebauungskonzept zu erhalten, welches dann Inhalt der weiterführenden Bauleitplanung und des städtebaulichen Vertrags werden soll.

Im nächsten Schritt wird die Erstellung der Entwurfsunterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erarbeitet werden, sowie die Aufsetzung des städtebaulichen Vertrags erfolgen (gemeinsam mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“).

**Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung Produkt/SK:	Ja/Nein
haushaltsmäßige Berührung	Ja/ <u>Nein</u>	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

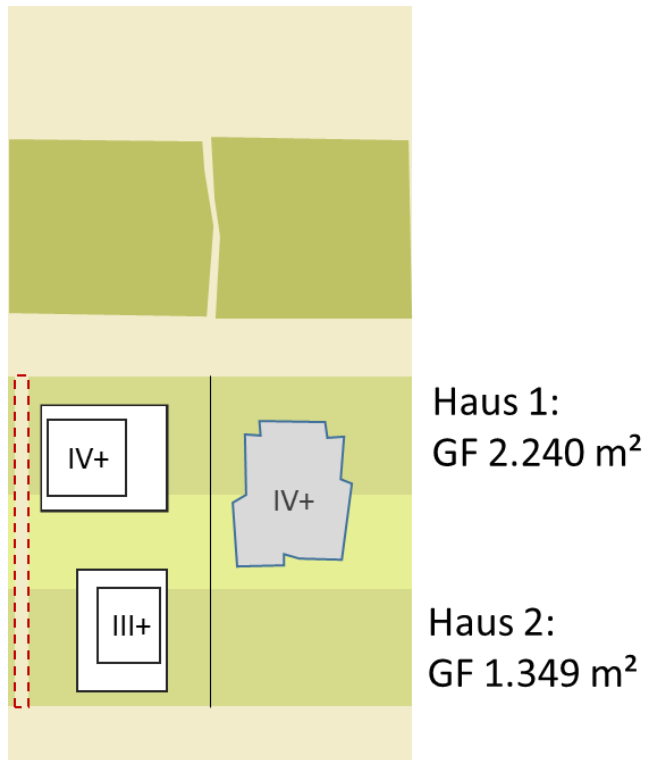
**Anlage/n**

1 - Anlage 8. Ä (öffentlich)

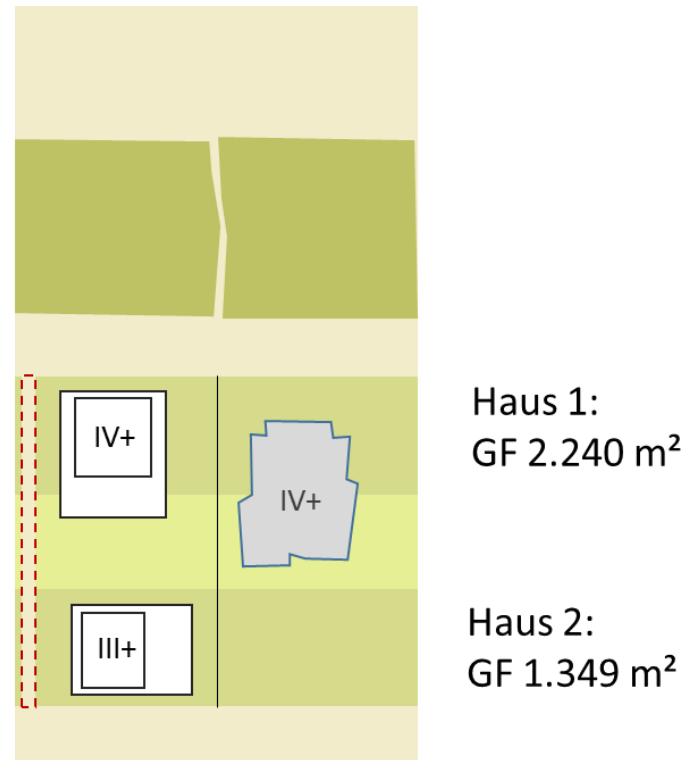
2 - Übersichtskarte 8. Aenderung (öffentlich)

## Rahmenplan |

Variante 1 8. Änderung Bebauungsplan 7/8

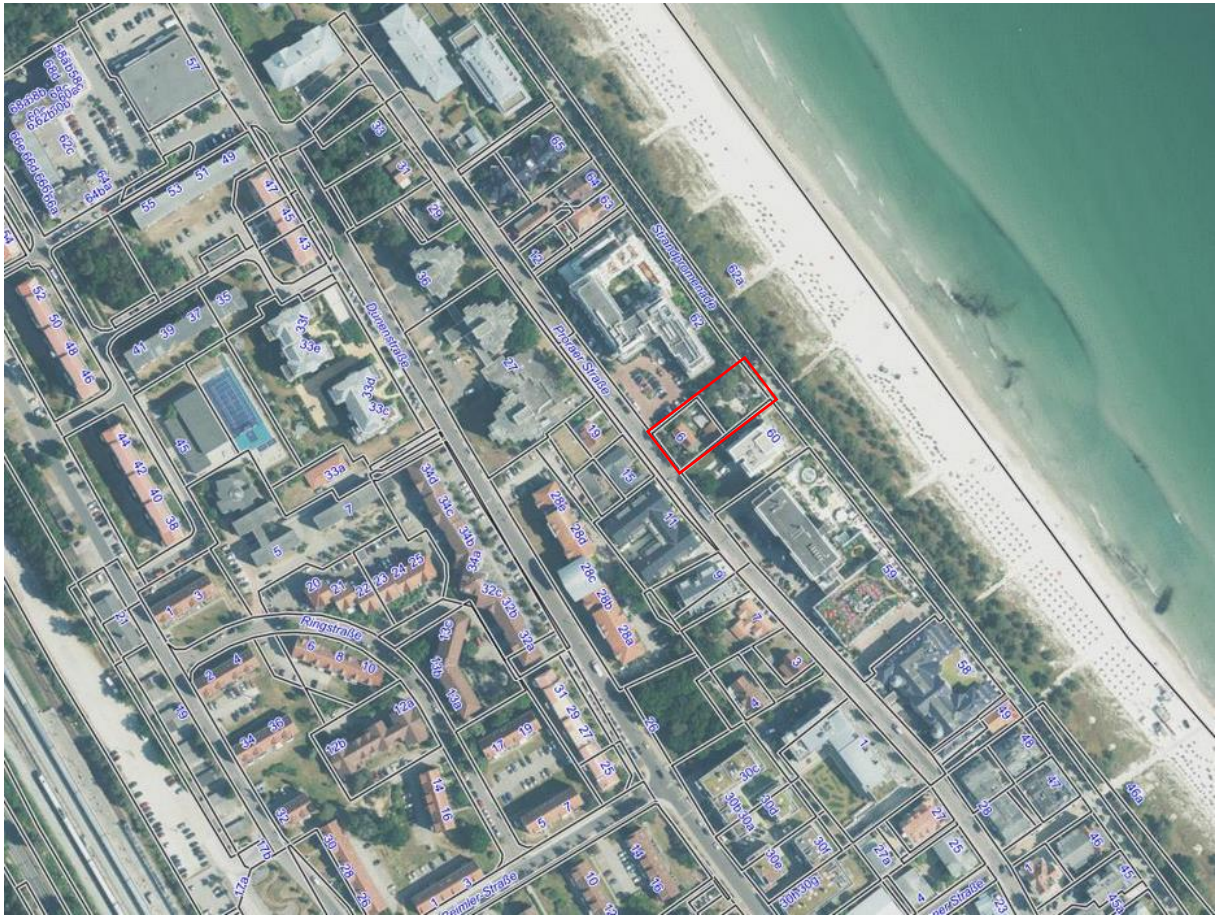


Variante 2 8. Änderung Bebauungsplan 7/8





# Übersichtskarte







Vorlagennummer: BV/24/106  
 Vorlageart: Beschlussvorlage  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

## Beschlussvorschlag zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Konzeptbeschluss und Inhalte städtebaulicher Vertrag

**Datum:** 29.05.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)		Ö
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	09.10.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	07.11.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 11.07.2024 über das städtebauliche Konzept zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“ der Gemeinde Ostseebad Binz in der Variante [ 1 oder 2 ] als Arbeitsgrundlage für die Erstellung der Entwurfsunterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Inhalt des städtebaulichen Vertrags nach § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die dauerhafte, uneingeschränkte Nutzung und Bewirtschaftung des Flurstücks 135/38, Gemarkung Binz, Flur 2 zugunsten der Gemeinde Ostseebad Binz sowie eine öffentlich gewidmete Durchwegung zwischen Proraer Straße und Strandpromenade.

### Begründung

Basierend auf dem Masterplan wurde durch den Ausschuss Bau, Verkehr und Umwelt sowie durch die Bauverwaltung der vorliegende Teilbereich in mehreren Sitzungen bearbeitet. Die nun vorliegende Fassung bildet alle vorgetragenen Belange ab.

Ziel der Beschlussvorlage ist es, die Zustimmung der Gemeindevertretung zum vorliegenden Bebauungskonzept zu erhalten, welches dann Inhalt der weiterführenden Bauleitplanung und des städtebaulichen Vertrags werden soll.

Im nächsten Schritt wird die Erstellung der Entwurfsunterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erarbeitet werden, sowie die Aufsetzung des städtebaulichen Vertrags erfolgen (gemeinsam mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8



„Neu-Binz“).

### Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
haushaltsmäßige Berührung	Ja/ <u>Nein</u>	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

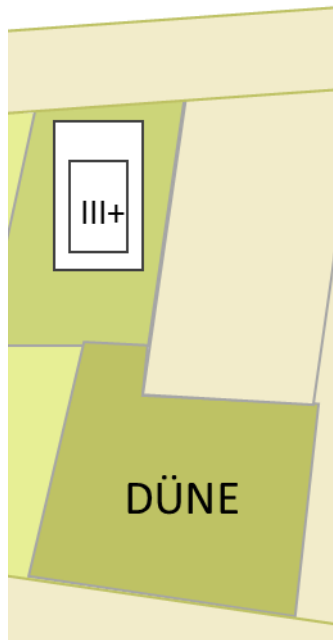
### Anlage/n

1 - Anlage 9. Ä (öffentlich)

2 - Übersichtskarte 9. Aenderung (öffentlich)

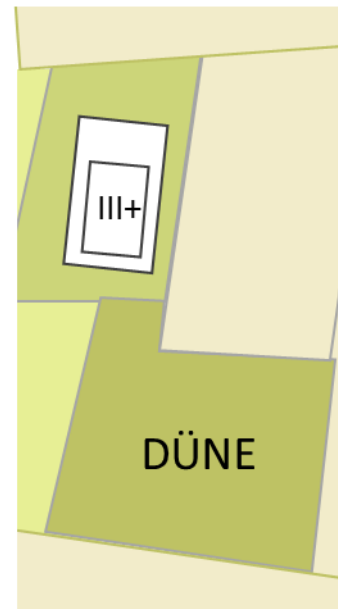
## Rahmenplan |

Variante 1 9. Änderung Bebauungsplan 7/8



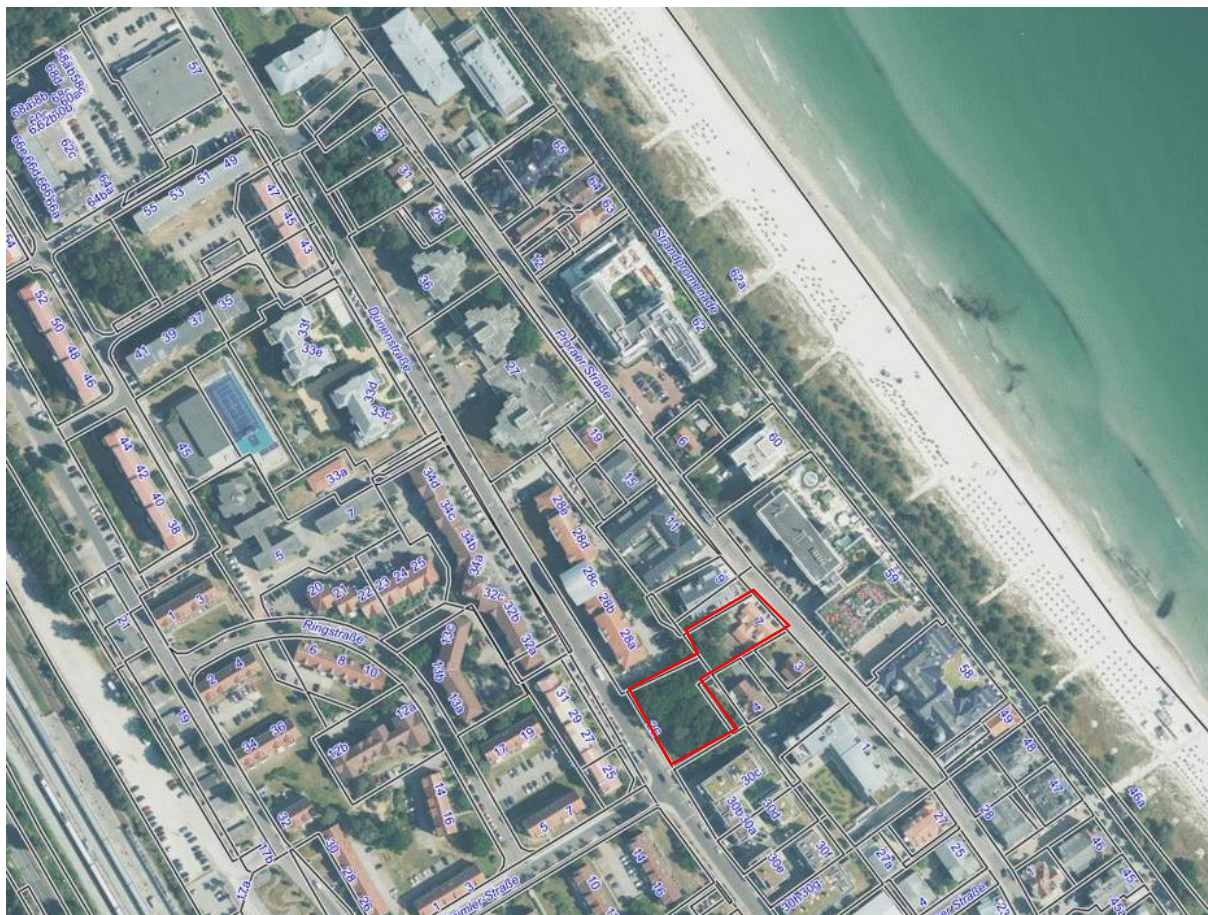
Haus 1:  
GF 1.466 m<sup>2</sup>

Variante 2 9. Änderung Bebauungsplan 7/8



Haus 1:  
GF 1.466 m<sup>2</sup>

# Übersichtskarte





Vorlagennummer: BV/24/166  
Vorlageart: Beschlussvorlage  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorschlag über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ der Gemeinde Ostseebad Binz mit örtlichen Bauvorschriften nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung/Umweltbericht

hier: Beschluss über die Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB

**Datum:** 01.10.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	09.10.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	07.11.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 07.11.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ mit örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung/Umweltbericht bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der vorliegenden Fassung vom 07.02.2022 gemäß § 10 Abs. 1, als Satzung. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom 07.02.2022, Stand 27.08.2024, gebilligt.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

### Begründung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.09.2024 mit Beschluss Nr. BV/24/124, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sowie die Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 und § 2. Abs. 2 BauGB aufgeführten und fristgerecht vorgebrachten Anregungen geprüft und untereinander abgewogen. Das Ergebnis ist den Trägern, Behörden und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30.09.2024 mitgeteilt worden.

Der Stand der Planung 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ der Gemeinde Ostseebad Binz ist soweit fortgeschritten, dass der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB gefasst werden kann.

**Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
haushaltsmäßige Berührung	<u>Ja/Nein</u>	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

**Anlage/n**

1 - Binz-3.3-plan-satzung-A2oversize (öffentlich)

2 - Binz-3.3-Begr-satzung (öffentlich)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

Die Textlichen Festsetzungen werden unverändert in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Schmacher See“ gehalten und im Folgenden nachrichtlich als Lesefassung wiedergegeben. Die Hinweise wurden um einen Hinweis des Wasser- und Bodenverbands „Rügen“ in fett und kursiv ergänzt.

1.0 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauBG die Ausnahmen

- Gartenbaubetriebe, - Tankstellen- und -Sonstige Gewerbebetriebe: nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Ausnahme -Betriebe des Beherbergungsgewerbes- ist gem. § 1 Abs. 6 BauBG allgemein zulässig.

1.2 In den Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauBG die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, letztere in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes, ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauBG sind auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Für das Sondergebiet Fremdenverkehrseinrichtungen sind in der Erdgeschosszone ausschließlich fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomieeinrichtungen sowie Hotels und Pensionen zulässig. Ausnahmsweise sind hier Wohnungen der Eigentümer und maximal zwei Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauBG zulässig. In den Übergeschossen sind neben Hotels und Pensionen fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungseinrichtungen zulässig.

2.0 **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 BauBG und §§ 22/23 BauBG)

2.1 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von Baulinien und Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind. Dabei sind die Abweichungen von den Baulinien beschränkt auf unwesentliche Gebäudefüße (Treppenhäuser, Vordächer, Erker und überdachte Passagen).

3.0 gestrichen

4.0 **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN SOWIE MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ. ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

**ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauBG)

4.1 gestrichen

4.2 Für zukünftige Anpflanzungen auf den Maßnahmenflächen MF 1 sind innerhalb der Ausführungsplanung nachfolgende Arten standortgerecht vorzusehen:

als Solitäre:			
Aesculus hippocastanum (Röstkastanie)	Tilia cordata (Winterlinde)		
Acer platanoides (Spitzahorn)			
als Solitäre in Wasserröhre:			
Fraxinus excelsior (Esche) Alnus salix alba 'tristis' (Silberweide)	glutiosa (Schwarzzerle)		

für Gehölzgruppen:

Prunus avium (Vogelkirsche)	Quercus robur (Stieleiche)
Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Roter Hartnagel)	Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Rosa canina (Hundsrose)	Sambucus nigra (Holunder)
Rubus idaeus (Himbeere)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Fraxinus alnus (Faulbaum)	Salix cinerea (Grauweide)
Salix pentandra (Lorbeerweide)	

4.3 Für die gründerische Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches -Marktplatz- und des Fußgängerbereiches nordwestlich der Schmacher- See- Straße sind angepasst an den-ewelliger-Standor die unter Pkt. 4.2 aufgeführten Arten zu verwenden.

4.4 Die Ergänzung der Allen ist dem jeweiligen Bestand, der, der Umgebung entsprechend mit folgenden Arten, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm vorzunehmen:

Aesculus hippocastanum (Röstkastanie)	
Tilia cordata (Winterlinde)	
Acer platanoides (Spitzahorn)	

4.5 Für zukünftige Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken MF 2 sind heimische Gehölze zu verwenden, Artensauswahl: sh. Pkt. 4.2

4.6 Die gärtnerische Gestaltung der Unterbrechung der privaten Stellplätze (sh. Pkt.1.2 Teil C Örtliche Bauvorschriften) ist mit jeweils einem hochstämmigen Laubbaum nachfolgender Arten, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm vorzunehmen:

Aesculus hippocastanum (Röstkastanie)	
Tilia cordata (Winterlinde)	
Acer platanoides (Spitzahorn)	

4.7 Geschosse die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind, sofern diese nicht überbaut sind, oberirdisch mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

5.0 **HOHENLEGEN BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauBG)**

5.1 Bezugshöhe für die Höhenlage baulicher Anlagen ist die Oberkante des Gehweges der nächstliegenden öffentlichen Straße. Bei fehlendem Gehweg ist die Oberkante der Mischfläche der nächstliegenden öffentlichen Straße die relevante Bezugshöhe.

5.2 Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,60 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe um das Maß des natürlichen Geländeufalles reduziert bzw. ergänzt werden. Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschossebenen.

6.0 **IMMISSIONSSCHUTZ**

6.1 Für Räume in Wohnungen und Übernachtraum in Beherbergungsbereichen, die im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der Landesstraße Nr. 29 (Jasunider Straße und Bahnhofstraße) liegen, sind als Schutzvorkaution straßenseitig Außenbauteile zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB im Lärmpegelbereich II, (40 dB im Lärmpegelbereich IV und 45 dB im Lärmpegelbereich V nicht unterschreiten dürfen (DIN 4109, Tabelle B). Im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der Pestalozzistraße und Teilen der Schmacher See-Promenade sind als Schutzvorkaution straßenseitig Außenbauteile zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB nicht unterschreiten dürfen (Lärmpegelbereich III, DIN 4109). Für andere als die oben bezeichneten Nutzungen ist die DIN 4109, Tabelle 8 sinngemäß anzuwenden.

Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße sind im Baueingemessungsverfahren gemäß DIN 4109 zu führen.

6.2 Als zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen kommen in Betracht, die innere Gliederung von baulichen Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen oder Lärmstichfenster (VDIRichtlinie 2199). Werden in Gebäuden, die an der Jasunider Straße bzw. an der Bahnhofstraße liegen, Aufenthaltsräume straßenseitig angeordnet, so sind diese mit einer schalldämmenden Lüftung zu versehen (VDIRichtlinie 2179).

**Nachrichtliche Übernahme** gemäß § 9 Abs. 5 BauBG

**Küsten- und Gewässerschutz**

In dem 100-m-Gewässerschutzstreifen dürfen nach § 19 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz im Land Mecklenburg-Vorpommern bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Ausnahmen können gemäß § 19 Abs. 3 UNatG M-V zugelassen werden.

**Bodendenkmale**

Das Planzeichen 14.2 BD gekennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVB, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, § 12 f.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweise:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erfolgt bei der zuständigen gen Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Dornhof 4/5,19055 Schwerin.

Baudenkmale

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen. Eine Beratung zur fachgerechten Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalen erfolgt beim Landesamt für Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin bzw. der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

Höhenfestsetzungen des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes

Im Plangebiet befinden sich Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmerkmale sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVBl. I M-V S. 524) gesetzlich geschützt.

**Gewässerrandstreifen**

**Nördlich des Plangebietes verläuft der verrohrte Verbandsgraben Z 118 des Wasser- und Bodenverbands „Rügen“. Der Graben muss ungehindert erhalten werden können. Um dies zu gewährleisten ist ein Gewässerrandstreifen zur Rochachse von 4,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung gemäß § 39 „Gewässerrandstreifen“ WHG freizuhalten.**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - TEIL C (§ 9 Abs. 4 BauBG)

Ergänzungen sind fett und kursiv dargestellt. Redaktionell ergänzt wird der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten (Pkt. 1.8)

1.0 **GESTALTUNG FESTSETZUNGEN** (gemäß § 86 Abs. 1 LBAuO M-V)

1.1 Werbeanlagen

Beachte Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Ostseebad Binz - Werbeanlagensatzung.

1.2 Park- und Stellplätze

In allen Baugebieten sind Park- und Stellplätze sowie deren Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen. Zur Verwendung können kommen: Plastermaterialien mit 30 % Fugenteil, Schotterrasen und Rasengittersteine. Nach maximal fünf Stellplätzen in Reihe ist eine gärtnerisch gestaltete Unterbrechung von mindestens 2 m vorzunehmen. (sh. Pkt. 4.6 Teil B - Text).

1.3 Einfriedungen

In den Baugebieten 11 u. 12 sind für die Grundstücksstelle, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen als Einfriedungen Hecken bis zu 1,50 m Höhe vorzusehen. Zusätzlich kann in Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.

1.4 Dachneigung/Dachdeckung

In den Baugebieten 10, 11 u. 12 sind die Hauptgebäude mit einem Satteldach/Krüppelwalmdach zu versehen. Die Dachneigung ist mit 15° bis 60° festgesetzt. Für die Dachdeckung können rote, braune, graue, grüne oder schwarze Platten bzw. Pappe, Metall, Schiefer oder Röhren verwendet werden. Für die 2. Reihe baulicher Anlagen in Bezug zur Haupterschließungsstraße wird zusätzlich die Farbe Blau (vergleichsweise wie RAL 5003, 05011, 5013) erlaubt. Ebenfalls zulässig sind Photovoltaikanlagen und begrünte Dächer.

1.5 Fassaden

In den Baugebieten 11 u. 12 sind Fassaden mit einem hellen Putz zu versehen. Für die 2. Reihe baulicher Anlagen in Bezug zur Haupterschließungsstraße werden zusätzlich helle Klinker erlaubt. Holzbauteile sind in hellen Farbtönen zu streichen oder zu lasieren.

1.6 Abstandsflächen

In den Baugebieten 1 u. 8 ist die Unterschreitung der Abstandsflächen zur Nachbarbebauung durch die denkmalgeschützten Gebäude zulässig. In den Baugebieten 10 und 11 (Bahnhofstraße) ist die Unterschreitung der Abstandsflächen zur Nachbarbebauung durch die straßenseitigen Hauptgebäude entsprechend dem vorhandenen Bestand zulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBAuO M-V).

1.7 Grünflächen - Erhaltung der Vegetation

Die auf den in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen MF 1 und MF 2 bestehende Vegetation ist auf Dauer zu erhalten.

**1.8 Ordnungswidrigkeiten**

**Ordnungswidrig handelt gemäß §84 LBAuO M-V, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach §86 Absatz 1 und 2 erlassenen Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500000 Euro geahndet werden.**

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgrund auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.08.2020 sowie für den Erweiterungsbereich vom 01.02.2024. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist als Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 24.08.2020 sowie am 21.02.2024 erschienen.

2. Für die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LUG über die Absicht, den Bebauungsplan zu ändern, mit Schreiben vom 15.07.2024 informiert worden.

3. Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 15.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauBG ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfes der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Schmacher See" mit Begründung vom 15.07.2024 bis 16.08.2024 während folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz, Amt Plannen und Bauen, durchgeführt worden:

montags und mittwochs von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-15.00 Uhr, dienstags von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 Uhr, donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, als Bekanntmachung am 09.07.2024 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden. Die Planungsunterlagen waren zusätzlich über die Internetseite der Gemeinde Ostseebad Binz sowie über das zentrale Internetportal des Landes M-V, einsehbar.

Binz, den \_\_\_\_\_ Siegel Bürgermeister

5. Die Gemeindeverwaltung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am 26.09.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den \_\_\_\_\_ Siegel Bürgermeister

6. Der Plan, bestehend aus textlichen Festsetzungen und Planzeichnung wurde am 07.11.2024 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den \_\_\_\_\_ Siegel Bürgermeister

7. Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus den textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung wird hiermit ausgeteilt.

Binz, den \_\_\_\_\_ Siegel Bürgermeister

8. Die Satzung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen Abs. §§ 214, 215 BauBG, § 5 Abs. 5 KV M-V und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen Abs. § 44 BauBG hingewiesen worden.

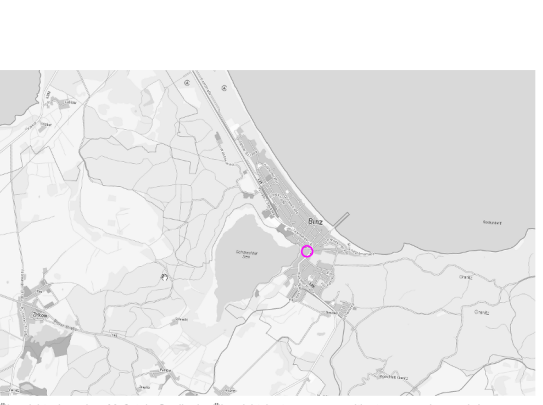
Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Binz, den \_\_\_\_\_ Siegel Bürgermeister

SATZUNG

über die 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 "Schmacher See" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauBG ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13 BauBG in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie nach § 86 der LBAuO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.11.2024 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 3 "Schmacher See" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauBG ohne Umweltprüfung / Umweltbericht, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) erlassen.



Übersichtsplan, ohne Maßstab, Quelle der Übersichtskarte: www.umweltkarten.mv-regierung.de/

lars hertelt | stadtplanung und architektur  
Freier Stadtplanner und Architekt

Frankendamm 5 19439 Stralsund  
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Ostseebad Binz  
3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

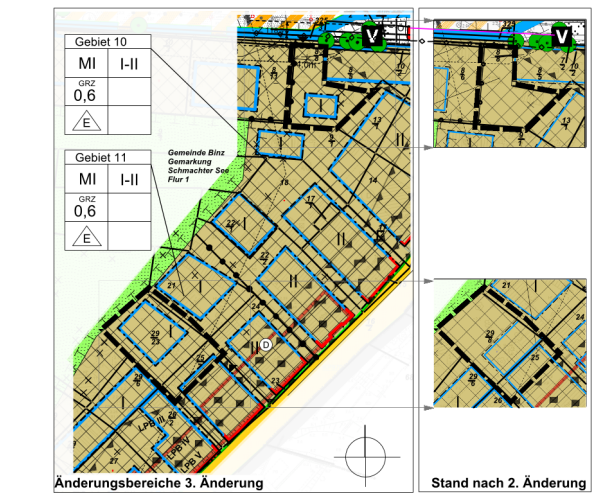
Nr. 3 „Schmacher See“  
nach § 13 BauBG im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Satzungsfassung

Fassung vom 07.02.2022, Stand 27.08.2024

Maßstab 1:1000

PLANZEICHNUNG - TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanzV

(für den Bereich der 3.Änderung auf der Basis der Planzeichnung der 2.Änderung)

- MI** Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 6 BauBG
- GRZ** Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 16, 17 und 20 BauBG
- I / II** Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 16 und 20 BauBG
- E** nur Einzelhäuser zulässig gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. § 22 BauBG
- Baulinie** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. § 23 BauBG
- Baugrenze / (3. Änderung)** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG i.V.m. § 23 BauBG
- V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG
- verkehrsberuhigter Bereich**

- Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)
- Gesamtanlagen** (Denkmalsbereich), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauBG)
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen** oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 9 BauBG) - Lärmpegelbereiche
- Geltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplans** (gem. § 9 Abs. 7 BauBG)
- nachrichtlich:** Verbandsgraben Z 118 in der Unterhaltung des WBV "Rügen": Nördlich des Änderungsbereichs der 3. Änderung (Fl.-St. 8/11) verläuft der verrohrte Verbandsgraben. Um eine ungehinderte Unterhaltung zu gewährleisten, ist ein von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten der Gewässerrandstreifen zur Rochachse von mind. 4,0 m zu beschreiben.



## **Gemeinde Ostseebad Binz**

### **3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften**

### **Nr. 3 „Schmachter See“**

nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

## **Satzungsfassung**

# Gemeinde Ostseebad Binz, 3. Änderung des Bebauungsplans Schmachter See

## Begründung

1) Grundsätze / Ausgangslage .....	2
1.1) Umfang der Änderung / Verfahren / Plangrundlage .....	2
1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung .....	3
1.3) Planerische Vorgaben .....	4
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung .....	4
1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
1.3.4) Schutzgebiete .....	4
1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen .....	5
2) Städtebauliche Planung .....	6
2.1) Nutzungskonzept .....	6
2.2) Erschließung .....	6
2.3) Abwägungsrelevante Belange .....	6
3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....	6
3.1) Allgemeines / Zusammenfassung .....	6
Anhang .....	7

## 1) Grundsätze / Ausgangslage

### 1.1) Umfang der Änderung / Verfahren / Plangrundlage

Die 3. Änderung erstreckt sich auf zwei kleine Teilbereiche des als Mischgebiet ausgewiesenen Planbereichs, bestehend aus den Flurstücken 8/11 (teilw.) mit ca. 384 m<sup>2</sup> (Bereich Nord) sowie 29/23 mit ca. 585 m<sup>2</sup> (Bereich Süd) der Gemarkung Schmachter See bei Binz, Flur 1.

Für das Plangebiet werden geändert in der Planzeichnung (Teil A):

- die Zulässigkeit eines zusätzlichen Baufelds im Bereich des Flurstücks 8/6 sowie
- die Erweiterung / Verschiebung / Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen (Flurstück 29/8).

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden nicht geändert und gelten in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans unverändert fort und sind im Anhang nachrichtlich dargestellt.

Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben gewahrt. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zur Bauweise gelten unverändert fort. Eine über die bestehende zulässige Flächenbilanz hinausgehende Versiegelung ist mit der Änderung nicht verbunden.

Mit der Planung werden die im Ursprungsplan genannten Grundzüge der Planung nicht berührt. Nach diesem Merkmal braucht nur ein vereinfachtes Verfahren stattzufinden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Bei Aufstellung des Plans ist es der Gemeinde maßgeblich darauf angekommen, die geordnete städtebauliche Entwicklung im empfindlichen Uferbereich des Schmachter Sees zu erhalten. Das der Planung zugrunde liegende Leitbild wird durch die für den Gesamtbebauungsplan geringfügige Änderung nicht verändert. Die Flächenbilanz entspricht der bestehenden rechtskräftigen Planung, die mit der Änderung verbundenen Flächen sind bereits

versiegelt und in Nutzung (Parkplatz, bebauungsakzessorische Nebenflächen). Es wird daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Umweltprüfung / Umweltbericht sind nicht notwendig.

Redaktionell ergänzt wird der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten (Pkt. 1.8). Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB ohne Aufnahme der Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBauO M-V können ansonsten nicht geahndet werden, falls ein Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften vorliegt.

Die Planzeichnung der 3. Änderung beruht auf der Digitalisierung der Planzeichnung des bestandskräftigen Bebauungsplans, die im Zuge der 1. Änderung erfolgte.

## **1.2) Ausgangspunkt / Ziele der Planung**

### **Bereich Nord**

Der Bebauungsplan sieht entlang der Bahnhofstraße eine zweireihige Bebauung vor, was mit der 1. Änderung durch eine zusätzliche isolierte Baufensterausweisung auf dem Flurstück 9/1 südlich zur hier vorliegenden 3. Änderung bestätigt wurde.

Diese vormalige Änderung bewirkt, dass der nördliche Änderungsbereich der hier vorliegenden Änderung keinen unmittelbaren Anschluss mehr an die Grünfläche (Pufferzone) zum Schmachter See besitzt. Eine Ausdehnung der Bauflächen oder bebauungsakzessorischer Flächen in Richtung des Schmachter Sees ist daher mit der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht verbunden.

Der für eine zusätzlichen Bebauung vorgesehene Bereich nimmt die hintere Baulinie in der Schmachterseestraße auf und hält somit die notwendigen Abstandsregelungen zu den Nachbargrundstücken ein.

Das zusätzliche Gebäude kann entsprechend dem festgesetzten Nutzungskatalog des Bebauungsplans genutzt werden. Vorgesehen ist z.Z. eine Wohnnutzung für Familienangehörige zur Unterstützung auch des familieneigenen Betriebs.

Die Örtlichen Bauvorschriften – Teil C werden grundsätzlich im Rechtsstand der 2. Änderung beibehalten, allerdings werden die gestalterischen Vorgaben eines geneigten Daches bei Gebäuden mit einer Hauptnutzung auch auf das Baugebiet 10 übertragen. Dies ergibt sich im Grunde bisher schon über das Einfügegebot, jedoch ist es der Gemeinde wichtig, dies zweifelsfrei und verbindlich darzulegen. Die Klarstellung betrifft lediglich den nördlichen Bereich der Änderung, für den südlichen gilt als Teilbereich des Baugebiets 11 die Errichtung eines geneigten Daches bereits.

### **Bereich Süd**

Im Bereich der Änderung befindet sich bereits ein Baufeld (in zweiter Reihe), das schon bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 Berücksichtigung gefunden hatte. Später wurde der Bebauungsplan im nördlich angrenzenden Bereich verändert, um eine Bebauung in der zweiten Reihe und in Zusammenhang damit eine ansprechende Hofsituation zwischen erster und zweiter Reihe zu ermöglichen.

Da der Geltungsbereich der 1. Änderung unmittelbar nördlich endet, wurde das hier vorliegende Plangebiet nicht erfasst, was zum einen bedeutete, dass die überbaubare Grundstücksfläche an der Grenze zum nördlichen Grundstück einfach endete und zum anderen für den Planbereich keine nutzbare Hofsituation geschaffen wurde.

Die 3. Änderung nimmt die nördliche hintere Baugrenze auf und passt sich somit städtebaulich der 1. Änderung an. Das rechtskräftige Baufenster der Ursprungsfassung wird geringfügig gekürzt. Die nunmehr als überbaubar gekennzeichnete Fläche ist bebauungsakzessorisch bereits in Nutzung. Es findet keine Ausweisung zusätzlicher Bauflächen in Richtung Schmachter See statt.

Ein zusätzliches Gebäude kann entsprechend dem festgesetzten Nutzungskatalog des Bebauungsplans errichtet werden.

Somit unterstützt die Planung folgende allgemeine Ziele:

Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien und Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstruktur

Nachverdichtung bestehender bereits bebauter und erschlossener Gebiete und damit einen schonenden Umgang mit Grund und Boden.

### **1.3) Planerische Vorgaben**

#### **1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung**

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

Angesichts der Geringfügigkeit der Änderung (d.h. bei Beibehaltung von Art und Maß der baulichen Nutzung) sind die Belange der Raumordnung nicht betroffen.

#### **1.3.2) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Ostseebad Binz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar. Die Planung ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans abgeleitet.

#### **1.3.4) Schutzgebiete**

Das Plangebiet selbst tangiert als Teil der langjährig genutzten Siedlungsflächen keine Schutzgebiete. Schutzgüter befinden sich erst in einem größeren Umfeld, teilweise jenseits der Ortslage.

- In einem Abstand von rund 450 m nördlich bzw. 550 m östlich des Plangebiets liegen 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*“.
- In einem Abstand von rund 120 m westlich des Plangebiets liegen das Landschaftsschutzgebiet L81 Ostrügen sowie in 330m Entfernung das Naturschutzgebiet Nr. 292 „Schmachter See und Fangerien“.
- Im Plangebiet befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotope oder Geotope.
- Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Im Plangebiet sind aktuell keine Bodendenkmale bekannt. Die Bebauung in der Schmachterseestraße und der rückwärtigen Bahnhofstraße sind von der Kennzeichnung als Denkmalbereich, die ansonsten für die vordere Bahnhofstraße gilt, ausgenommen.

## 1.4) Bestehende / zulässige Nutzungen

### Bereich Nord



Abb. 1: Bestandssituation



Abb.2: B-Plan in der Fassung der 2. Änderung

Der rechtskräftige B-Plan wurde im Plangebiet einmal geändert. In der Fassung der 1. Änderung sieht er ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 in zweigeschossiger offener Bauweise vor (Gebiet 10). Die zweite Reihe ist in der Planzeichnung als eingeschossig gekennzeichnet. Das Plangebiet ist aktuell im Bestand nahezu vollständig durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeverbindungen in Nutzung und versiegelt.

### Bereich Süd



Abb. 3: Bestandssituation



Abb.4: B-Plan in der Ursprungsfassung

Der rechtskräftige B-Plan in der Ursprungsfassung sieht ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 in zweigeschossiger offener Bauweise vor (Gebiet 11). Für die Bebauung in der zweiten Reihe ist in der Planzeichnung eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Der B-Plan wurde in diesem Bereich bislang nicht geändert. Das Plangebiet ist aktuell im Bestand nahezu vollständig durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeverbindungen in Nutzung und teilweise versiegelt.

## **2) Städtebauliche Planung**

### **2.1) Nutzungskonzept**

Die Planung sieht entsprechend der Planungsziele eine Neuausweisung für ein Baufenster (ca. 80 m<sup>2</sup>) im Norden sowie die Verschiebung und (Teil-)Verschmelzung von zwei bestehenden Baufenstern im Süden vor. Die überbaubare Grundstücksfläche im Süden vergrößert sich um ca. 75 m<sup>2</sup> (von 236 m<sup>2</sup> auf 311 m<sup>2</sup>). Insgesamt werden die Neubebauungen sich im Maß an ihre Umgebung anpassen.

Die übrigen Festsetzungen für den Änderungsbereich bestehen weiterhin fort. Somit gilt auch für diesen Teilbereich des Plangebiets eine Mischgebietsausweisung, eine eingeschossige Bebauung in der zweiten Reihe, eine GRZ von 0,6 sowie eine Einzelhausbebauung.

In diesem Zusammenhang werden die bisher versiegelten Flächen teilweise zu entsiegeln und gärtnerisch anzulegen sein (s.a. § 8 LBauO MV), um eine GRZ von 0,6 einhalten zu können.

Da die Änderungsbereiche auch bisher an einer Bauflächenausweisung teilnehmen, sind sie als Teilflächen mit Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bebaubar bzw. bereits bebaut. Die Neubebauung tritt anstelle der bestehenden Überbauung / Nutzung durch Nebenanlagen.

### **2.2) Erschließung**

Die Grundstücke einschließlich des Geltungsbereichs entlang der öffentlichen Verkehrsflächen gelten als erschlossen. Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich durch die 3. Änderung keine geänderten Voraussetzungen oder Aussagen.

### **2.3) Abwägungsrelevante Belange**

Angesichts des vergleichsweise geringen Umgriffs und Umfangs der Änderung ist die Planung nicht geeignet, erhebliche Auswirkungen auf öffentliche Belange hervorzurufen.

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen (insb. Vertrauensschutz in bestehendes Baurecht nach § 30 BauGB). Aus öffentlichen Belangen unbegründete Einschränkungen / Belastungen privater Bauherren sind zu vermeiden (Baufreiheit nur durch Sozialbindung des Eigentums eingeschränkt).

## **3) Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

### **3.1) Allgemeines / Zusammenfassung**

Angesichts des geringen Planungsumfangs ist die Planung nicht geeignet, sich erheblich nachteilig auf Natur und Umwelt auszuwirken. Das Maß der zulässigen Versiegelung bleibt auf der Basis des ursprünglich festgesetzten Maßes bestehen. Eine grundsätzliche Ausweitung des Baugebiets über die bestehenden baulichen vorgeprägten Bereiche in Richtung Schmachter See in bislang ungenutzten Bereich findet nicht statt. Die Aussagen des Umweltberichts der Ursprungsplanung bleiben weiterhin gültig.

Ostseebad Binz, August 2024

# Anhang

## Textliche Festsetzungen – TEIL B

Die Textlichen Festsetzungen werden unverändert in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Schmachter See“ beibehalten und im Folgenden nachrichtlich als Lesefassung wiedergegeben. Die Hinweise wurden um einen Hinweis des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ in **fett** und *kursiv* ergänzt.

### 1.0 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO die Ausnahmen

- Gartenbaubetriebe-, -Tankstellen- und -Sonstige Gewerbebetriebe- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ausnahme -Betriebe des Beherbergungsgewerbes- ist gem. § 1 Abs.6 BauNVO allgemein zulässig.

1.2 In den Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, letztere in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes, ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Für das Sondergebiet Fremdenverkehrseinrichtungen sind in der Erdgeschosszone ausschließlich fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomieeinrichtungen sowie Hotels und Pensionen zulässig. Ausnahmsweise sind hier Wohnungen der Eigentümer und maximal zwei Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs.3 BauNVO zulässig. In den Obergeschossen sind neben Hotels und Pensionen fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungseinrichtungen zulässig.

### 2.0 **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22/23 BauNVO)

2.1 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von Baulinien und Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind. Dabei sind die Abweichungen von den Baulinien beschränkt auf unwesentliche Gebäudeteile (Treppenhäuser, Vordächer, Erker und überdachte Passagen).

3.0 gestrichen

### 4.0 **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN SOWIE MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a+b und Abs. 6 BauGB)

4.1 gestrichen

4.2 Für zukünftige Anpflanzungen auf den Maßnahmeflächen MF 1 sind innerhalb der Ausführungsplanung nachfolgende Arten standortgerecht vorzusehen:

als Solitäre:

Aesculus hippocastanum	(Roßkastanie)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Acer platanoides	(Spitzahorn)

als Solitäre in Wassernähe:

Fraxinus excelsior	(Esche)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
salix alba 'tristis'	(Silberweide)

für Gehölzgruppen:

Prunus avium	(Vogelkirsche)
--------------	----------------



Quercus robur	(Stieleiche)
Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Comus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Holunder)
Rubus idaeus	(Himbeere)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Salix cinerea	(Grauweide)
Salix pentandra	(Lorbeerweide)

4.3 Für die grünordnerische Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches -Marktplatz- und des Fußgängerbereiches nordwestlich der Schmachter- See- Straße sind angepasst an-den-eweiliger-Standort die unter Pkt. 4.2 aufgeführten Arten zu verwenden.

4.4 Die Ergänzung der Alleen ist dem jeweiligen Bestand bzw. der Umgebung entsprechend mit folgenden Arten, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm vorzunehmen:

Aesculus hippocastanum	(Roßkastanie),
Tilia cordata	(Winterlinde),
Acer platanoides	(Spitzahorn)

4.5 Für zukünftige Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken MF 2 sind heimische Gehölze zu verwenden. Artenauswahl: sh. Pkt. 4.2

4.6 Die gärtnerische Gestaltung der Unterbrechung der privaten Stellplätze (sh. Pkt.1.2 Teil C – örtliche Bauvorschriften) ist mit jeweils einem hochstämmigen Laubbaum nachfolgender Arten, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm vorzunehmen:

Aesculus hippocastanum	(Roßkastanie)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Acer platanoides	(Spitzahorn)

4.7 Geschosse die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind, sofern diese nicht überbaut sind, oberirdisch mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

## **5.0 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9Abs.2 BauGB)**

5.1 Bezugshöhe für die Höhenlage baulicher Anlagen ist die Oberkante des Gehweges der nächstliegenden öffentlichen Straße. Bei fehlendem Gehweg ist die Oberkante der Mischfläche der nächstliegenden öffentlichen Straße die relevante Bezugshöhe.

5.2 Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,60 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert bzw. ergänzt werden. Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschossebenen.

## **6.0 IMMISSIONSSCHUTZ**

6.1 Für Räume in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, die im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der Landesstraße Nr. 29 (Jasmunder Straße und Bahnhofstraße) liegen, sind als Schutzvorkehrungen straßenseitig Außenbauteile zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB im Lärmpegelbereich II, 40 dB im Lärmpegelbereich IV und 45 dB im Lärmpegelbereich V nicht unterschreiten dürfen (DIN 4109, Tabelle 8). Im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der Pestalozzistraße und Teilen der Schmachter See-Promenade sind als Schutzvorkehrungen straßenseitig Außenbauteile zu verwenden, die ein resultierendes Schalldämm-Maß von 35 dB nicht unterschreiten dürfen (Lärmpegelbereich III, DIN 4109). Für andere als die oben bezeichneten Nutzungen ist die DIN 4109, Tabelle 8 sinngemäß anzuwenden.

Die Nachweise der erforderlichen resultierenden Schalldamm-Mäße sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 zu führen.

6.2 Als zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen kommen in Betracht, die innere Gliederung von baulichen Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen oder Lärmschutzfenster (VDI—Richtlinie 2719). Werden in Gebäuden, die an der Jasmunder Straße bzw. an der Bahnhofstraße liegen, Aufenthaltsräume straßenseitig angeordnet, so sind diese mit einer schallgedämpften Lüftung zu versehen (VDIRichtlinie 2719).

#### **Nachrichtliche Übernahme** gemäß § 9 Abs.5 BauGB

##### Küsten- und Gewässerschutz

In dem 100-m-Gewässerschutzstreifen dürfen nach § 19 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz im Land Mecklenburg-Vorpommern bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Ausnahmen können gemäß § 19 Abs.3 LNatG M-V zugelassen werden.

##### Bodendenkmale

Das Planzeichen 14.2 BD gekennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

##### Hinweise:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erfolgt bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

##### Baudenkmale

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen. Eine Beratung zur fachgerechten Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalen erfolgt beim Landesamt für Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin bzw. der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

##### Höhenfestsetzungen des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes

Im Plangebiet befinden sich Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagenternetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKat6) - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOB1. M-V S. 524) gesetzlich geschützt.

##### Gewässerrandstreifen

***Nördlich des Plangebietes verläuft der verrohrte Verbandsgraben Z 118 des Wasser- und Bodenverbands „Rügen“. Der Graben muss ungehindert unterhalten werden können. Um dies zu gewährleisten ist ein Gewässerrandstreifen zur Rohrachse von 4,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung gemäß § 38 „Gewässerrandstreifen“ WHG freizuhalten.***

## **Örtliche Bauvorschriften - Teil C**

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Ergänzungen sind **fett** und *kursiv* dargestellt. Redaktionell ergänzt wird der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten (Pkt. 1.8)

1.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

## 1.1 Werbeanlagen

Beachte Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Ostseebad Binz - Werbeanlagensatzung.

## 1.2 Park- und Stellplätze

In allen Baugebieten sind Park- und Stellplätze sowie deren Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen. Zur Verwendung können kommen: Pflastermaterialien mit 30 % Fugenanteil, Schotterrasen und Rasengittersteine. Nach maximal fünf Stellplätzen in Reihe ist eine gärtnerisch gestaltete Unterbrechung von mindestens 2 m vorzunehmen, (sh. Pkt. 4.6 Teil B - Text).

## 1.3 Einfriedungen

In den Baugebieten 11 u. 12 sind für die Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen als Einfriedungen Hecken bis zu 1,50 m Höhe vorzusehen. Zusätzlich kann in Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.

## 1.4 Dachneigung/ Dacheindeckung

In den Baugebieten **10**, 11 u. 12 sind die Hauptgebäude mit einem Satteldach/Krüppelwalmdach zu versehen. Die Dachneigung ist mit 15° bis 60° festgesetzt. Für die Dacheindeckung können rote, braune, graue, grüne oder schwarze Pfannen bzw. Pappe, Metall, Schiefer oder Rohr verwendet werden. Für die 2. Reihe baulicher Anlagen in Bezug zur Haupteerschließungsstraße wird zusätzlich die Farbe Blau (vergleichsweise wie RAL 5003, 05011, 5013) erlaubt. Ebenfalls zulässig sind Photovoltaikanlagen und begrünte Dächer.

## 1.5 Fassaden

In den Baugebieten 11 u. 12 sind Fassaden mit einem hellen Putz zu versehen. Für die 2. Reihe baulicher Anlagen in Bezug zur Haupteerschließungsstraße werden zusätzlich helle Klinker erlaubt. Holzbauteile sind in hellen Farbtönen zu streichen oder zu lasieren.

## 1.6 Abstandsflächen

In den Baugebieten 1 u. 8 ist die Unterschreitung der Abstandsflächen zur Nachbarbebauung durch die denkmalgeschützten Gebäude zulässig. In den Baugebieten 10 und 11 (Bahnhofstraße) ist die Unterschreitung der Abstandsflächen zur Nachbarbebauung durch die straßenseitigen Hauptgebäude entsprechend dem vorhandenen Bestand zulässig (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V).

## 1.7 Grünflächen - Erhaltung der Vegetation

Die auf den in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen MF 1 und MF 2 bestehende Vegetation ist auf Dauer zu erhalten.

## 1.8 Ordnungswidrigkeiten

**Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 LBauO MV, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 erlassenen Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.**





Vorlagennummer: BV/24/167  
 Vorlageart: Beschlussvorlage  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorschlag über die 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie 2 Abs. 2 BauGB

**Datum:** 01.10.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	09.10.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	07.11.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 07.11.2024 über die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 2. textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz sowie über die Abwägungsvorschläge.

### Begründung

Die Offenlage der o. g. Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.07.2024 bis zum 16.08.2024. Die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB sind die in der Anlage – Abwägungsvorschlag – aufgeführten und fristgemäß vorgebrachten Anregungen zu prüfen sowie untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Das Ergebnis ist den beteiligten Trägern öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden mitzuteilen.

### Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
haushaltsmäßige Berührung	<u>Ja/Nein</u>	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein



Bemerkungen:

**Anlage/n**

1 - Entwurf Abwägungsvorschlag 2. Ergänzung BP 36 (002) (öffentlich)



Gemeinde Ostseebad **BINZ**

## **Bauleitplanverfahren zur 2. Textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB**

Landkreis Vorpommern-Rügen – Stellungnahme vom 13.08.2024

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p><b>Verkehrssicherung und -lenkung</b></p> <p>Das Erstellen eines Schutzstreifens (Sicherheitsraum für unterlegene Verkehrsarten wie Fußgänger) sowie die Regulation der Fremdwerbeanlagen wird befürwortet. Gerade im Hinblick auf die Möglichkeit präventiv gestalten zu können (Vermeidung von Unfallschwerpunkten) wird die Maßnahmenfindung begrüßt. Es kann derzeit festgestellt werden, dass der in Rede stehende Bereich bisher (Zeitraum &gt; 10 Jahre) kein Unfallschwerpunkt war.</p> <p>Sofern jegliche Planungen dazu führen, dass Verkehrszeichen, Markierungen oder Verkehrseinrichtungen die Mittel zur Wahl sind, ist der Verkehrsbehörde mindestens vier Wochen vor Umsetzung ein genehmigungsfähiger Antrag samt Verkehrszeichenplan zuzusenden. Es wird jedoch empfohlen die Verkehrsbehörde frühzeitig in das Vorgehen mit einzubinden.</p> <p>Weitere Anregungen aus Sicht des Landkreises Vorpommern-Rügen gibt es keine.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>




**Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern – Stellungnahme vom 25.07.2024**

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Mit der o.g. Änderung soll die bestehende textliche Festsetzung um den Ausschluss von Fremdwerbeanlagen ergänzt werden.</p> <p>Raumordnerische Belange bleiben von der 2. textlichen Ergänzung des B-Planes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ unberührt.</p>	<p>Die Darstellung ist zutreffend.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Landesforst M-V – Stellungnahme vom 16.07.2024**

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Durch die 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 werden keine forstbehördlichen Belange nach Landeswaldgesetz M-V berührt.</p> <p>Das forstbehördliche Einvernehmen wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Die Stellungnahme ist positiv zu bewerten</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt – Abt. Landwirtschaft – Stellungnahme vom 19.07.2024**

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Durch die Planung sind agrarstrukturelle Belange nicht betroffen.</p> <p>Flurneuordnungsverfahren sind nicht betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>



**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt – Abt. Naturschutz** – Stellungnahme vom 08.08.2024

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Die Prüfung ergab, dass Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden meines Amtes nicht berührt werden.</p> <p>Ihr Planvorhaben wurde aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen.</p> <p>Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Abfallrechts bestehen keine Bedenken und Hinweise.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>

**Landesamt für Gesundheit und Soziales** – Stellungnahme vom 07.08.2024

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Die zur Stellungnahme vorgelegten Antragsunterlagen wurden gemäß Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) vom 07.08.1996 (BGBl. I S. 1246) in der aktuell gültigen Fassung, i. V. m. der Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung – ArbStättV) vom 12.08.2004 (BGBl. I S. 2179) in der aktuell gültigen Fassung, geprüft.</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht des Arbeitsschutzes keine Einwendungen, wenn es entsprechend den vorgelegten Unterlagen und arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen ausgeführt wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>


**Straßenbauamt Stralsund – Stellungnahme vom 17.07.2024**

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Zur 2. textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz sind aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine Anmerkungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und verkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des Straßenbauamtes stehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Landesamt für innere Verwaltung M-V – Stellungnahme vom 15.07.2024**

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.</li> <li>• Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-,Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.

- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen. Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.

#### Hinweis:

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Der Landkreis wurde entsprechend beteiligt.


**Polizeiinspektion Stralsund – Stellungnahme vom 16.07.2024**

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Bezugnehmend auf Ihre Mail vom 15.07.2024 zur o.g. 2. textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ sind aus verkehrlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen – Stellungnahme vom 13.08.2024**

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Der Plan und die von ihm ausgehenden Wirkungen befinden sich außerhalb des Biosphärenreservates Südost-Rügen und somit außerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Biosphärenreservatsamtes Südost-Rügens als untere Naturschutzbehörde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Bergamt Stralsund – Stellungnahme vom 12.08.2024**

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme „Entwurf der 2. textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad“ Binz berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BbergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.</p> <p>Für den Bereich der o.g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.</p> <p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**ZWAR – Stellungnahme vom 12.08.2024**

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Dem ZWAR obliegen als ver- und entsorgungspflichtige Körperschaft gemäß Landeswassergesetz M-V die Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung auf den Inseln Rügen und Hiddensee. Weiterhin erfolgt durch den ZWAR in großen Teilen seines Versorgungsgebietes der Breitbandausbau für schnelles Internet.</p> <p>Zur o. g. B-Planänderung erfolgt folgende Stellungnahme:</p> <p><b>1. Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung</b></p> <p>Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung aller bebauten Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die öffentlichen Anlagen des ZWAR. Neubauten sind dementsprechend an die öffentlichen Anlagen anzuschließen.</p> <p>Die Abwasserdruckleitung steht für Anschlüsse nicht zur Verfügung. Die Schmutzwasseranschlüsse sind mittels Freispiegelkanalisation mit Anschluss am Pumpwerk auf dem Furstück 5/205, Flur 7, Gemark. Prora herzustellen. Mit der geplanten Bebauung ist ein Mindestabstand zum o. g. Pumpwerk von 5,00 m und zu den dazugehörigen Leitungen und Kanälen von 3,00 m einzuhalten.</p> <p><b>2. Niederschlagswasserentsorgung</b></p> <p>Im Bereich des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zur Grundstücksentwässerung vorhanden und ist vom ZWAR derzeit auch nicht geplant, entsprechende Anlagen zu bauen.</p> <p>Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der hier vorgenommene Planungsumfang ruft jedoch keine Notwendigkeit zum Anschluss an die Abwasserdruckleitung hervor.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet. Im Plangeltungsbereich werden keine neuen Baufenster ausgewiesen. Die 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes ruft keine zusätzlichen Notwendigkeiten für die Errichtung von Niederschlagswasserentsorgungsanlagen hervor.</p>



noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die erforderlichen örtlichen Voraussetzungen zur Versickerung/ Verrieselung auf den Grundstücken gegeben sind, entfällt gemäß § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V die Pflicht zur Beseitigung des Niederschlagswassers durch den ZWAR. Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt.

Falls die Versickerung/ Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken als Vorzugslösung nicht möglich ist, wäre zu prüfen, ob der Bau entsprechender zentraler

Niederschlagswasserentsorgungsanlagen mit Einleitung in ein natürliches Gewässer möglich ist, die nach Fertigstellung vom ZWAR übernommen und betrieben werden.

Die Errichtung von Anlagen zur Versickerung/ Verrieselung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein natürliches Gewässer.

### **3. Löschwasserversorgung**

Über die sich im näheren Umfeld des Plangebietes befindenden Hydranten/ Hy-Nr. 46028, 46038 und 46039 kann maximal 96,00 m<sup>3</sup>/h und über den Hydrant/ Hy-Nr. 46034 maximal 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden. Bei gleichzeitiger Nutzung von mehreren Hydranten steht auch maximal 96,00 m<sup>3</sup>/h Löschwasser zur Verfügung.

Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten wurden der Gemeinde Ostseebad Binz übergeben.

Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der geringe Planungsumfang bringt keinen Mehrbedarf an höherem Löschwasser mit sich.





<p><b>4. Breitbandausbau</b></p> <p>Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur im Bereich des Plangebietes ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufrufe. Ob der ZWAR hier in Zukunft tätig wird, ergibt sich aus den diesbezüglich weiterführenden politischen Entscheidungen und Planungen, die derzeit noch nicht konkret absehbar sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>5. Allgemeines</b></p> <p>Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen sind vom Bauherrn/ Erschließungsträger zu übernehmen. Wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung den Umfang zur Herstellung der Anschlüsse gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR und § 5 Abs. 1 Abwasseranschlusssatzung/ ZWAR überschreiten, sind diese in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist dann in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

#### Deutsche Telekom – Stellungnahme vom 23.07.2024

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Gegen die Ergänzung des o. g. B-Planes gibt es prinzipiell keine Einwände.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>



<p>In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen ist. Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm verlegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich. In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.</p> <p>Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,60 Meter wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern.</p>	
---	--

#### **EWE Netz GmbH – Stellungnahme vom 29.07.2024**

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet. Im Plangeltungs-bereich werden keine neuen Baufenster ausgewiesen. Die 2. textl. Ergänzung des Bebauungsplanes ruft keine zusätzlichen Notwendigkeiten für Anpassungen hervor.</p>



Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnten ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden.

Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:

<https://www.ewenetz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung>



## 50hertz – Stellungnahme vom 16.07.2024

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

## e.dis – Stellungnahme vom 15.07.2024

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gibt es unsererseits keine Einwände gegen Ihre Planungen, wir erteilen dazu unsere grundsätzliche Zustimmung.</p> <p>Eine ausreichende Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden.</p> <p>Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der erforderliche Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und ein entsprechendes Kostenangebot ausgereicht werden.</p> <p>Im Bereich befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungskabel unseres Unternehmens. Sollten Anlagenteile baubehindernd wirken, ist schriftlich ein Antrag auf Baufeldfreimachung zu stellen. Einer Überbauung unser Anlagenteile stimmen wir nicht zu.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet. Im Plangeltungsbereich werden keine neuen Baufenster ausgewiesen. Die 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes ruft keine zusätzlichen Notwendigkeiten für Erweiterungen hervor.</p>


**Handelsverband Nord – Stellungnahme vom 14.08.2024**

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Gegen die 2. textliche Ergänzung des B-Planes Nr. 36, wie oben genannt, erheben wir ebenfalls keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen

**Deutsche Bahn AG – Stellungnahme vom 18.07.2024**

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station &amp; Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Vorhaben:</p> <p>Gegen das Verfahren bestehen aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es sind derzeit keine Planungen bekannt, die sich auf das Verfahren auswirken. Bei den weiteren Planungen sind folgende Hinweise zu beachten:</p> <p><b>1. Immobilienrechtliche Belange</b></p> <p>Wir gehen davon aus, dass in Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Grundstücke der DB AG mit einbezogen wurden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es sich bei den angrenzenden Flächen der DB AG um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).</p> <p><b>2. Infrastrukturelle Belange</b></p> <p>Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Grundstücke der DB befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereichs. Das Gebiet ist bereits bebaut. Es werden keine neuen Baufelder ausgewiesen. Die Errichtung von großflächigen Werbeanlagen in der Nähe der Betriebsanlagen ist daher nicht zu erwarten.</p>



<p>Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich in der Nähe unserer Oberleitungsanlagen. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.</p> <p>Vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der DB AG einzuholen. Die DB ist mit aussagekräftigen Unterlagen zu den geplanten Maßnahmen zu beteiligen. Wir behalten uns vor, zu weiteren Planungen und Maßnahmen, die sich aus dem Bebauungsplan entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	
--	--

#### Stadt Sassnitz – Stellungnahme vom 30.07.2024

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Zur vorgenannten Planung gibt es aus Sicht der Stadt Sassnitz keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Die Belange der Stadt Sassnitz werden durch die Planung nicht berührt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Amt Mönchgut-Granitz – Stellungnahme vom 23.07.2024**

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Hiermit teile ich Ihnen mit, dass die Belange der betroffenen amtsangehörigen Nachbargemeinden durch das o.g. Planungsverfahren nicht beeinträchtigt werden.	wird zur Kenntnis genommen

**Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ohne abgegebene Stellungnahmen:**

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
- Wasser- und Bodenverband
- NABU Naturschutzbund Deutschland
- BUND Landesverband M-V
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
- IHK - Rostock
- Landesjagdverband M-V e. V.
- Stadt Bergen auf Rügen
- Verkehrsgesellschaft Vorpommern-Rügen mbH
- Evangelische Kirchengemeinde Binz
- Katholisches Pfarramt
- Neuapostolische Kirche M-V

Fassung vom 01.10.2024, Stand vom 01.10.2024







Vorlagennummer: BV/24/168  
Vorlageart: Beschlussvorlage  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorschlag über die 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht

hier: Beschluss über die Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB

**Datum:** 01.10.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	09.10.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	07.11.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 07.11.2024 die 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung/Umweltbericht bestehend aus der den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der vorliegenden Fassung vom 18.06.2024 gemäß § 10 Abs.1, als Satzung. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom 18.06.2024 Stand 01.10.2024, gebilligt.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung der 2. textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Änderung mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

### Begründung

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.11.2024, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sowie die Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB aufgeführten und fristgerecht vorgebrachten Anregungen geprüft und untereinander abgewogen. Das Ergebnis ist den Trägern, Behörden und Nachbargemeinden vor Bekanntmachung der Satzung mitzuteilen.

Der Stand der Planung 2. textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz ist soweit fortgeschritten, dass der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB gefasst werden kann.

**Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
haushaltsmäßige Berührung	<del>Ja</del> / <u>Nein</u>	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

**Anlage/n**

1 - Satzung 2. textl. Ergänzung BP 36 (öffentlich)

2 - NEU Begründung 2. textl. Ergänzung BP 36 (öffentlich)

## Satzung

über die 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet III Prora" der Gemeinde Ostseebad Binz. Aufgrund der §§ 10 und 13 des BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 07.11.2024, folgende Satzung über die 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet III Prora" nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht erlassen.

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Grundlagenplans (rechtskräftig seit dem 31.05.2017) sowie der 1. Ergänzung (rechtskräftig seit dem 07.06.20219) des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora und wird nicht geändert.

### § 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Ursprungsplans sowie der 1. Ergänzungssatzung werden bezogen auf das GE wie folgt ergänzt:

#### I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

##### I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

*In den Gewerbegebieten sind Anlagen für Fremdwerbung nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO)*



Gemeinde Ostseebad **BINZ**

## 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet III Prora"

Satzungsfassung, Stand 18.06.2024, Fassung 01.10.2024

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30. September 2021 sowie für den Erweiterungsbereich vom 21.09.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist den Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz am 08. November 2021 sowie am 27.10.2024.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Schreiben vom 15.07.2024 informiert worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 30.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der textlichen Festsetzung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
4. Die Behörden und die sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) mit Schreiben vom 15.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfes der 2. textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Gewerbegebiet III Prora" mit Begründung vom 15.07.2024 bis 16.08.2024 währn folgender Zeiten in der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz, Amt Planen und Bauen, durchgeführt worden: montags und mittwochs von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-15.00 Uhr, dienstags von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-17.00 Uhr, donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, als Bekanntmachung am 09.07.2024 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden. Die Planungsunterlagen waren zusätzlich über die Internetseite der Gemeinde Ostseebad Binz sowie über das zentrale Internetportal des Landes M-V, einsehbar.

Binz, den \_\_\_\_ Siegel Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden am 07.11.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Binz, den \_\_\_\_ Siegel Bürgermeister

7. Der Plan, bestehend aus textlichen Festsetzungen wurde am 07.11.2024 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Binz, den \_\_\_\_ Siegel Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Binz, den \_\_\_\_ Siegel Bürgermeister

9. Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_ durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am \_\_\_\_ in Kraft getreten.

Binz, den \_\_\_\_ Siegel Bürgermeister



## **2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht

### Satzungsfassung



## Inhalt

<b>1. Anlass der Änderung .....</b>	<b>3</b>
1.1. Ziele der Planung.....	3
1.2. Lage des Plangebiets.....	3
1.3. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
1.4. Zustand des Plangebiets .....	4
<b>2. Städtebauliche Begründung .....</b>	<b>6</b>
2.1. Art der baulichen Nutzung .....	6
2.2. Fremdwerbeanlagen.....	6
2.3. Besondere städtebauliche Gründe.....	7
<b>3. vereinfachtes Verfahren.....</b>	<b>15</b>
3.1. Anwendung.....	15



# 1. Anlass der Änderung

## 1.1. Ziele der Planung

Mit der 2. textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet Prora III“ sollen ungleiche Regelungen zwischen dem Grundlagenplan und der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes angepasst werden. Im Bearbeitungsprozess der Aufstellung zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes wurde der Ausführungsbedarf hinsichtlich der Zulässigkeiten und Nichtzulässigkeiten von Werbeanlagen über das in der 1. Ergänzung festgeschriebene Maß hinaus erkannt. Um einheitliche Regelungen für den gesamten Bereich des Gewerbegebiets zu erlangen, müssen die textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt werden.

Weiterhin sollte die Umsetzung eines „Schutzstreifens“ zwischen Fahrbahn und den angrenzenden Gewerbeeinheiten zur Erhöhung der Verkehrssicherheit geprüft werden. Gerade im durch Fußgänger stark frequentierten Bereich der Proraer Allee 106 grenzen die Gewerbeflächen bis an den Fahrbahnrand. Fußgänger haben dort kaum die Möglichkeit gefahrlos die Straßenseite zu wechseln. Im weiteren Verlauf der Straße z.B. ab Proraer Allee 100 ff. reichen werktags parkende Fahrzeuge bis an den Fahrbahnrand und teilweise darüber hinaus. Beim Be- und Entladen wird zwangsläufig die zu schmale Fahrbahn mitgenutzt.

*Die Prüfung ergab eine aufwendige Straßenplanung, welche nicht dazu geeignet ist, in den kommenden Monaten und nebenbei eine schnelle Erledigung zu finden. Das Planungsziel wird daher nicht weiter in der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes verfolgt, sondern wird als Vorschlag einer 1. Änderung des Bebauungsplans diskutiert werden.*

## 1.2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst den vollen Geltungsbereich des Ursprungsplans sowie der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ und umfasst insgesamt über 2,0 ha. Das Plangebiet umfasst alle Flurstücke der Hausnummern 100, 100 a bis 100f, 102, 104, 106, 108, 110 und 112 der Proraer Allee und wird im Westen durch die Bahngleise der ICE-Strecke sowie im Norden und Osten durch die Proraer Allee begrenzt.

## 1.3. Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

**Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz ist das Plangebiet als GE – Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Grundzüge der Planung sind somit nicht betroffen.**



**Auszug aus FNP-Neuaufstellung**  
(rechtskräftig seit 28.01.20214)



**Auszug FNP 2. Änderung**  
(rechtskräftig seit 08.06.2017)



#### 1.4. Zustand des Plangebiets

- 1.5. **Das Plangebiet (Ergänzungsbereich) ist bebaut, vor allem im straßennahen Bereich versiegelt und wird vollständig über die Proraer Allee erschlossen. Es besteht ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Wohnbebauung bzw. touristische Nutzungen finden sich in südöstlicher sowie in nordöstlicher Richtung erst in einer Entfernung von rund 550 m bzw. 450 m.**

Im Osten grenzt auf der gegenüberliegenden Seite der Proraer Allee 110 und 112 der Bebauungsplan 23B „Block IV Südwest“ an. Im angrenzenden Bereich soll ein Nahversorgungszentrum mit Geschäfts- und Einzelhandelsnutzung entstehen. Westlich der Landesstraße befindet sich das Gewerbegebiet Prora I (vgl. Bebauungsplan Nr. 12 „landseitiges Gewerbegebiet“).

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Eisenbahntrasse Bergen – Binz. Parallel zu der Gleisanlage befindet sich im Näherungsbereich (Bkm ca. 7,3 - 7,5) folgende Telekommunikationsanlage der DB Netz AG: Streckenfernmeldekabel F 2934, 24". Das Kabel ist erdverlegt. Die Kabelanlagen sind zur Aufrechterhaltung des Eisenbahnbetriebes notwendig und dürfen durch Maßnahmen in Lage und Funktion nicht beeinträchtigt werden. Es ist immer davon auszugehen, dass Unterbrechungen und Beschädigungen betriebliche Auswirkungen haben. Während möglicher Durchführungen von Maßnahme ist die Zugänglichkeit und Funktionstüchtigkeit (ggf. durch Provisorien) der Kabel/Anlagen zu gewährleisten. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind zu veranlassen um Beschädigungen auszuschließen. Die DB Kommunikationstechnik GmbH weist darauf hin, dass Veränderungen an Telekommunikationsanlagen der DB AG ohne Mitwirkung der DB Kommunikationsanlagen GmbH nicht zulässig. Grundsätzlich ist bei Vorhandensein von Kabelanlagen vor Baubeginn eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich.



- 1.6. Das Plangebiet liegt eingebettet in den heterogen bebauten Siedlungsbereich im Ortsteil Prora, der durch die zum Teil stark frequentierten Verkehrsstraßen (Landesstraße, IC-Trasse, Gemeindestraße) belastet ist. Angesichts einer Höhenlage von durchschnittlich rund 4,0 m HN besteht keine Überflutungsgefahr.**

Schutzgebiete befinden sich erst in einer gewissen Entfernung zum Plangebiet.

#### Natura 2000 Gebiete

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von 320 m bis 340 m

- zum FFH-Gebiet „Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmäler Heide“ FFH DE 1547-303 sowie
- zum Europ. Vogelschutzgebiet „Binnenbodden von Rügen“ SPA DE 1446-401.

Angesichts des vergleichsweise großen Abstands und der trennenden Wirkung von Landesstraße (L 29), Eisenbahntrasse und weiterer Gewerbegebiete sind keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erkennen.

#### Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet wird durch die Eisenbahntrasse und die L 29 vom Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“ abgegrenzt, das westlich der Straße in einer Entfernung von 30 m bis 60 m beginnt. Das Landschaftsschutzgebiet wurde am 04.02.1966 gemäß § 2 und § 6 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur zum Landschaftsschutzgebiet erklärt und seitdem hinsichtlich der Abgrenzung überarbeitet.

#### Wald nach § 2 LWaldG M-V

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich entlang der Proraer Allee teilw. Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V. Nach § 20 LWaldG M-V i.V.m. WAbstVO M-V ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Bei Anlagen, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sollen nach § 3 WAbstVO M-V keine Unterschreitungen des Waldabstands genehmigt werden, wobei die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen sind (örtlich geprägter Waldabstand).

#### Sonstiges

Biotope bzw. Geotope sind innerhalb bzw. direkt angrenzend an das Plangebiet nicht gemeldet. Das Plangebiet liegt außerhalb der Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V bzw. § 89 LWaG M-V. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich kein Wasserschutzgebiet.



## 2. Städtebauliche Begründung

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 2. textlichen Ergänzung des Bebauungsplanes soll die bestehende textliche Festsetzung (Teil B) Punkt I.1.1) um den Ausschluss von Fremdwerbeanlagen ergänzt werden.

### 2.2. Fremdwerbeanlagen

Da sich Fremdwerbeanlagen stets außerhalb der Stätte der Leistung befinden, ist keine örtliche Verbindung zu einem Betriebsgrundstück gegeben und es besteht mithin auch kein sachlicher Bezug zur Lage (kein funktionaler Zusammenhang zwischen Standort und der Werbung).

*BVerwG, Urteil vom 3.12.1992 – 4 C 27/91; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 9.2.2009 – 3 S 2290/07*

Nach § 1 Abs. 1 BauGB ist Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Fremdwerbeanlagen werden der gewerblichen Nutzung zugeordnet. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO können nur bestimmte Arten von Nutzungen (nach den §§ 2 bis 9 jeweils Abs.2) ausgeschlossen werden.

Über den § 1 Abs. 5 BauNVO hinausgehend, gestattet der § 1 Abs. 9 BauNVO, einzelne Unterarten von Nutzungen, welche die BauNVO selbst nicht angeführt hat, mit planerischen Festsetzungen zu erfassen.

*BVerwG, Beschluss vom 5.6.2014 – 4 BN 8/14; BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33/04*

Somit ermöglicht Abs. 9 eine feinere Ausdifferenzierung der im Gebiet zulässigen Nutzung. Die Absätze 9 und 5 können dabei miteinander kombiniert werden.

*BVerwG, Beschluss vom 22.5.1987 – 4 N 4/86*

Sofern besondere städtebauliche Gründe bestehen, ist ein Fremdwerbeausschluss auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zulässig.

*VG Stade, Urteil vom 23.11.2010 – nicht anwendbar, wenn keine städtebaulichen Gründe vorliegen*

Durch Regelungen in Bebauungsplänen kann Fremdwerbung demnach auch in einem Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. In aktuellen Verwaltungsgerichtsentscheidungen wurden Fremdwerbeausschlüsse in Misch- und Gewerbegebieten gebilligt. Zudem wurde klargestellt, dass die strengere Rechtsprechung des BVerwG bzgl. des Ausschlusses von Fremdwerbeanlagen in örtlichen Bauvorschriften, nicht für Bebauungspläne gilt.

*VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.7.2022 – 5 S 1940/20*



Beim Ausschluss von Fremdwerbeanlagen in Gewerbegebieten spielt die Vorbelastung und die tatsächliche örtliche Gestaltung und die vorherrschenden Nutzungen eine erhebliche Rolle. Der Ausschluss ist schwierig zu verwirklichen, da Gewerbegebiete von unterschiedlichen Nutzungen geprägt werden. Für einen generellen Fremdwerbeausschluss ist eine einheitliche Prägung des Gebiets notwendig. Daher sind bei Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO besondere städtebauliche Gründe erforderlich.

Für den Ausschluss von Fremdwerbeanlagen in einem Gewerbegebiet sind z.B. der Erhalt eines besonders schützenswerten Ortsbildes oder das Ansinnen der Gemeinde, städtebauliche Mängel im Gewerbegebiet zu beheben und damit die Attraktivität zu steigern, besondere städtebauliche Gründe. Es ist jedoch zu beachten, dass eine generelle Untersagung von Werbeanlagen in bestimmten Baugebieten zulässig ist, wenn diese von einer überwiegend homogenen Nutzung oder städtebaulich gewichtigen Besonderheiten geprägt sind.

*OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16.5.2018 – 10 A 191/16*

Ein auf § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO gestütztes Fremdwerbeverbot ist grundsätzlich sachgerecht und somit verhältnismäßig, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt und auch andere gewerbliche Hauptnutzung uneingeschränkt bleiben sowie zudem Werbung an der Stätte der Leistung zulässig ist.

*VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.7.2022 – 5 S 1940/20*

### **2.3. Besondere städtebauliche Gründe**

Der Ortsteil Prora entstand im Zusammenhang mit dem Bau des KdF Seebads in den 40er Jahren des letzten Jahrhunderts. Nach Kriegsende wurde das Gebiet militärisch genutzt. Die militärischen Nutzungen wurden nach der Wende aufgegeben und die vorhandenen Gebäude zivil umgenutzt. Im Bereich des Geltungsbereichs der 2. Ergänzung sind kleinere Gewerbebetriebe ansässig.

Ein Ausbau der bestehenden Gewerbegebiete ist platzbedingt beinahe unmöglich. Angesichts dieser Situation sind Gewerbetreibende bereits in Bestandsobjekte in der Proraer Allee (ehemals Mukraner Str.) ausgewichen (z.B. Binzer Strandkorb-service u.a.) Diese Flächen sind eng vom Wald umgeben, so dass ein Ausbau über den derzeitigen Zustand hinaus kaum realisierbar ist.

In Binz und Prora muss besonderes Augenmerk auf die Sicherung der örtlich ansässigen gewerblichen, handwerklichen Nutzung gelegt werden. Dies gilt umso mehr, da das Plangebiet mit der Entwicklung der Baugebiete im Bereich des ehemaligen Kdf-Bades Anschluss an einen touristisch genutzten Siedlungsbereich gewinnt und dementsprechend hinsichtlich seiner Lagegunst aufgewertet wird. Das Gewerbegebiet liegt an einem der beiden „Eingänge“ zum Ortsteil Prora, da



dieser, ausgehend von der Landesstraße 29, ausschließlich über zwei Bahnübergänge erschlossen wird.

Verbunden mit der noch wachsenden Quartierssituation im Bereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ und der Bildung einer hochwertigen Mitte Proras, werden weitere dem Gebiet dienende örtliche Gewerbebetriebe angesiedelt. Das Quartier erfährt insgesamt eine hohe Aufwertung, sodass ein einheitliches homogenes und ortsübliches Ortsbild verpflichtend wird. Dazu zählen entsprechend qualitative Anforderungen im Eingangsbereich Proras zur klaren Orientierung in einem öffentlichen Bereich mit hohem Gestaltwechsel.

Den Gewerbetreibenden ist daher vor allem die Eigenwerbung zuzugestehen, da die Quartiersentwicklung und die Infrastruktur nicht innerhalb der nächsten 10 Jahre abgeschlossen sein werden. Auch die wirtschaftliche Situation der ortsansässigen Betriebe außerhalb des saisonalen Hochschwungs ist im Bestand zu sichern. Diese Sicherung zum Erhalt ist ausschließlich durch Eigenwerbung praktikabel, was der Bebauungsplan auch zulässt. Eine Größenbeschränkung der Werbeanlagen wurde nicht getroffen, sodass sich diese an den jeweiligen Standort und der Betriebs- bzw. Gebäudegröße anpassen kann.

#### Bestandsanalyse

Straßenbegleitend wurde der Bestand an Werbeanlagen aufgenommen. Dabei bleibt festzustellen, dass sich die vorherrschenden Werbeanlagen ausschließlich auf den auf dem Gelände befindlichen Betrieb beziehen. Die Häufung und Größenverteilung der Werbeanlagen variiert dabei, ist jedoch nicht als störend oder häufend anzusehen. Die vorhandenen Werbeanlagen fügen sich in das derzeitige bauliche Gefüge ein.

Die vorhandene Eigenwerbung im Plangebiet und angrenzend sind dabei situierend längs und quer zur Fahrbahn, teils als Fassadenwerbung und teils selbstständig vorgelagert. Fremdwerbeanlagen treten dabei nicht auf. Aufgrund der engen Bebauung und Aneinanderreihung der ortsansässigen Betriebe, kommt das Auge jedoch schwer zur Ruhe. Die Orientierungshilfen für Ortsfremde konkurrieren durchaus mit den Werbetafeln.

Hinzukommend ist das Verkehrsaufkommen im Bereich des Knoten-Prora (Bahnübergang Nord) sehr hoch und insbesondere in der Sommersaison oft unübersichtlich. Die urbanen Strukturen im OT Prora werden durch öffentliche und private Fußgänger- und Radverkehrsanlagen erschlossen. Besonders die privaten Erschließungen befinden sich derzeit in einem baulichen Änderungsprozess begleitend zum Ausbau der Wohnhäuser und Gewerbeanlagen. Auffällig ist zudem der hochfrequent genutzte Streckenabschnitt der Haltestellen des VVR, welcher vor Ort zusätzliche Übersichtsdefizite verursacht. Für beidseitig ins Quartier kommende nicht ortskundige Besucher ist die Straßen-, Rad- und



Fußgängerführung insgesamt unübersichtlich und muss bei normaler Fahrgeschwindigkeit erst erfasst werden.

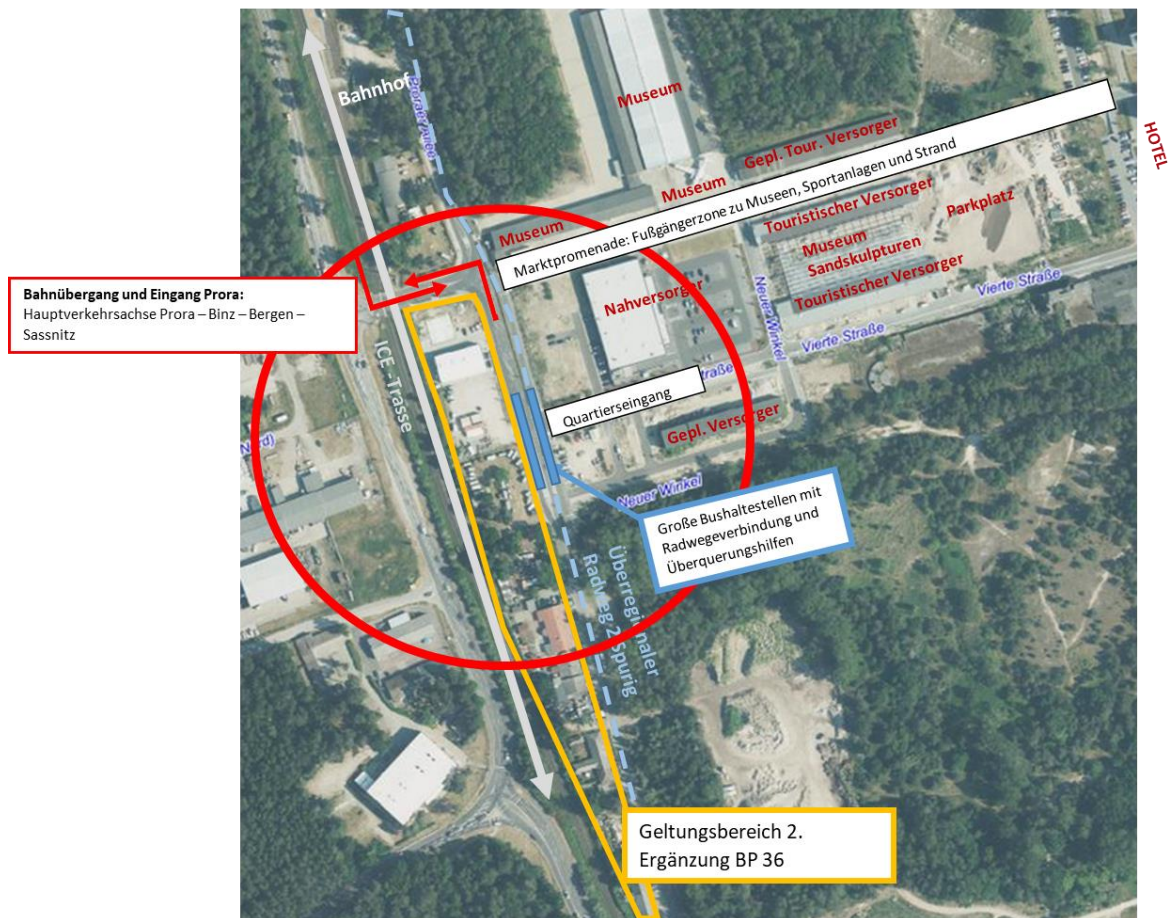
Störende, häufende und wechselnde Fremdwerbeanlagen würden zusätzliche Unruhe ins Quartier bringen und die Verkehrssicherheit (Bahnübergang, Haltestellen, Fußgängerquerungen, Zufahrten zu Gewerbe und Einzelhandel, Zufahrt Block IV, Radwege usw.) weiter stark gefährden. Dies gilt umso mehr, als das es sich bei der Proraer Allee um eine stark frequentierte Hauptverbindungsachse sowohl in Richtung Prora und Binz als auch in Richtung Sassnitz/Mukran und Bergen handelt.

Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass bei Zulassung von Fremdwerbeanlagen weitere Unruhe ins Quartier geholt und die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs mit den daraus resultierenden Ablenkungseffekten eine Beeinträchtigung finden. Dabei kommt es nicht allein darauf an, ob Gefahren oder Schäden für die Verkehrsteilnehmer eintreten können; geschützt werden soll auch ein normaler Verkehrsablauf, ohne dass die Wahrscheinlichkeit von Verkehrsunfällen bestehen muss. Der reibungslose und ungehinderte Verkehr soll sichergestellt werden.

*VG Ansbach, Urteil vom 20. Mai 2022 – AN 17 K 21.00931*



## Luftbildausschnitt GeoPORT.VR Karte (lk-vr.de) mit Erläuterungen



Weiterhin ist die Grundstücksausnutzung so stark ausgelastet, dass ausschließlich eine straßenbegleitende Werbung möglich wäre, welche das bisher durch Werbeanlagen hervorgerufene ordentliche Ortsbild, negativ beeinflussen würde. Die Zulassung von Fremdwerbeanlagen würde also das derzeit neu entstehende Quartier und die damit einhergehende Attraktivität zerrütten. Auf die Werbewirksamkeit im Quartier herrscht ein vermehrter Druck, da die Errichtung von Werbeanlagen als sehr ortsbildprägend bewertet werden muss. Somit ist eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen wichtig um die avisierte städtebauliche Gestaltung des Plangebiets zu erreichen. Das durch Zulassung von Fremdwerbeanlagen drohende Überhandnehmen kann somit eine Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO sein.

Es ist folglich auch nicht ersichtlich, welche städtebauliche Anforderlichkeit sich aus der Zulassung von Fremdwerbeanlagen ergeben würde, da sie weder der Arbeitssicherheit, der Schaffung von Arbeitsplätzen, keinen Bezug zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder freiberuflichen Nutzungen, aufweisen. Flächen, die für diese Nutzungsart zur Verfügung stehen, stellt die Gemeinde Binz im Rahmen von Werbeträgern an den kommunalen Straßenlaternen zur Verfügung.



Abschließend bleibt nochmals festzustellen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets trotz Ausschluss von Fremdwerbeanlagen, gewahrt bleibt. Eine unverhältnismäßige Einschränkung der Eigentumsbefugnisse ist ebenfalls nicht erkennbar, da viele weitere Hauptnutzungen entsprechend des Grundlagenplans und der 1. Ergänzung des Bebauungsplans bestehen bleiben.

#### **Proraer Allee 100, 100 a bis f**



## Proraer Allee 104, 106



## Proraer Allee 110, 112







**Proraer Allee 119**



## Proraer Allee 103, 105, 105a



## Beispiel für belegte und freie Werbeträger Prora





### 3. vereinfachtes Verfahren

#### 3.1. Anwendung

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes u. a. die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 i. V. m. 13a anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die 2. textliche Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ wird weder ein Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVP vorbereitet oder begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Es stellt sich demnach nur die Frage, ob durch die Planänderung die Grundzüge der Planung berührt werden:

*„Ob eine Abweichung von minderem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gekommenen planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein: es muss – mit anderen Worten – angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.“*

BVerwG, Urteil vom 9. März 1990 – BVerwG 8 C 76.88

Die Anwendung der vorgenannten Rechtsprechung auf diese Planänderung weist im Ergebnis auf, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies begründet sich vor allem darin, dass mit der Begrenzung der Werbeanlagen - „zulässig an der Stätte der Leistung“ - in der 1. Ergänzung des BP 36, der Planungswille zum Ausschluss von Fremdwerbeanlagen im Geltungsbereich zum Ausdruck gebracht werden sollte, jedoch nicht ausreichend definiert wurde.

Hinzukommend betrifft die Einschränkung zum Ausschluss von Fremdwerbeanlagen nur einen minimalen Teil der nach § 8 Abs. 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe und hat keinerlei Auswirkung auf den weiteren



Charakter des festgesetzten Gewerbegebietes. Die Ergänzung der Festsetzung unter I. 1.1) Art der baulichen Nutzung zum Ausschluss von Fremdwerbeanlagen liegt mithin im Rahmen dessen, was der Planer im 1. Ergänzungsbereich gewollt hätte. Aufgrund der einheitlichen Beurteilungs- und Lenkungsmöglichkeiten, sowohl für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes als auch für den Bereich der 1. Ergänzung, soll dieser Ausschluss von Fremdwerbeanlagen für das gesamte Gewerbegebiet III gelten.







Vorlagennummer: BV/24/165  
 Vorlageart: Beschlussvorlage  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Haus Königseck – Neubau Haus II: Empfang, Speisesaal, Küche u. Gruppenräume, Gästezimmer, Appartements – Putbuser Straße 6“

hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Baufeld) sowie Antrag auf Abweichung nach § 67 Abs. 2 LBauO M-V entsprechend des § 4 Abs. 2 b (Vorbauten) sowie entsprechend des § 7 Abs. 1 c (Dachabschluss) der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Binz

**Datum:** 30.09.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	09.10.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	07.11.2024	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 07.11.2024 im Rahmen des Bauantrages: „Haus Königseck – Neubau Haus II: Empfang, Speisesaal, Küche u. Gruppenräume, Gästezimmer, Appartements – Putbuser Straße 6“ über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben sowie

1. zur Anfrage auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“; hier: Überschreitung der Baugrenze, sowie
2. zur Anfrage auf Abweichung nach § 67 Abs. 2 LBauO M-V entsprechend des § 4 Abs. 2 b der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Binz; hier: Vorbauten sowie
3. zur Anfrage auf Abweichung nach § 67 Abs. 2 LBauO M-V entsprechend des § 7 Abs. 1 c der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Binz; hier: Dachabschluss.

### **Begründung**

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ sowie im Bereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Binz.

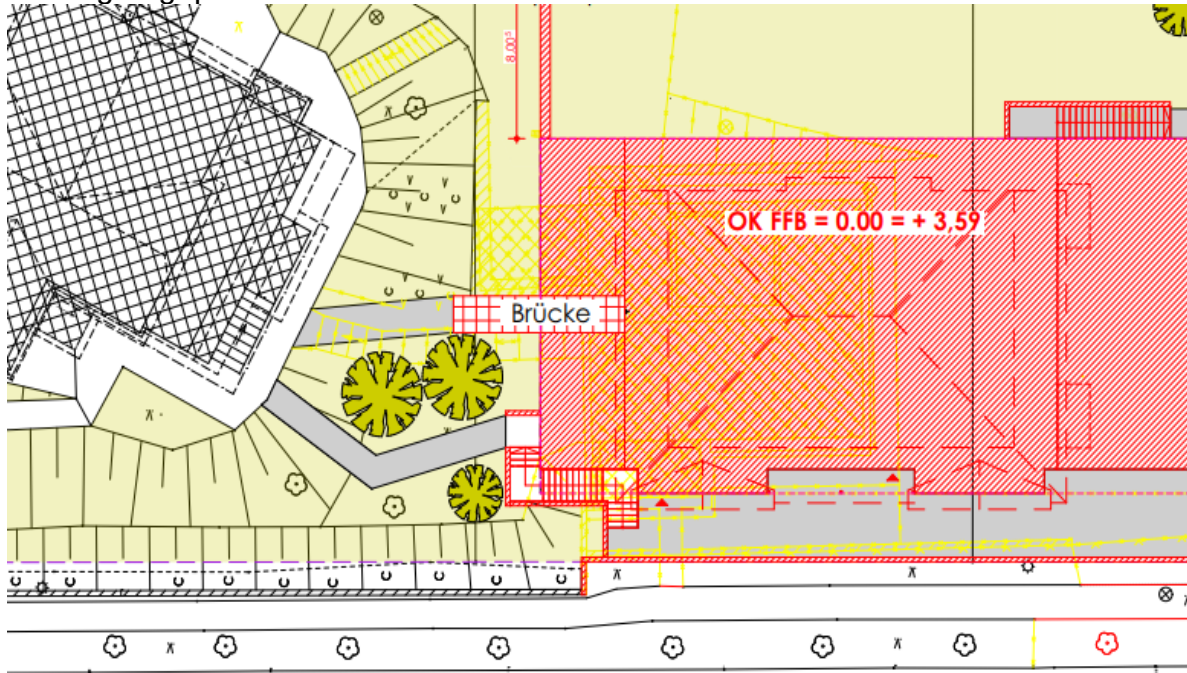
Der Antragssteller begründet seine Anträge wie folgt:

## 1. Überschreitung Baufeld

„Der Hauptbaukörper befindet sich innerhalb der Baugrenzen. Die geplante Brücke an der Ostseite nimmt weniger als ein Drittel der Breite der Ostfassade ein und ist mehr als 2 m von der Nachbargrenze entfernt. Abweichend vom §6 Abs. 6 P.2b LBauO M-V tritt die Brücke mehr als 1,50 m vor der Außenwand hervor.“

Die Brücke ist als zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich und führt ins Gelände des gegenüberliegenden Hangs.“

Auszug Lageplan



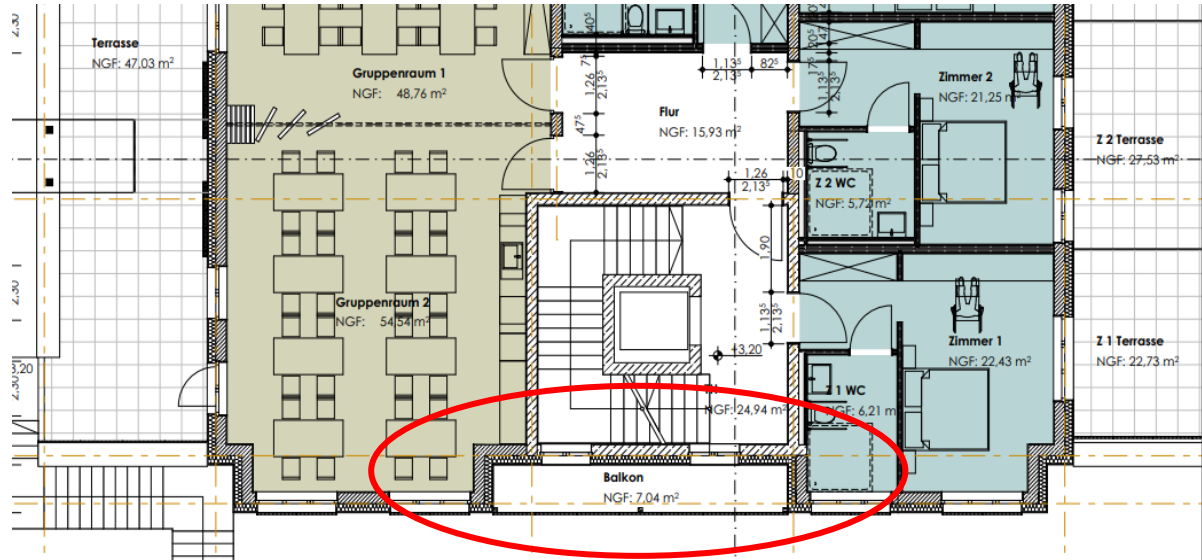
Auszug Ansicht Nord



## 2. Abweichung von der Gestaltungssatzung (Vorbauten)

„Zwischen zwei Seitenresaliten sind die Balkone im 1.OG und um 2.OG eingespannt.“

Ausschnitt Grundriss 1. OG



Auszug Ansicht Nord

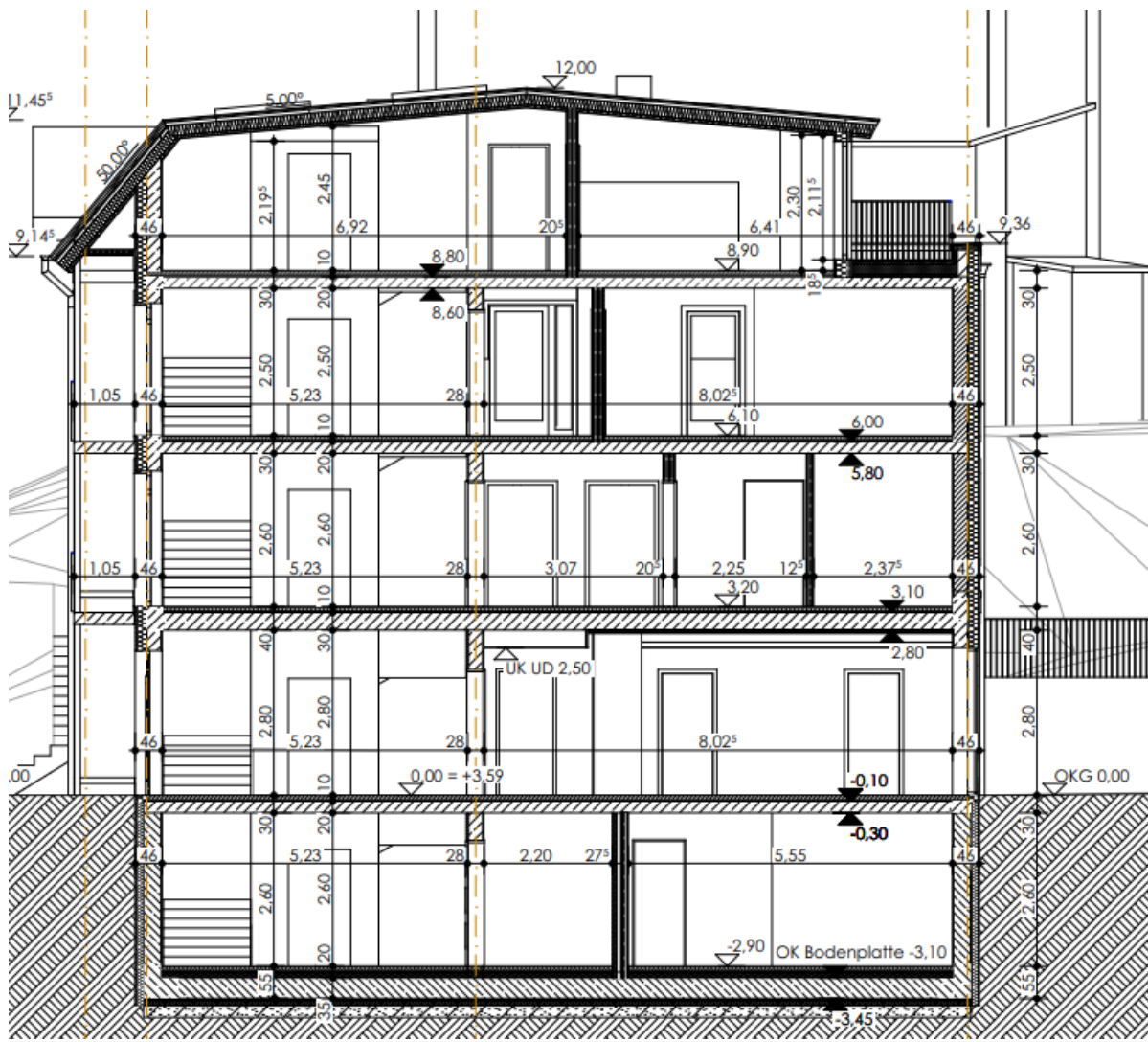


„Das obere Segment des Mansardendachs ist aufgrund der funktionalen Notwendigkeit als Flachdach geplant. Dadurch wird sowie Nutzung des DG gewährleistet, als auch die Anforderung des B-Plans eingehalten.“

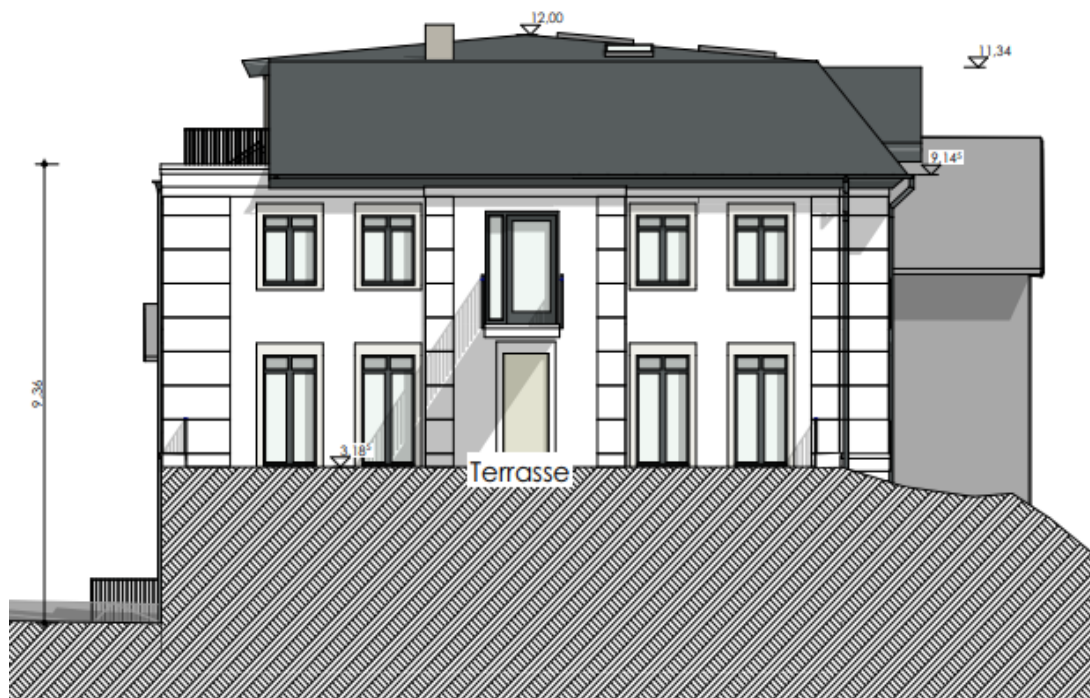
[illegible]

4/7





Ausschnitt Ansicht Ost





### **Beurteilung der Verwaltung zu 1.**

Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes Teil B-Text nicht ein. Entsprechend des Pkt. 2.3 dürfen die Baugrenzen seitlich und rückwärtig ausschließlich mit unterirdischen Bauteilen überschritten werden. Zwar handelt es sich hierbei um den notwendigen zweiten Rettungsweg, dieser kann angesichts eines Neubaus jedoch auch ohne Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans geplant und umgesetzt werden.

*Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag auf Befreiung nicht zuzustimmen.*

### **Beurteilung der Verwaltung zu 2.**

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Binz trifft folgende Festsetzungen:

#### **§ 4**

VORBAUTEN (BALKONE, LOGGIEN UND VERANDEN) im Teilbereich A und B

(1) Balkone, Loggien und Veranden sind nur zulässig, wenn sie als Vorbau vor die Fassade gestellt werden.

(2) *Abweichend von Absatz 1 können Balkone zugelassen werden,*

- *a) die mit einer Tiefe von maximal 0,4 m als horizontal die Fassade gliederndes Element im Sinne des § 3 Absatz 2 ausgebildet sind oder*
- *b) die zwischen zwei giebelständigen Vorbauten (Seitenrisalite) eingespannt sind.*

Das Vorhaben hält die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung der Abweichung entsprechend des § 4 Abs. 2 Buchstabe b ein. Die Balkone sollten eingespannt und vor die Fassade gestellt (aufgeständert) werden.

*Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag auf Abweichung zuzustimmen.*

### **Beurteilung der Verwaltung zu 3.**

Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Binz trifft folgende Festsetzungen:

#### **§ 7**

DÄCHER im Teilbereich A, B und C

(1) *Gebäude (Hauptanlagen) sind mit einem Dachabschluss zu versehen. Zulässig sind:*

a) bei Gebäuden mit mindestens zwei Vollgeschossen flache Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 35°. Die Dacheindeckung muss in Schiefer, Faserzementdachplatten, Dachbahnen, grauen, grünen oder schwarzen Pfannen oder Metall hergestellt werden.

*Zusätzlich sind flache Satteldächer gemäß Satz 1 in den Teilbereichen A und B bei eingeschossigen Gebäuden bis 60 qm Grundfläche sowie für eingeschossige Bauteile mehrgeschossiger Gebäude (z.B. Verbindungsbauten, rückwärtige Anbauten, Wintergärten, etc.) zulässig.*

b) Steildächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° als Sattel, Walm-, Krüppelwalmdächer. Die Eindeckung muss in roten, braunen, grauen, grünen oder schwarzen Pfannen hergestellt werden. In Teilbereich B ist ergänzend eine Eindeckung als Rohrdach zulässig.

c) *Mansarddächer mit einer Dachneigung von 50 - 60° im unteren Dachsegment und 17 - 25° im oberen Dachsegment. Das untere Dachsegment darf insgesamt eine Höhe von 3,5 m (gemessen in der Lotrechten) nicht überschreiten. Ausnahmsweise darf das obere Segment als Flachdach ausgeführt werden, sofern dies funktional notwendig ist.*



Das Vorhaben hält die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung der Abweichung entsprechend des § 7 Abs. 1 Buchstabe c ein. Das obere Segment soll als Flachdach ausgeführt werden, um die Nutzbarkeit des Dachgeschosses gewährleisten zu können. Alle weiteren Anforderungen (Dachneigung etc.) werden durch den geplanten Dachabschluss eingehalten.

*Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag auf Abweichung zuzustimmen.*

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
Keine haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

#### **Anlage/n**







Vorlagennummer: BV/24/164  
Vorlageart: Beschlussvorlage  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid: „Errichtung eines Wohngebäudes für seniorengerechtes Wohnen – Am Kleinbahnhof 4“

hier: Anfrage auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ (GRZ-Berechnung) der Gemeinde Ostseebad Binz sowie Anfrage auf Eintragung einer Baulast

**Datum:** 30.09.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	09.10.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	07.11.2024	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 07.11.2024 im Rahmen des Antrages auf Vorbescheid: „Errichtung eines Wohngebäudes für seniorengerechtes Wohnen – Am Kleinbahnhof 4“ über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben hinsichtlich der Art der Baulichen Nutzung sowie

1. zur Anfrage auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“; hier: GRZ-Berechnung, sowie
2. zur Anfrage auf Eintragung einer Abstandsflächenbaulast zugunsten der GRZ-Berechnung

### **Begründung**

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“. Der Antragssteller ist Eigentümer der Flurstücke 187/6 und 187/7 der Gemarkung Binz, Flur 1 sowie Pächter des gemeindlichen Flurstücks 187/3. Der Antrag auf Vorbescheid enthält folgende Fragestellungen:

#### **1. GRZ-Berechnung**

*„Kann man (z.B. durch Erbbaupacht) ggf. das Grundstück 187/3 bei Ermittlung der GRZ und der GFZ des geplanten Neubaus auf 187/6 und 187/7 mit heranziehen?“*



## Flächennachweis

Bauherr:

Gemarkung: Ostseebad Binz

Straße: Am Kleinbahnhof

Flurstück Nr.: 187/6, 187/7

Baurecht: B-Plan Nr.2 "Zinglingsberg"

- Allgemeines Wohngebiet: WA3

- Anzahl der Vollgeschosse: II

- Zulässige Grundflächenzahl: 0,40

- Zulässige Geschossflächenzahl: 0,8

- Bauweise: offene

- Firsthöhe: max. 12m

- Dachform: Satteldach bzw. Pultdach

- Dachneigung: von 15° bis 45°

---

 Fläche des Baugrundstücks:  $540 + 428 = 968 \text{ m}^2$ 


---

## Berechnung GRZ I

GRZ I (ohne Nebenanlagen)

GRZ I (zulässig) ...  $968 \times 0,4 = 387,2 \text{ m}^2$ GRZ I (geplant) ...  $33,0 \times 11,7 = 386,1 \text{ m}^2$  $386,1 < 387,2$  $386,1 / 968 = 0,399$ (+50% Nebenanlagen, max ca. 193,6 m<sup>2</sup>)

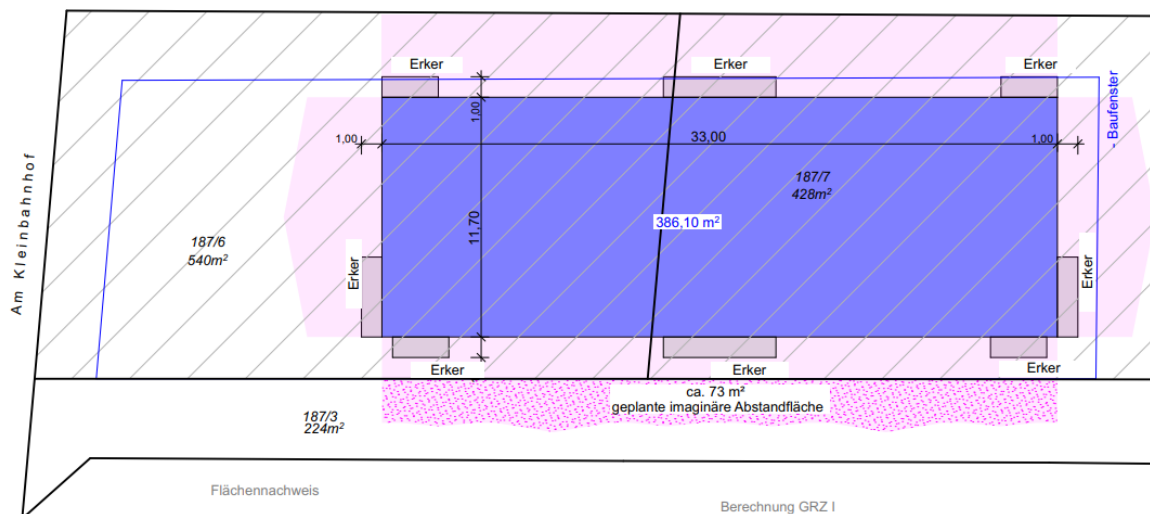
## Berechnung GFZ

GFZ (zulässig) ...  $968 \times 0,8 = 774,4 \text{ m}^2$ GFZ (geplant) ... 772,2 m<sup>2</sup> $772,2 < 774,4$  $772,2 / 968 = 0,798$ 

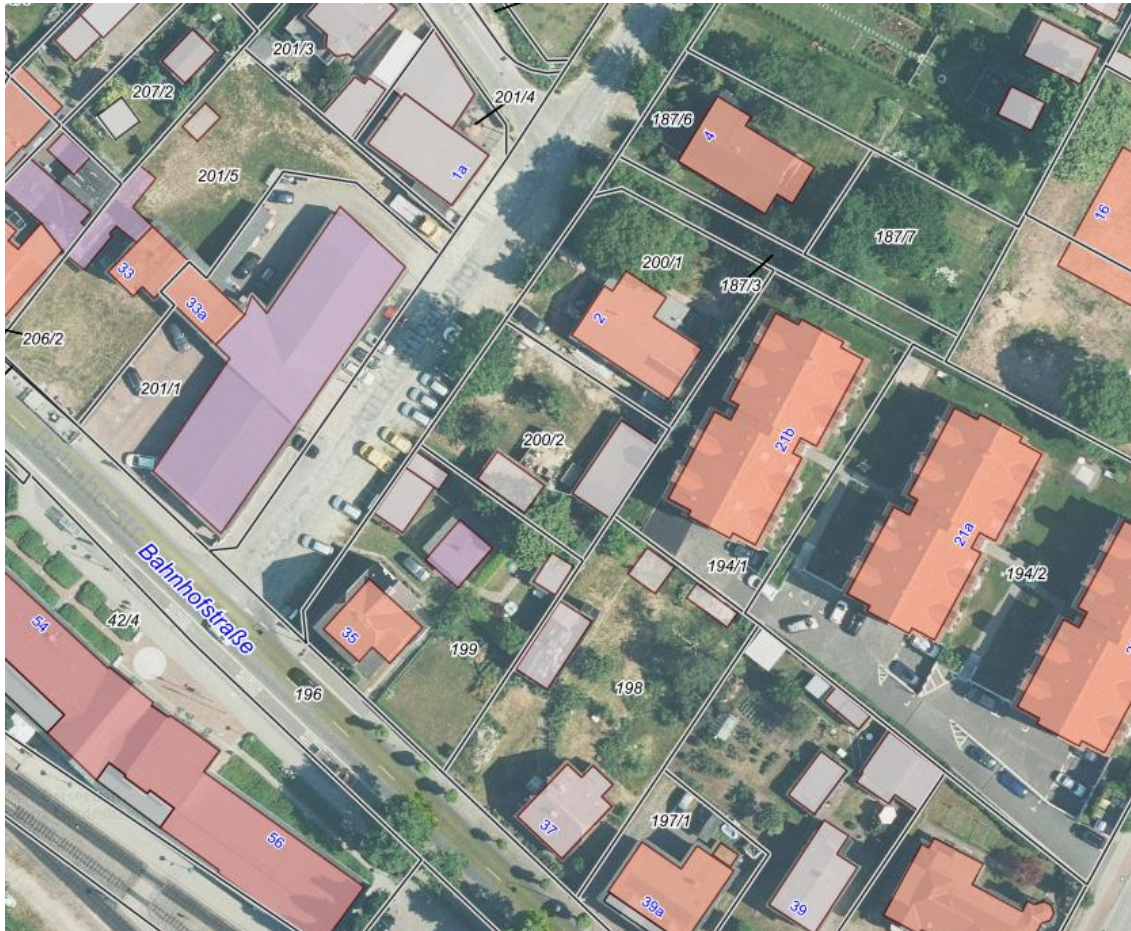
## 2. Abstandsflächenbaulast

„Kann die (imaginäre) Abstandsfläche des möglichen Neubaus auf den Flurstücken 187/6 und 187/7 teilweise auf Grundstück 187/3 liegen und rechtlich durch Baulast gesichert werden?“

### Ausschnitt Lageplan



### Ausschnitt GeoPort



### **Beurteilung der Verwaltung zu 1.**

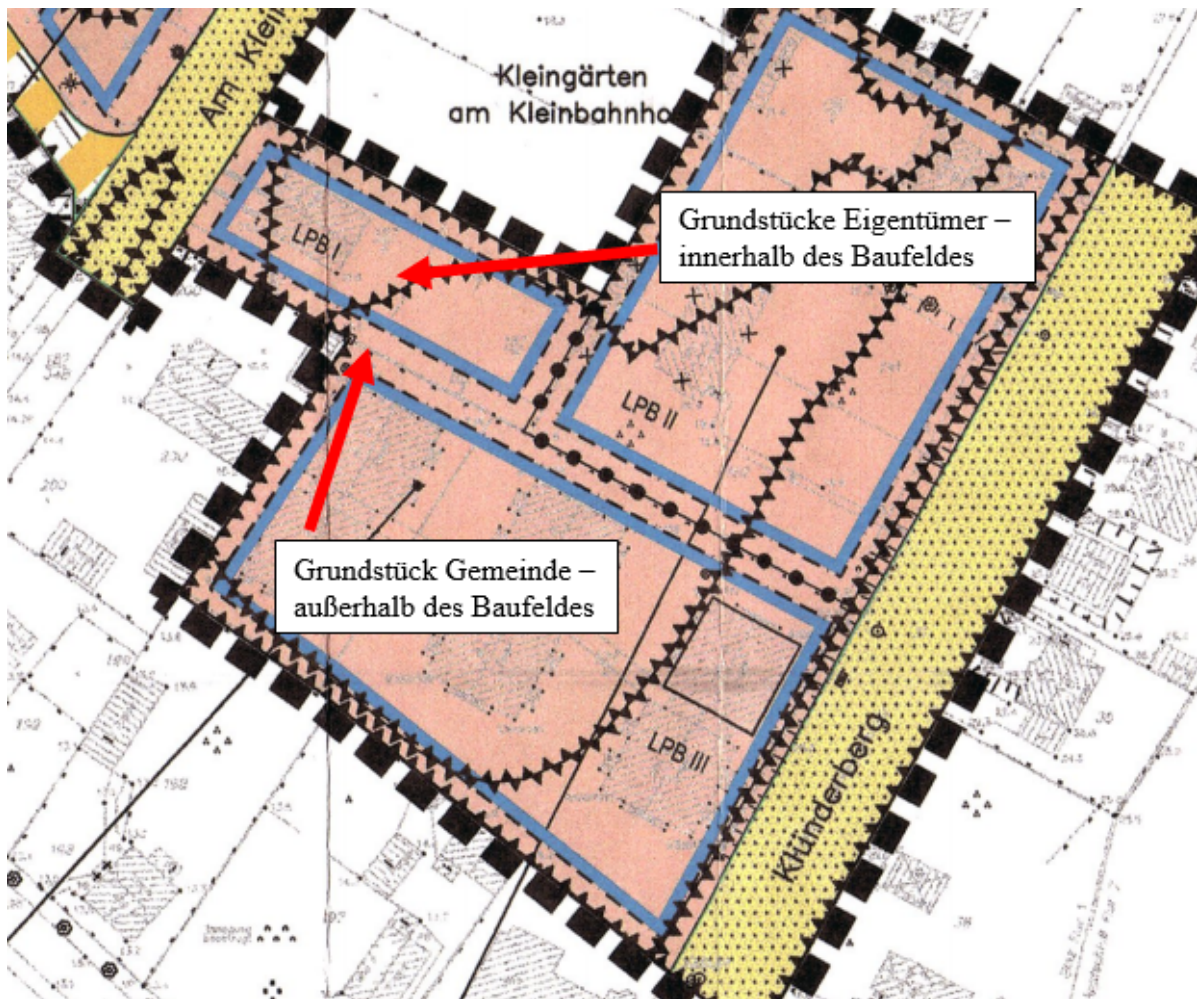
Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche des Baugrundstücks richtet sich nach dem Bebauungsplan. Die nicht im Baufeld liegenden Flächen des Grundstücks bleiben außer Betracht. Für die Ermittlung der Grundfläche dürfen daher nur die Flurstücke herangezogen werden, die ein Grundstück nach BGB bilden (Eintragung unter einer laufenden Nummer im Grundbuch). Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Das Flurstück 187/3 wird grundbuchlich eigenständig geführt und steht im Eigentum der Gemeinde Binz. Weiterhin wird im Bebauungsplan auf diesem Grundstück kein Baufeld ausgewiesen, weshalb es nicht zur Berechnung der GRZ herangezogen werden kann. Vorgenannte Voraussetzungen können und sollten auch durch den Abschluss eines Erbbaupachtvertrags nicht umgangen werden.

*Die Verwaltung empfiehlt daher, dem Antrag auf Befreiung nicht zuzustimmen.*



## Auszug BP 2 „Zinglingsberg“



### **Beurteilung der Verwaltung zu 2.**

In der Vergangenheit fanden zwar bereits Baulasteneinträge zugunsten von Wohnungsbau die gemeindliche Zustimmung, diese jedoch liegen vornehmlich auf öffentlichen Flächen (Gehweg, Straße). Das hier zu belastende gemeindliche Flurstück ist allein eigenständig nicht nutzbar, dennoch sollte es mit keinen wertmindernden oder beschränkenden Belastungen behaftet werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, einer Abstandsflächenbaulast nicht zuzustimmen.

### **Beurteilung der Verwaltung zur Art der baulichen Nutzung**

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ in einem ausgewiesenem Allgemeinem Wohngebiet (WA 3). Der Bebauungsplan setzt im Teil B-Text Folgendes fest (Auszug aus BP):



## 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

### 1.1 Allgemeine Wohngebiete – WA (§4 BauNVO)

1.1.1 In allen allgemeinen Wohngebieten sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Sofern in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2a–1, 2a–2, 2b–1 und 2b–2 je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zwei Wohnungen errichtet werden, ist es zulässig eine (1) der Wohnungen als Ferienwohnung, zu nutzen. Ist keine Ferienwohnung geplant, darf nur eine (1) Wohnung errichtet werden.

1.1.3 In allen allgemeinen Wohngebieten sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausgenommen davon ist gemäß §1 Abs. 9 BauNVO die Nutzung gemäß Pkt. 1.1.2 im Zusammenhang mit einer eigengenutzten Dauerwohnung.

*Die geplante Nutzung „Wohngebäude für seniorenrechtliches Wohnen“, hält somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.*

*Die Verwaltung empfiehlt daher, der Art der baulichen Nutzung zuzustimmen.*

## Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
Keine haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

## Anlage/n







Vorlagennummer: BV/24/157  
Vorlageart: Beschlussvorlage  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorschlag über die Zustimmung der Annahme einer Sachspende für die Maßnahme: Instandsetzung Schulhof Regionale Schule Ostseebad Binz

**Datum:** 23.09.2024  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Hauptausschuss (Entscheidung)	14.10.2024	Ö

### Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt in seiner Sitzung am 14.10.2024 die Annahme einer Sachspende für die Maßnahme: Instandsetzung Schulhof Regionale Schule Ostseebad Binz in Höhe von 386,51 €. Die Spendenbescheinigung wird an E. Raiss GmbH + Co. Baustoffhandel KG ausgestellt.

### Begründung

Gem. § 44 Abs. 4 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der aktuellen Fassung darf die Gemeinde zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach § 2 KV M-V Spenden, Schenkungen und ähnliche Zuwendungen einwerben und annehmen oder an Dritte vermitteln, die sich an der Erfüllung von Aufgaben nach § 2 KV M-V beteiligen. Die o.g. Maßnahme dient der Sicherung und Förderung eines bedarfsgerechten Angebotes an einer Bildungseinrichtung.

Die Entscheidung über die Annahme oder Vermittlung von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen im Sinne des § 44 Abs. 4 KV M-V trifft der Hauptausschuss bei einer Höhe von 100,00 € bis 1.000,00 € gem. § 5 Abs. 5 der Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz.

### Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen	<u>Ja/Nein</u>	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
Keine haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

### Anlage/n