



Vorlagenummer: BV/25/208  
 Vorlageart: Beschlussvorlage  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zur Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet des erweiterten Binzer Ortskerns

hier: Abwägungsbeschluss

**Datum:** 07.01.2025  
**Federführend:** Planen und Bauen  
**Antragsteller/in:**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	22.01.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	27.01.2025	Ö
Gemeindevorvertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	20.02.2025	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevorvertretung beschließt in ihrer Sitzung am 20.02.2025 über die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet des erweiterten Binzer Ortskerns sowie über die Abwägungsvorschläge.

### **Begründung**

Die Offenlage der o. g. Satzung erfolgte in der Zeit vom 25.03.2024 bis zum 19.04.2024. Die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die in der Anlage – Abwägungsvorschlag – aufgeführten und fristgemäß vorgebrachten Anregungen sind zu prüfen sowie untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

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



Bemerkungen:

**Anlage/n**

1 - Abwägung Final (PDF) (öffentlich)



**Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen  
der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung der  
Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung  
für das Gebiet des erweiterten Binzer Ortskerns**

Landkreis Vorpommern-Rügen – Stellungnahme vom 15.04.2024

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p><b>Bauaufsicht</b></p> <p><u>Satzung</u></p> <p>Im § 1 der Satzung „Räumlicher Geltungsbereich“ ist auf die Darstellung des Geltungsbereiches zu verweisen.</p> <p>Im § 3 Zuständigkeit ist klarzustellen, dass die nach der Satzung erforderliche Genehmigung durch die Gemeinde erteilt wird (nicht das Einvernehmen), wenn für das Vorhaben keine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist (siehe S 173 Abs. 1 BauGB).</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend eingepflegt</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und entsprechend korrigiert</p>
<p><u>Begründung - 1. Einleitung</u></p> <p>Der Geltungsbereich der Satzung umfasst als erweiterter Ortskern nicht nur die Bereiche des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“, welcher die Art der baulichen Nutzung nicht regelt, sondern auch die Wohnbereiche in den Bebauungsplänen Nr. 27, 7/8 und 16 sowie 3.</p> <p>Anlass für die Aufstellung der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist die rechtssichere Steuerung von Ferienwohnungen in den Wohnquartieren.</p> <p>Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung zur Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist zu überprüfen.</p>	<p>Darstellung ist zutreffend</p> <p>Darstellung ist zutreffend</p>



<p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan Nr. 16 „An der Dünstraße/Hans-Beimler-Straße“ Sondergebiete Tourismus ausweist, welche überwiegend touristischen Nutzungen und nur ergänzend dem Wohnen dienen. Die Zulässigkeit ist somit durch den Bebauungsplan geregelt. Eine Satzung über die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung würde sonst den Zweck des Bebauungsplanes konterkarieren.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen – der Geltungsbereich ist anzupassen</p>
<p>Der Bebauungsplan Nr. 27 „Mittelstraße“ setzt allgemeine Wohngebiete fest und ist am 11.12.2012 in Kraft getreten. Er wurde im Rahmen einer Inzidentprüfung eines Baugenehmigungsverfahrens für unwirksam erklärt. Die Gemeinde hat einen Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden neuen Bebauungsplan gefasst und damit gleichzeitig eine Veränderungssperre beschlossen. In diesem Zusammenhang kann bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten die Ferienwohnung im Sinne des § 13a BauNVO sowohl als Gewerbebetrieb als auch als kleiner Beherbergungsbetrieb ausgeschlossen werden.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen – der Geltungsbereich ist anzupassen</p>
<p>Der Bebauungsplan Nr. 7/8 „Neubinz“, welcher am 24.10.2000 in Kraft getreten ist, weist Wohn- und Mischgebiete aus. Die letzte Änderung des Bebauungsplanes ist am 01.07.2013 in Kraft getreten. Grundsätzlich ist die BauNVO in der Fassung anzuwenden, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes galt (siehe BayVGH, Urt. V. 23.12.1998- 26 N 98.1675). Verweise in Bebauungsplänen auf die Vorschriften der BauNVO stellen damit keine dynamische, sondern eine statische Verweisung dar. Ferienwohnungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet erst mit der Änderung der BauNVO 2017 durch die Einführung des § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässig. § 13a BauNVO 2017 kann auf den Bebauungsplan nicht rückwirkend bzw. im Wege der Auslegung angewendet werden. Daher ist die Änderung</p>	<p>Darstellung ist zutreffend – der Geltungsbereich ist anzupassen</p>



<p>von Wohnungen in Ferienwohnungen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Gleches gilt auch für die ausgewiesenen Wohn- und Mischgebiete in dem Bebauungsplan Nr. 3 „Schmachter See“, welcher am 26.11.1999 in Kraft getreten ist (letzte Änderung vom 14.05.2013).</p>	
<p><u>2. Ausgangssituation und 3. Ziele und Zweck der Erhaltungssatzung</u></p> <p>Wird die Gebietsfestlegung der Erhaltungssatzung durch eine sonstige Satzung vorgenommen, bedarf diese keiner Begründung. Allerdings wird zur Erleichterung des Vollzugs einerseits und zur Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Satzung andererseits eine möglichst ausführliche Dokumentation der Gründe für den Satzungsbeschluss in der Begründung vorzunehmen, empfohlen.</p> <p>Nach der Begründung ist die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Kernbereich „Alt Binz“ erforderlich, da zunehmend die Nutzungsänderung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen in der jüngeren Vergangenheit ein Ausmaß erreicht hat, dass der noch vorhandene Wohnraum verdrängt wird. Um die negativen Tendenzen darzustellen, bedarf es der Ermittlung von belastbaren Zahlen zur Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den letzten 10 Jahren.</p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die sinkende Auslastung der bestehenden Beherbergungsbetriebe (siehe Seite 6 der Begründung) und damit deren Schutz nicht Gegenstand der Satzung über die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sein kann.</p>	<p>Empfehlung wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Belastbare Zahlen werden zum Satzungsbeschluss vorliegen</p> <p>Darstellung ist zutreffend – die Begründung ist entsprechend abzuändern</p>
<p><u>6. Zurückstellung von Baugesuchen</u></p> <p>Die befristete Zurückstellung von Baugesuchen ist für den Zeitraum der Voruntersuchung bis</p>	<p>die Sicherstellung der künftigen Erhaltungsziele sind bereits gerechtfertigt</p>



<p>zum Inkrafttreten der Erhaltungssatzung, maximal für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten begrenzt. Dazu muss das zugrundeliegende Planungskonzept zum Zeitpunkt der Zurückstellung eines Bauvorhabens nach § 15 BauGB einen Stand erreicht haben, der die Sicherstellung der künftigen Erhaltungsziele rechtfertigt.</p>	
<p><b><u>7. Ablehnungsgründe für Vorhaben innerhalb der Satzung</u></b></p> <p>Im Genehmigungsverfahren, welches § 173 BauGB regelt, wird über die in § 172 Abs.4 BauGB bezeichneten Belange entschieden. Während in der ersten Stufe das Erhaltungsgebiet und der damit verfolgte Erhaltungszweck durch eine Erhaltungssatzung festgelegt werden, wird in der zweiten Stufe das Genehmigungsverfahren durchgeführt. Daher sollten die Versagungsgründe für geplante Vorhaben im Sinne des § 172 Abs. 4 BauGB in der Begründung der Satzung sehr allgemein gehalten werden. Der Hinweis, dass baurechtlich genehmigte Ferienwohnungen Bestandschutz genießen, ist für die Satzung nicht relevant, da es sich dabei nicht um einen Rückbau, eine Nutzungsänderung oder Änderung einer baulichen Anlage handelt.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt</p>
<p>In der Begründung sollte der Zusatz „anders als üblicher Weise in der Gemeinde Binz angenommen“, da bereits seit den früheren 80iger Jahren deutlich zwischen allgemeiner Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung unterschieden (siehe Seite 13 der Begründung), korrigiert werden. Ein materieller oder formeller Bestandschutz über eine nicht genehmigte Ferienwohnung lässt sich auch nicht aus § 11 Abs. 3 der Verordnung der DDR über Bevölkerungsbauwerke vom 08.11.1984 herleiten.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt</p>
<p><b><u>7.2 Wohnung zu Gewerbeeinheiten</u></b></p> <p>Nach der Erhaltungssatzung bedarf nur der Rückbau, die Änderung sowie die Nutzungsänderung von Wohnungen in Ferienwohnungen der Genehmigung nach § 172 BauGB. Davon sind nicht die</p>	<p>Genehmigungsvorbehalt wird entsprechend angepasst</p>



<p>Nutzungsänderung von Wohnungen in Büros, sonstigen Dienstleistungsnutzungen oder sonstigen gewerblichen Anlagen betroffen. Daher kann dieser Abschnitt entfallen oder der Genehmigungsvorbehalt ist entsprechend zu ändern.</p>	
<p><b>7.3 Rückbau und bauliche Änderung</b> Ein erhaltungsrelevantes Vorhaben, welches mit den Erhaltungszielen nicht vereinbar ist, kann einen Genehmigungsanspruch begründen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Bei der Prüfung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit kommt es nicht auf die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers an; vielmehr ist die Frage objektbezogen zu klären. Unzumutbar ist eine wirtschaftliche Belastung, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch Erträge oder den Gebrauchswert des Gebäudes aufgewogen werden. Es besteht aber die Möglichkeit, die wirtschaftliche Unzumutbarkeit dadurch auszuräumen, dass eine Genehmigung mit Nebenbestimmungen verbunden wird, die das Erreichen der Erhaltungsziele hinreichend sicherstellt.</p> <p>Die Satzung sowie deren Begründung sind entsprechend der vorgenannten Hinweise zu überprüfen und ggf. zu ändern.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Hinweise werden entsprechend umgesetzt</p>
<p><b>Denkmalschutz</b> Die geplante Satzung überschneidet sich mit dem Denkmalbereich „Denkmalbereich: Hauptstraße/Strandpromenade/Putbuser Straße/Bahnhofstraße/Elisenstraße/Heinrich-Heine-Straße/Schwedenstraße in Binz“, eingetragen in der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen mit der laufenden Nummer 01004.</p> <p>Darüber hinaus finden sich im geplanten Einzugsgebiet der Satzung diverse Baudenkmale.</p>	<p>Sachdarstellung ist zutreffend</p> <p>Sachdarstellung ist zutreffend</p>



Die untere Denkmalschutzbehörde möchte darauf hinweisen, dass die Umnutzung ebenso wie die Beseitigung eines Baudenkmals gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V genehmigungspflichtige Maßnahmen sind. Es sollte also unmissverständlich dargestellt werden, dass falls ein Baudenkmal betroffen sein sollte, neben dem gemeindlichen Einvernehmen auch eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist, sofern es sich nicht um eine baugenehmigungspflichtige Maßnahme handelt.

Insbesondere die in Nummer 7.3 der Begründung (Seite 14) beschriebene Prüfung der Erhaltungswürdigkeit unter Einbeziehung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit darf nicht mit im Widerspruch zur Erhaltungspflicht gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V stehen.

Die untere Denkmalschutzbehörde empfiehlt daher, Baudenkmale insgesamt von der geplanten Erhaltungssatzung auszunehmen.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Ein Widerspruch zur Erhaltungspflicht nach § 6 Abs. 1 DSchG M-V ist nicht gegeben. Auch Baudenkmale eignen sich dafür, genehmigten Wohnraum zu erhalten. Ein Hinweis auf das DSchG M-V wird in die Begründung aufgenommen.

Empfehlung wird nicht entsprochen (s. o.).

**Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern – Stellungnahme vom 15.05.2024**

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Die Gemeinde Ostseebad Binz beabsichtigt mit der Aufstellung einer Erhaltungssatzung den Schutz der vorhandenen Wohnnutzungen vor der Verdrängung durch Beherbergungsformen jeglicher Art. Zudem soll mit der Satzung im Falle einer baulichen Änderung oder eines Abrisses einer baulichen Anlage mit baugenehmigten Wohnungen, mind. die gleiche Anzahl und Fläche dauernd genutzten Wohnungen gefordert werden können. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Gebiet des Binzer Ortskerns. Inbegriffen sind die Bereiche des B-Planes Nr. 1 „Zentrum“, die Wohnbereiche der Mittelstraße (B-Plan Nr. 27) und Dünstraße (B-Plan Nr. 7/8 und 16) sowie Bereich um den Schmachter See (B-Plan Nr. 3).</p> <p>Die Gemeinde Ostseebad Binz wird im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP P, 2010) als Grundzentrum ausgewiesen und stellt somit gemäß Ziel 4.1 (3) RREP VP einen Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung dar. Die Satzung sieht die Sicherung der Wohnfunktion im Grundzentrum vor. Die Planung entspricht dem Programmsatz 4.2 (3) RREP VP.</p> <p>Der Aufstellung der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet des erweiterten Binzer Ortskerns stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen.</p>	Darstellung ist zutreffend

**IHK zu Rostock – Stellungnahme vom 16.04.2024**

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen kommt die Industrie- und Handelskammer zu Rostock zu dem Ergebnis, dass unsererseits gegen die o.g. Satzung keine Einwände bestehen und keine Anregungen einzubringen sind.	wird zur Kenntnis genommen

**Amt Mönchgut-Granitz – Stellungnahme vom 27.03.2024**

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 22.03.2024 teile ich Ihnen mit, dass die Gemeinden keine Stellungnahme zu der o.g. Satzung abgeben, da die Belange der amtsangehörigen Gemeinden durch die Satzung nicht betroffen sind.	wird zur Kenntnis genommen

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

- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
- Landesamt für innere Verwaltung
- Handelsverband Nord e. V.
- Tourismusverband Rügen e. V.
- Evangelische Kirchengemeinde Binz
- Katholisches Pfarramt
- Neuapostolische Kirche M-V
- Stadt Sassnitz
- Stadt Bergen auf Rügen



## Bürger 01 (B 01) – Stellungnahme vom 14.04.2024

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Die Gemeindevorstellung beabsichtigt, mit der Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für den erweiterten Binzer Ortskern zu erhalten. Dieses Ziel ist grundsätzlich nachvollziehbar, würde jedoch aus meiner Sicht durch die Verhinderung der Nutzungen als Ferienwohnungen nicht gefördert. Außerdem werden aus meiner Sicht die Belange der Eigentümer von Immobilien nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Ich beobachte bereits jetzt, dass teilweise Wohnungen im Ortskern leer stehen, auch aus dem Grund, dass den Eigentümern eine Nutzung als Ferienwohnung erschwert bzw. nicht genehmigt worden ist. Durch die geplante Satzung befürchte ich nun das Einsetzen eines Trading-Down-Effektes. Binz ist in erster Linie ein Ferienort, der vom Tourismus lebt. Am belebtesten ist das Seebad im Sommer. Aber auch in der Nebensaison und zu Weihnachten wurden die Ferienwohnungen gut gebucht. Ein weniger an Ferienwohnungen bedeutet auch ein weniger an Umsatz bei den auf den Tourismus ausgelegten Gewerbebetriebe und für die Gemeinde weniger Gewerbesteuereinnahmen. Auch das Aufkommen der Kurabgabe wird sich spürbar vermindern. Ich bezweifle, dass sich anstelle der Feriengäste viele Familien dauerhaft ansiedeln würden. Die typische Struktur der Wohnungen, die auch als Ferienwohnung konzipiert wurden (meist 1 bis 2 Zimmer Appartements), ist für Familien mit Kindern und Ehepaaren ungeeignet. Mir ist bekannt, dass einige Wohnungseigentümer nicht bereit sind, ihre Immobilie dauerhaft als Wohnraum zu vermieten, weil sie diese auch selbst noch zu Ferienzwecken nutzen wollen. In der Konsequenz bedeutet dies vermehrte Leerstände über die meiste Zeit des Jahres.</p>	<p>Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht zutreffend.</p> <p>Es ist nicht Ziel der Satzung, die Ferienwohnungen im Geltungsbereich auszuschließen oder zu verhindern, sondern ein gezieltes Instrument zur Lenkungsmöglichkeit für die Gremien und Verwaltung zu schaffen. Die Satzung gibt vor allem die Möglichkeit, aktuell baugenehmigte Wohngebäude, in denen einzelne Eigentümer Ferienwohnungen betreiben möchten, zukünftig zu schützen. Somit werden sinnvoll bauliche Nutzungszusammenhänge erhalten und geschaffen, ohne dass die einheimische Bevölkerung weiterhin verdrängt wird.</p> <p>Die Annahme, der Trading-Down-Effekt würde durch die geplante Satzung eintreten, ist fachlich nicht korrekt. Gegen das Eintreten des vorgenannten Effekts kann ausschließlich durch die Bestandsicherung an Wohnraum entgegengewirkt werden. Genauer wird die Stärkung des zentralen Bereichs als ein lebendiges, gemischt genutztes Ortszentrum mit hoher Attraktivität auch für Ortsansässige, die Sicherung der Wohnqualität vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauungs- und Erschließungsstruktur sowie der Erhalt der zentralen Versorgungseinrichtungen, angestrebt. Es wird zudem sichergestellt, dass nicht weitere touristische Verkehre in den Ortskern geführt werden, die mit ihrer hohen Wechselkultur zusätzliche verkehrliche Belastungen für die engen Straßen darstellen.</p> <p>Eine Ferienwohnnutzung muss durch eine Baugenehmigung gedeckt sein. Ist dies der Fall, besteht Bestandsschutz. Die Nutzungsart des Wohnens im Sinne der Baunutzungsverordnung umfasst jedoch nicht eine Ferienwohnnutzung. Der Begriff des</p>



<p>Der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen wird diese Erhaltungssatzung wohl kaum dienen, ich halte das für illusorisch.</p>	<p>Wohnens ist u.a. durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit gekennzeichnet (BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017 – 4 CN 6.17 –, juris Rn. 14; Urteil vom 11. Juli 2013 – 4 CN 7.12 –, juris Rn. 12; Beschluss vom 25. März 1996 – 4 B 302.95 –, juris Rn. 12). Er umfasst nicht das zeitweilige Wohnen zu Erholungszwecken (BVerwG, Urteil vom 11. Juli 2013 – 4 CN 7.12 –, juris Rn. 12). Eine subjektive Vorstellung, dass die Baugenehmigung für Wohnungen auch eine Ferienwohnnutzung umfasst, ist für die Auslegung nicht relevant (vgl. OVG Greifswald, Beschluss vom 8. Dezember 2004 – 3 L 234/01 –, juris Rn. 15).</p>
<p>Darüber hinaus bin ich der Ansicht, dass die Eigentümer einer Immobilie, mich eingeschlossen, übermäßig eingeschränkt werden in den Verwendungsmöglichkeiten ihrer Immobilie, was sich wirtschaftlich stark auswirkt und in der Folge die Eigentümer teilweise vor nicht erwartete finanzielle Herausforderungen stellt.</p> <p>Aus den genannten Gründen rege ich an, den Beschluss der Satzung zu überdenken und einen gesunden Mix aus Wohnungen und Ferienwohnungen zu gestatten.</p>	<p>Trifft vorgenanntes zu, besteht für eine Ferienwohnnutzung kein materieller Bestandsschutz. Ein durch Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) bewirkter Bestandsschutz greift nur dann, wenn die bauliche Nutzung zu irgendeinem Zeitpunkt genehmigt worden ist, also formell baurechtmäßig war, oder jedenfalls genehmigungsfähig, also materiell baurechtmäßig war (BVerfG, Kammerbeschluss vom 29. April 2022 – 1 BvL 2/17 –, juris Rn. 20; Nichtannahmebeschluss vom 24. Juli 2000 – 1 BvR 151/99 –, Rn. 8, juris). Der Bestandsschutz setzt damit voraus, dass die jeweils betroffene bauliche Anlage und ihre Nutzung entweder formell legalisiert, also von einer (möglicherweise auch rechtswidrigen) Baugenehmigung gedeckt sind oder aber im Zeitpunkt ihrer Errichtung bzw. später während eines nennenswerten Zeitraumes materiell mit dem geltenden Baurecht übereingestimmt haben (vgl. OVG Greifswald, Urteil vom 14. August 2013 – 3 L 4/08 –, juris Rn. 107; OVG Schleswig, Beschluss vom 24. August 2023 – 1 MB 15/23 –, juris Rn. - 29 - 3 K 559/21 OVG 32; OVG Münster, Urteil vom 7. Mai 2019 – 2 A 2995/17 –, juris Rn. 49).</p> <p>Abschließend sei nochmals betont, dass die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht dazu dient, neuen Wohnraum zu schaffen, sondern den Bestand</p>



	an Wohnraum zu erhalten, was bereits die Namensgebung der Satzung deutlich macht.
--	---

## Bürger 02 (B 02) – Stellungnahme vom 14.04.2024

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Es ist noch nicht zu spät um großen Schaden von unserem schönen Ostseebad Binz abzuwenden.</p> <p>Tatsächlich ist es jetzt an der Zeit endlich dem Populismus rund um den knappen Wohnraum in unserer Gemeinde Einhalt zu gebieten und auf der Grundlage sachlicher vorausschauender Politik eine gute Entwicklung unseres schönen Ortes weiter voranzutreiben.</p> <p>Dieser Satzungsentwurf ist eine Kriegserklärung an den Tourismus und an die Menschen, die in den letzten Jahrzehnten an den Standort geglaubt und hier investiert haben. Ich unterstelle den Beteiligten die an diesem Satzungsentwurf mitgewirkt haben gute Absichten, nämlich den Erhalt von Wohnraum für die Binzer Bevölkerung. Leider basieren die Umsetzungsvorschläge auf falschen Annahmen, sie negieren Fakten, suggerieren Alternativlosigkeit und werden nicht zum gewünschten Ergebnis führen.</p> <p>Liebe Gemeinderatsmitglieder, Sie als gewählte Vertreter unserer Interessen haben nicht nur für die ständig hier lebende Bevölkerung eine Verantwortung, sondern auch für den Tourismusstandort Binz, der einen großen Teil unserer Bevölkerung und unseres Gemeinwesens finanziert. Sie haben auch eine Verantwortung für die vielen Menschen die hier keinen ständigen Wohnsitz haben, aber durch Ihre Investitionen dazu entscheidend beigetragen haben, dass unser Binz heute wieder in neuem Glanz erstrahlt.</p> <p><b>Wichtige Fragen und Antworten</b></p> <p><u>Gibt es im Bereich der geplanten Satzung - im erweiterten Ortskern von Binz – einen prägenden Charakter von Dauerwohnen?</u></p>	<p>Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht zutreffend.</p> <p>Es ist nicht Ziel der Satzung, die Ferienwohnungen im Geltungsbereich auszuschließen oder zu verhindern, sondern ein gezieltes Instrument zur Lenkungsmöglichkeit für die Gremien und Verwaltung zu schaffen. Die Satzung gibt vor allem die Möglichkeit, aktuell baugenehmigte Wohngebäude, in denen einzelne Eigentümer Ferienwohnungen betreiben möchten, zukünftig zu schützen. Somit werden sinnvoll bauliche Nutzungszusammenhänge geschaffen, ohne dass die einheimische Bevölkerung weiterhin verdrängt wird. Genauer wird die Stärkung des zentralen Bereichs als ein lebendiges, gemischt genutztes Ortszentrum mit hoher Attraktivität auch für Ortsansässige, die Sicherung der Wohnqualität vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauungs- und Erschließungsstruktur sowie der Erhalt der zentralen Versorgungseinrichtungen, angestrebt. Es wird zudem sichergestellt, dass nicht weitere touristische Verkehre in den Ortskern geführt werden, die mit ihrer hohen Wechselkultur zusätzliche verkehrliche Belastungen für die engen Straßen darstellen.</p> <p>Eine Ferienwohnnutzung muss durch eine Baugenehmigung gedeckt sein. Ist dies der Fall, besteht Bestandsschutz. Die Nutzungsart des Wohnens im Sinne der Baunutzungsverordnung umfasst jedoch nicht eine Ferienwohnnutzung. Der Begriff des Wohnens ist u.a. durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit gekennzeichnet (BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017 – 4 CN 6.17 –, juris Rn. 14; Urteil vom 11. Juli 2013 – 4 CN 7.12 –, juris Rn. 12; Beschluss vom 25. März</p>



Nein, es genügt ein Blick auf den Flächennutzungsplan der Gemeinde Binz um zu erkennen, dass das Wohnen in Binz vorrangig nördlich der Goethestraße, südlich der Dünenstraße und südlich der Putbuser Straße stattfindet. Der Tourismus findet vorrangig im süd-östlich gelegenen Zentrum des Ortes statt und in den ersten Reihen am Meer. Selbstverständlich prägt der Tourismus das Zentrum von Binz, einem der ältesten und bekanntesten Ostseebäder Deutschlands.

*Gibt es eine wachsende Umnutzung von Wohnraum im Ortszentrum von Binz?*

Nein, zumindest kann man dies nicht für die Wohnungen behaupten, die ausschließlich zum Zwecke der Ferienvermietung gebaut wurden und noch nie anders genutzt wurden. Insbesondere betrifft das alle gebauten Ferienwohnungen vor Inkrafttreten des § 13a der Baunutzungsverordnung im Jahre 2017. Erst seit diesem Zeitpunkt hat der Gesetzgeber eine klare Abgrenzung von Dauerwohnen und Ferienwohnen in gemischt genutzten Mehrfamilienhäusern definiert.

*Sind Ferienwohnungen die vor 2017 gebaut wurden und bei denen nicht der Begriff „Ferienwohnung“ in der Baugenehmigung steht illegal?*

Nein, es wird behauptet das Ferienwohnen und Dauerwohnen auch schon vor der Änderung der Baunutzungsverordnung im Jahre 2017 klar voneinander abgegrenzt waren und entsprechend genehmigt wurden. Das ist nur teilweise richtig. Vor 2017 konnte man sich als Bauherr nur sogenannte Ferienhausgebiete (z.B. Dünenpark Binz) nach § 10 BauNVO oder einzelne Ferienwohnungen in Einfamilienhäusern genehmigen lassen, nicht aber gemischt genutzte Mehrfamilienhäuser für Dauerwohnen und Ferienwohnen. Der wissenschaftliche Dienst des Bundestages hat dazu bereits im Jahre 2016 unter AktZ. WD 7 - 3000 - 048/16 ausgeführt:

*„...Konsequenz dieser Rechtsprechung ist, dass Ferienwohnungen wohl allein in*

1996 – 4 B 302.95 –, juris Rn. 12). Er umfasst nicht das zeitweilige Wohnen zu Erholungszwecken (BVerwG, Urteil vom 11. Juli 2013 – 4 CN 7.12 –, juris Rn. 12). Eine subjektive Vorstellung, dass die Baugenehmigung für Wohnungen auch eine Ferienwohnnutzung umfasst, ist für die Auslegung nicht relevant (vgl. OVG Greifswald, Beschluss vom 8. Dezember 2004 – 3 L 234/01 –, juris Rn. 15).

Trifft vorgenanntes zu, besteht für eine Ferienwohnnutzung kein materieller Bestandsschutz. Ein durch Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) bewirkter Bestandsschutz greift nur dann, wenn die bauliche Nutzung zu irgendeinem Zeitpunkt genehmigt worden ist, also formell baurechtmäßig war, oder jedenfalls genehmigungsfähig, also materiell baurechtmäßig war (BVerfG, Kammerbeschluss vom 29. April 2022 – 1 BvL 2/17 –, juris Rn. 20; Nichtannahmebeschluss vom 24. Juli 2000 – 1 BvR 151/99 –, Rn. 8, juris). Der Bestandsschutz setzt damit voraus, dass die jeweils betroffene bauliche Anlage und ihre Nutzung entweder formell legalisiert, also von einer (möglicherweise auch rechtswidrigen) Baugenehmigung gedeckt sind oder aber im Zeitpunkt ihrer Errichtung bzw. später während eines nennenswerten Zeitraumes materiell mit dem geltenden Baurecht übereingestimmt haben (vgl. OVG Greifswald, Urteil vom 14. August 2013 – 3 L 4/08 –, juris Rn. 107; OVG Schleswig, Beschluss vom 24. August 2023 – 1 MB 15/23 –, juris Rn. – 29 - 3 K 559/21 OVG 32; OVG Münster, Urteil vom 7. Mai 2019 – 2 A 2995/17 –, juris Rn. 49).

Entgegen der Annahme, der Begriff der „Ferienwohnung“ werde erst seit dem Inkrafttreten des § 13a BauNVO legaldefiniert, hatte bereits das Bundesverwaltungsgericht im Beschluss vom 8. Mai 1989 – 4 B 78.89 –, juris Rn. 3, ausgeführt, dass die allgemeine Wohnnutzung und die Ferienwohnnutzung eigenständige Nutzungsarten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind. Nach dem objektiven Empfängerhorizont ist davon



*Sondergebieten, die der Erholung dienen, nach §10 BauNVO zulässig sind. Dieses Ergebnis wird dem praktischen Bedürfnis nach einem „Nebeneinander von Dauerwohnen und Freizeitwohnen“ jedoch nicht gerecht, da in letztgenanntem Gebietstyp wiederum keine Dauerwohnungen zulässig sind...*

Genau die gemischte Nutzung von Dauerwohnen und Ferienwohnen ist aber prägend für das Binzer Ortszentrum und sollte auch damals schon erhalten bleiben. Deshalb mussten Baugenehmigungen auf „Wohnung“, „Mehrfamilienhaus“, „Wohn- und Geschäftshaus“ o.a. lauten und nicht auf „Ferienhausgebiet“ nach §10 BauNVO. Bei „Ferienhausgebiet“ wäre eine dauerhafte Wohnnutzung neben der Ferienwohnungsnutzung, wie jetzt auch gewünscht, nicht möglich gewesen. Im Übrigen gilt die Ferienwohnung im Wohnungseigentumsrecht immer noch als eine Unterart des Wohnens BGhl- Urteil AZ V ZR/09 aus 2010.

Nachdem 2017 mit § 13 a der Baunutzungsverordnung vom Gesetzgeber die Grundlage geschaffen wurde, dass Ferienwohnungen grundsätzlich in jeder Art von Baugebiet zulässig sind, hätte man erwarten können, dass auch in Binz bestehende gewachsene Strukturen durch Anpassung der Bauplanung, entsprechend der ursprünglichen Intention und der tatsächlichen Nutzung korrigiert werden. Hier passiert aber leider seit Jahren das Gegenteil. Ferienwohnungseigentümer werden kriminalisiert und Ihnen wird das legitime Recht auf Anpassung von Nutzung und aktuellem Baurechtsstand durch Veränderungssperren etc. verwehrt. Die Intention des Gesetzgebers, unklare Situationen mit § 13a BauNVO zu heilen wird hier zu Lasten der Wohnungseigentümer konterkariert. Als gebürtiger Ostdeutscher dreht sich mir der Magen um, wie unter dem Deckmantel für Bau- "Recht und Ordnung" zu sorgen denunziert und vorgegangen wird.

auszugehen, dass die Genehmigungsbehörde mit einer Baugenehmigung für Wohnungen das Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten zulassen will, die nach dem geltenden objektiven Recht einer Wohnnutzung unterfallen. Soweit sich darauf berufen werden soll, dass die Baugenehmigungsbehörden Mitte der 1990er Jahre, jedenfalls in den neuen Bundesländern, nicht zwischen (allgemeiner) Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung unterschieden hätten, ist dies eine bloße Behauptung, zu deren Untermauerung belastbare Umstände vorgetragen werden müssten. Eine solche Fehlvorstellung wäre zudem unerheblich für die Bestimmung des Regelungsinhalts der Baugenehmigung. Für den Regelungsinhalt einer Baugenehmigung kommt es nicht darauf an, welche subjektiven Vorstellungen die am Genehmigungsverfahren beteiligten Behördenvertreter gehabt haben mögen (OVG Greifswald, Beschluss vom 8. Dezember 2004 – 3 L 234/01 –, juris Rn. 15). Auch dass das damalige Bauantragsformular keine standardmäßige Auswahl einer Ferienwohnnutzung vorgesehen hat, lässt diesen Schluss nicht zu. Aus der fehlenden Aufnahme einer gesonderten Auswahlmöglichkeit für Ferienwohnnutzungen kann nicht automatisch geschlossen werden, dass diese der Wohnnutzung unterfallen sollten. Denn die vorgegebenen spezifischen Auswahlmöglichkeiten stellten keinen abschließenden Katalog dar, wie sich aus der Möglichkeit der Auswahl „Sonstiges“ ergab (OVG Greifswald, Beschluss vom 10. Oktober 2023 – 3 K 559/21).

Im Übrigen ist auch der § 13a BauNVO nicht dazu geeignet und bestimmt, ungenehmigte Ferienwohnungen zu legalisieren, denn der § 13a BauNVO kann auf Bebauungspläne nicht rückwirkend bzw. im Wege der Auslegung angewendet werden. Die Wohngebäude in Bereichen vorgenannter B-Pläne, die vor 2017 in Kraft getreten sind und Baugebiete WR, WA oder MI ausweisen, erfahren eine Sicherung unabhängig von hiesiger Satzung.



Neben der Auswertung der Fakten ist es Aufgabe aller Entscheidungsträger sich ein objektives Bild über die aktuelle Rechtslage und die damalige Genehmigungssituation zu machen. Da ich seit 1996 mit der Materie in Binz befasst bin kann ich versichern, dass es vor 2017 kein Unrechtsbewusstsein bezüglich einer Ferienwohnungsnutzung einer genehmigten Wohnung gab, weit es im allgemeinen Verständnis kein Unrecht war. Die Vielzahl der Ferienwohnungen, denen dem Satzungsentwurf nach nun mutmaßlich die passende Baugenehmigung fehlt, würde ansonsten bedeuten, dass die meisten der damaligen Bauherren entweder furchtbar dumm waren, oder vorsätzlich kriminell gehandelt haben. Beides kann man ausschließen.

Bitte befragen Sie im Zweifel Zeitzeugen, wie ehemalige Bürgervertreter, Mitarbeiter der Ämter und nicht zuletzt Bauträger und Bauherren zu den geplanten Nutzungen. Die Auslegung des Baurechts, wie in vorliegendem Entwurf geplant, würde die gewachsene Struktur des touristischen Ortskerns von Binz mit seinen zahlreichen Ferienwohnungen (nicht etwa die eines reinen Wohngebietes an der Peripherie) maßgeblich zerstören.

*Wird das Ziel „Mehr Wohnraum für die Bevölkerung“ durch die Satzung erreicht?*

Nein, zumindest regelmäßig nicht bei etablierten Ferienwohnungen, denen nachträglich die Vermietberechtigung abgesprochen wird. Erfahrungen aus anderen Ortslagen zeigen, dass diese meist nicht mehr finanzierten Wohnungen überwiegend nicht dauer vermietet werden. In der Regel werden diese Wohnungen nur noch als Zweitwohnung im Familienkreis genutzt oder verkauft. Dabei spielt oft auch ein erheblicher Zorn über die amtlichen Verfügungen eine Rolle. Als neue Erwerber kommen dann ebenfalls ausschließlich wohlhabende Zweitwohnungsnutzer in Frage, die die

Abschließend sei nochmals betont, dass die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht dazu dient, neuen Wohnraum zu schaffen, sondern den Bestand an Wohnraum zu erhalten, was bereits die Namensgebung der Satzung deutlich macht.



Wohnung die meiste Zeit des Jahres ebenfalls leer stehen lassen.

#### **Auswirkungen der Satzung in der vorliegenden Form**

Der entscheidende Punkt: Binz wird durch die geplante Satzung keinen oder nur unwesentlich zusätzlichen Wohnraum im Ortskern generieren.

Binz wird erhebliche Einbußen bei der Kurtaxe erfahren. Binz wird erhebliche Kaufkraftverluste in Einzelhandel und Gastronomie hinnehmen müssen. Hier haben die Ferienwohnungsurlauber, die sich bisher teure Wohnungen im Ortszentrum leisten konnten, einen erheblichen Anteil.

Binz wird Steuereinnahmen verlieren. Touristische Leistungsträger und andere Gewerbetreibende werden abwandern und sich in Kommunen ansiedeln, die mehr Verständnis für eine gute gemeinsame Ortsentwicklung haben.

Binz wird an Ansehen und Reputation verlieren. Viele Ferienwohnungseigentümer, denen bei Umsetzung der Satzung übel mitgespielt wird, werden diese Informationen ins Land tragen.

Neue Investoren und Gäste werden sich anderen Destinationen zuwenden.

Binz wird außerhalb der Saison zur Geisterstadt mit heruntergelassenen Rollläden werden, da die Zweitwohnungsbesitzer auch bevorzugt in der warmen Jahreszeit kommen und Wintertouristen Ferienwohnungen und Ortsbild nicht mehr beleben können.

#### **Lösungsansätze zum Erreichen der geplanten Ziele**

Mehr Wohnraum zum Dauerwohnen kann nur durch ein Neubauverbot von Ferienwohnungen, Ausweisung von Bauland, Nachverdichtung von Flächen und Durchsetzung der nach 2017 erteilten Baugenehmigungen generiert werden.



Ansonsten sollte mit Augenmaß und Respekt vor dem Eigentum der Bürger eine dem touristischen Schwergewicht Binz angemessene Bewertung und Einstufung der vorhandenen Ferienwohnungen erfolgen.

Ferienwohnungen die sich im SO Tourismus laut Flächennutzungsplan befinden sollten grundsätzlich unkompliziert nach aktuellem Baurecht legitimiert werden. Ferienwohnungen die sich in Mischgebieten befinden und nachweislich vor 2017 zum Zwecke der Ferienvermietung errichtet wurden, sind durch Änderung der Bebauungspläne zu legitimieren.

Ferienwohnungen die sich in Wohngebieten befinden sind, falls sie Bestandteil von Mehrfamilienhäusern die vor 2017 errichtet wurden und zumindest auch für die Ferienwohnungsnutzung gebaut wurden, als untergeordnete Nutzung nachträglich zu genehmigen.

In der Hoffnung auf schnelle Abkehr von der aktuellen Fehlentwicklung in der Binzer Ortsplanung und in der Hoffnung darauf, dass Sie einen guten Weg für die weitere Entwicklung im Einklang von Wohnbedürfnis und Tourismuswirtschaft finden verbleibe ich...



## Bürger 03 (B 03) – Stellungnahme vom 19.04.2024

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Wir sind seit 2005 Eigentümer einer Ferienwohnung in Binz, Wylichstraße. Die Immobilie besteht seit 25 Jahren, also seit einem Vierteljahrhundert. Wir haben ehrlich verdientes Geld investiert und bringen damit seit knapp 20 Jahren durchwegs zufriedene Gäste in Ihren Ort. Das ist kein Gewerbe sondern Verwaltung eines eigenen sehr bescheidenen Vermögens.</p> <p>In unangenehmster Weise müssen wir seit kürzester Zeit leider erfahren, wie neuerdings offenbar mit kleinen Wohnungseigentümern in Ihrem Ort umgesprungen wird. Es sei demnach nur ein Wohngebäude genehmigt und damit plötzlich keine Ferienwohnung mehr...</p> <p>Das Ganze ist aus der Sicht einer normalen Person an Absurdität nicht zu überbieten. Ein Gebäude das durch und durch für die touristische Nutzung konzipiert ist. Soviel erst einmal dazu. Selbstverständlich werden wir uns hiergegen mit allen zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln noch zur Wehr setzen müssen. Danach wird sich auch klären, auf welcher Seite tatsächlich etwaige Versäumnisse lagen.</p> <p>Nun zur öffentlichen Auslegung der Satzung: Hierzu sind aus unserer Sicht ungeachtet vieler Einzelheiten global betrachtet folgende Punkte zu bemängeln:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Der Satzungsentwurf lässt in den Erläuterungen komplett vermissen, wie mit den zahlreichen Bestandsgebäuden verfahren werden soll. Was also soll mit Gebäuden sein, welche alleine zur touristischen Nutzung errichtet oder erweitert oder erneuert wurden, nun aber nicht mehr in die neue kommunalpolitische „Landschaft“ passen sollen?</li> </ol>	<p>Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht zutreffend.</p> <p>Es ist nicht Ziel der Satzung, die Ferienwohnungen im Geltungsbereich auszuschließen oder zu verhindern, sondern ein gezieltes Instrument zur Lenkungsmöglichkeit für die Verwaltung und die Gremien zu schaffen. Die Satzung gibt vor allem die Möglichkeit, aktuell baugenehmigte Wohngebäude, in denen einzelne Eigentümer Ferienwohnungen betreiben möchten, zukünftig zu schützen. Somit werden sinnvoll bauliche Nutzungszusammenhänge geschaffen, ohne dass die einheimische Bevölkerung weiterhin verdrängt wird. Genauer wird die Stärkung des zentralen Bereichs als ein lebendiges, gemischt genutztes Ortszentrum mit hoher Attraktivität auch für Ortsansässige, die Sicherung der Wohnqualität vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauungs- und Erschließungsstruktur sowie der Erhalt der zentralen Versorgungseinrichtungen, angestrebt. Es wird zudem sichergestellt, dass nicht weitere touristische Verkehre in den Ortskern geführt werden, die mit ihrer hohen Wechselkultur zusätzliche verkehrliche Belastungen für die engen Straßen darstellen.</p> <p>Eine Ferienwohnnutzung muss durch eine Baugenehmigung gedeckt sein. Ist dies der Fall, besteht Bestandsschutz. Die Nutzungsart des Wohnens im Sinne der Baunutzungsverordnung umfasst jedoch nicht eine Ferienwohnnutzung. Der Begriff des Wohnens ist u.a. durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit gekennzeichnet (BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017 – 4 CN 6.17 –, juris Rn. 14; Urteil vom 11. Juli 2013 – 4 CN 7.12 –, juris Rn. 12; Beschluss vom 25. März 1996 – 4 B 302.95 –, juris Rn. 12). Er umfasst</p>



<p>Lange Zeit über gab es überhaupt keine suffiziente Bauleitplanung in diesen Bereichen. Was soll passieren, wenn die so „heilige“ Baugenehmigung nicht die heute passende Bezeichnung trägt? Was also ist mit Bestandsschutz, mit Treu und Glauben sowie mit Verhältnismäßigkeitsprüfungen?</p>	<p>nicht das zeitweilige Wohnen zu Erholungszwecken (BVerwG, Urteil vom 11. Juli 2013 – 4 CN 7.12 –, juris Rn. 12). Eine subjektive Vorstellung, dass die Baugenehmigung für Wohnungen auch eine Ferienwohnnutzung umfasst, ist für die Auslegung nicht relevant (vgl. OVG Greifswald, Beschluss vom 8. Dezember 2004 – 3 L 234/01 –, juris Rn. 15).</p>
<p>Wie eingangs dargestellt scheint die Absicht zu bestehen, diese Punkte massiv außer Acht zu lassen. Noch einmal zur Verdeutlichung: Unser Gebäude, das Deutsche Haus in Binz, war ein Ersatzbau für ein historisches Hotel mit gleicher Bezeichnung. Konzipiert für die weitere erfolgversprechende touristische Nutzung und so wie baulich ausgeführt aus vielen tatsächlichen Gründen nicht geeignet für eine normale Wohnnutzung. War nicht am Ende die Baugenehmigung dazu unpassend, bzw. die Bezeichnung der Nutzungsart. War es also zum Teil Behördenschlamperei oder war es damals ohnehin gleichgültig (bis vor kurzem, weil plötzlich Wohnraum fehlt). Wer hat da bisher alles hingesehen oder weggesehen? „Oh Gott, an der Ecke Wylichstrasse/Dünenstrasse gibt es plötzlich Verbrecher die unerlaubt Wohnungen vermieten! Wir räumen jetzt ordentlich auf, nicht wahr..“</p>	<p>Trifft vorgenanntes zu, besteht für eine Ferienwohnnutzung kein materieller Bestandsschutz. Ein durch Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) bewirkter Bestandsschutz greift nur dann, wenn die bauliche Nutzung zu irgendeinem Zeitpunkt genehmigt worden ist, also formell baurechtmäßig war, oder jedenfalls genehmigungsfähig, also materiell baurechtmäßig war (BVerfG, Kammerbeschluss vom 29. April 2022 – 1 BvL 2/17 –, juris Rn. 20; Nichtannahmebeschluss vom 24. Juli 2000 – 1 BvR 151/99 –, Rn. 8, juris). Der Bestandsschutz setzt damit voraus, dass die jeweils betroffene bauliche Anlage und ihre Nutzung entweder formell legalisiert, also von einer (möglicherweise auch rechtswidrigen) Baugenehmigung gedeckt sind oder aber im Zeitpunkt ihrer Errichtung bzw. später während eines nennenswerten Zeitraumes materiell mit dem geltenden Baurecht übereingestimmt haben (vgl. OVG Greifswald, Urteil vom 14. August 2013 – 3 L 4/08 –, juris Rn. 107; OVG Schleswig, Beschluss vom 24. August 2023 – 1 MB 15/23 –, juris Rn. - 29 - 3 K 559/21 OVG 32; OVG Münster, Urteil vom 7. Mai 2019 – 2 A 2995/17 –, juris Rn. 49).</p>
<p>Dies alles muss auch in die aktuellen Abwägungen einbezogen werden, um nicht zu unrechtsstaatlichen neuen Regelungen und Verhältnissen zu kommen. Bevor alle diese offenen Fragen und Punkte nicht geklärt sind und einseitige Lasten Betroffener damit beseitigt, kommt eine weitere Satzung zum unpassenden Zeitpunkt.</p>	<p>Entgegen der Annahme, der Begriff der „Ferienwohnung“ werde erst seit dem Inkrafttreten des § 13a BauNVO legaldefiniert, hatte bereits das Bundesverwaltungsgericht im Beschluss vom 8. Mai 1989 – 4 B 78.89 –, juris Rn. 3, ausgeführt, dass die allgemeine Wohnnutzung und die Ferienwohnnutzung eigenständige Nutzungsarten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind. Nach dem objektiven Empfängerhorizont ist davon auszugehen, dass die Genehmigungsbehörde</p>



<p>2. Der Satzungsentwurf ist auch in räumlicher Hinsicht verfehlt. Das Ostseebad Binz ist über weite Teile ein herausragendes touristisches Ziel, und doch nicht nur in der ersten Strandreihe, wo nur die großen Hotels stehen oder sehr privilegierte Villen. In diesen Ferien zu machen können sich wohl nur wenige Menschen leisten. Gerade auch durch die vielen kleineren Gästehäuser wurde Binz wirtschaftlich aufgebaut. Auch sie brachten Geld und Arbeitsplätze etc. in die gesamte Region. Soll dies alles plötzlich nicht mehr gelten, für den Großteil des Ostseebades Binz? Wie viele hundert Steuermillionen wurden dann fehlinvestiert? Jedenfalls wir als Beobachter aus der Ferne, als Touristen, Steuerzahler und neuerdings erheblich Betroffene verstehen die Welt überhaupt nicht mehr.</p> <p>3. Insgesamt drängt sich bis hierher erheblich der Eindruck auf, dass das Zustandekommen solcher opportunistischer neuer Ansichten und beabsichtigten bau“rechtlichen“ Regelungen nicht nur den Menschen vor Ort sondern auch speziellen Unternehmern der Großhotelbranche in die Karten spielen soll. Wie laufen da die Entscheidungsprozesse? Wir hoffen das ist transparent zu machen und wird kommunalaufsichtlich sehr gründlich überprüft. Und hoffentlich mischen sich dann in Zukunft nicht nur kleine Leute aus Bayern in die lokalen Verhältnisse ein, sondern womöglich noch größere Konzerne etwa aus USA der vielleicht aus China...</p>	<p>mit einer Baugenehmigung für Wohnungen das Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten zulassen will, die nach dem geltenden objektiven Recht einer Wohnnutzung unterfallen. Soweit sich darauf berufen werden soll, dass die Baugenehmigungsbehörden Mitte der 1990er Jahre, jedenfalls in den neuen Bundesländern, nicht zwischen (allgemeiner) Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung unterschieden hätten, ist dies eine bloße Behauptung, zu deren Untermalung belastbare Umstände vorgetragen werden müssten. Eine solche Fehlvorstellung wäre zudem unerheblich für die Bestimmung des Regelungsinhalts der Baugenehmigung. Für den Regelungsinhalt einer Baugenehmigung kommt es nicht darauf an, welche subjektiven Vorstellungen die am Genehmigungsverfahren beteiligten Behördenvertreter gehabt haben mögen (OGV Greifswald, Beschluss vom 8. Dezember 2004 – 3 L 234/01 –, juris Rn. 15). Auch dass das damalige Bauantragsformular keine standardmäßige Auswahl einer Ferienwohnnutzung vorgesehen hat, lässt diesen Schluss nicht zu. Aus der fehlenden Aufnahme einer gesonderten Auswahlmöglichkeit für Ferienwohnnutzungen kann nicht automatisch geschlossen werden, dass diese der Wohnnutzung unterfallen sollten. Denn die vorgegebenen spezifischen Auswahlmöglichkeiten stellten keinen abschließenden Katalog dar, wie sich aus der Möglichkeit der Auswahl „Sonstiges“ ergab (OGV Greifswald, Beschluss vom 10. Oktober 2023 – 3 K 559/21).</p> <p>Abschließend sei nochmals betont, dass die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht dazu dient, neuen Wohnraum zu schaffen, sondern den Bestand an Wohnraum zu erhalten, was bereits die Namensgebung der Satzung deutlich macht.</p>
---	--



## Bürger 04 (B 04) – Stellungnahme vom 19.04.2024

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Ich schließe mich vollumfänglich der Stellungnahme von <b>Bürger 02 (namentliche Ersetzung)</b> vom 18. April 2024 an. Ich bin ebenfalls der festen Überzeugung dass die Wohnraumproblematik in der Gemeinde nicht mit den im Satzungsentwurf beschriebenen Maßnahmen gelöst wird. Das Ziel ist richtig.</p> <p>Die Maßnahmen zur Zielerreichung sind, wie im Schreiben von <b>Bürger 02 (namentliche Ersetzung)</b> dargelegt nicht nur nicht wirksam, sondern richten auch irreparablen Schaden an.</p> <p>Ich bitte dies auch zu berücksichtigen im Hinblick auf unser Engagement gegen das LNG-Terminal. Hier geht es auch nicht nur um Naturschutzziele. Es geht auch um wirtschaftliche Ziele. Sollten wir nicht Erfolg haben mit unserem Eintreten gegen das LNG-Terminal, dann werden wir schon dadurch große Anstrengungen unternehmen müssen, um den negativen Einfluss zu begrenzen.</p> <p>Die Umsetzung dieser Satzung würde die Schadenswirkungen potenzieren</p>	<p>Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht zutreffend.</p> <p>Es ist nicht Ziel der Satzung, die Ferienwohnungen im Geltungsbereich auszuschließen oder zu verhindern, sondern ein gezieltes Instrument zur Lenkungsmöglichkeit für die Verwaltung und die Gremien zu schaffen. Die Satzung gibt vor allem die Möglichkeit, aktuell baugenehmigte Wohngebäude, in denen einzelne Eigentümer Ferienwohnungen betreiben möchten, zukünftig zu schützen. Somit werden sinnvoll bauliche Nutzungszusammenhänge geschaffen, ohne dass die einheimische Bevölkerung weiterhin verdrängt wird. Genauer wird die Stärkung des zentralen Bereichs als ein lebendiges, gemischt genutztes Ortszentrum mit hoher Attraktivität auch für Ortsansässige, die Sicherung der Wohnqualität vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauungs- und Erschließungsstruktur sowie der Erhalt der zentralen Versorgungseinrichtungen, angestrebt. Es wird zudem sichergestellt, dass nicht weitere touristische Verkehre in den Ortskern geführt werden, die mit ihrer hohen Wechselkultur zusätzliche verkehrliche Belastungen für die engen Straßen darstellen.</p> <p>Eine Ferienwohnnutzung muss durch eine Baugenehmigung gedeckt sein. Ist dies der Fall, besteht Bestandsschutz. Die Nutzungsart des Wohnens im Sinne der Baunutzungsverordnung umfasst jedoch nicht eine Ferienwohnnutzung. Der Begriff des Wohnens ist u.a. durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit gekennzeichnet (BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017 – 4 CN 6.17 –, juris Rn. 14; Urteil vom 11. Juli 2013 – 4 CN 7.12 –, juris Rn. 12; Beschluss vom 25. März 1996 – 4 B 302.95 –, juris Rn. 12). Er umfasst nicht das zeitweilige Wohnen zu Erholungszwecken (BVerwG, Urteil vom 11. Juli</p>



	<p>2013 – 4 CN 7.12 –, juris Rn. 12). Eine subjektive Vorstellung, dass die Baugenehmigung für Wohnungen auch eine Ferienwohnnutzung umfasst, ist für die Auslegung nicht relevant (vgl. OVG Greifswald, Beschluss vom 8. Dezember 2004 – 3 L 234/01 –, juris Rn. 15).</p> <p>Trifft vorgenanntes zu, besteht für eine Ferienwohnnutzung kein materieller Bestandsschutz. Ein durch Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) bewirkter Bestandsschutz greift nur dann, wenn die bauliche Nutzung zu irgendeinem Zeitpunkt genehmigt worden ist, also formell baurechtmäßig war, oder jedenfalls genehmigungsfähig, also materiell baurechtmäßig war (BVerfG, Kammerbeschluss vom 29. April 2022 – 1 BvL 2/17 –, juris Rn. 20; Nichtannahmebeschluss vom 24. Juli 2000 – 1 BvR 151/99 –, Rn. 8, juris). Der Bestandsschutz setzt damit voraus, dass die jeweils betroffene bauliche Anlage und ihre Nutzung entweder formell legalisiert, also von einer (möglicherweise auch rechtswidrigen) Baugenehmigung gedeckt sind oder aber im Zeitpunkt ihrer Errichtung bzw. später während eines nennenswerten Zeitraumes materiell mit dem geltenden Baurecht übereingestimmt haben (vgl. OVG Greifswald, Urteil vom 14. August 2013 – 3 L 4/08 –, juris Rn. 107; OVG Schleswig, Beschluss vom 24. August 2023 – 1 MB 15/23 –, juris Rn. - 29 - 3 K 559/21 OVG 32; OVG Münster, Urteil vom 7. Mai 2019 – 2 A 2995/17 –, juris Rn. 49).</p> <p>Entgegen der Annahme, der Begriff der „Ferienwohnung“ werde erst seit dem Inkrafttreten des § 13a BauNVO legal definiert, hatte bereits das Bundesverwaltungsgericht im Beschluss vom 8. Mai 1989 – 4 B 78.89 –, juris Rn. 3, ausgeführt, dass die allgemeine Wohnnutzung und die Ferienwohnnutzung eigenständige Nutzungsarten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind. Nach dem objektiven Empfängerhorizont ist davon auszugehen, dass die Genehmigungsbehörde mit einer Baugenehmigung für Wohnungen das Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten zulassen</p>
--	---



will, die nach dem geltenden objektiven Recht einer Wohnnutzung unterfallen. Soweit sich darauf berufen werden soll, dass die Baugenehmigungsbehörden Mitte der 1990er Jahre, jedenfalls in den neuen Bundesländern, nicht zwischen (allgemeiner) Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung unterschieden hätten, ist dies eine bloße Behauptung, zu deren Untermauerung belastbare Umstände vorgetragen werden müssten. Eine solche Fehlvorstellung wäre zudem unerheblich für die Bestimmung des Regelungsinhalts der Baugenehmigung. Für den Regelungsinhalt einer Baugenehmigung kommt es nicht darauf an, welche subjektiven Vorstellungen die am Genehmigungsverfahren beteiligten Behördenvertreter gehabt haben mögen (OVG Greifswald, Beschluss vom 8. Dezember 2004 – 3 L 234/01 –, juris Rn. 15). Auch dass das damalige Bauantragsformular keine standardmäßige Auswahl einer Ferienwohnnutzung vorgesehen hat, lässt diesen Schluss nicht zu. Aus der fehlenden Aufnahme einer gesonderten Auswahlmöglichkeit für Ferienwohnnutzungen kann nicht automatisch geschlossen werden, dass diese der Wohnnutzung unterfallen sollten. Denn die vorgegebenen spezifischen Auswahlmöglichkeiten stellten keinen abschließenden Katalog dar, wie sich aus der Möglichkeit der Auswahl „Sonstiges“ ergab (OVG Greifswald, Beschluss vom 10. Oktober 2023 – 3 K 559/21). Im Übrigen ist auch der § 13a BauNVO nicht dazu geeignet und bestimmt, ungenehmigte Ferienwohnungen zu legalisieren, denn der § 13a BauNVO kann auf Bebauungspläne nicht rückwirkend bzw. im Wege der Auslegung angewendet werden. Die Wohngebäude in Bereichen vorgenannter B-Pläne, die vor 2017 in Kraft getreten sind und Baugebiete WR, WA oder MI ausweisen, erfahren eine Sicherung unabhängig von hiesiger Satzung. Abschließend sei nochmals betont, dass die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht dazu dient, neuen Wohnraum zu schaffen, sondern den Bestand an Wohnraum zu erhalten, was bereits die Namensgebung der Satzung deutlich macht.



## Bürger 05 (B 05) – Stellungnahme vom 19.04.2024

Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Ich schreibe Ihnen als Geschäftsführerin der folgenden Wohnungs-GBRs:</p> <p><i>(aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Aufzählung der GbRs)</i></p> <p>Ich gehe davon aus, dass keine der von mir verwalteten Ferienwohnungen von der Satzungsänderung betroffen sein werden, da es sich entweder um als Pensionen gebaute Bäderstil-Villen, um ausgewiesene Ferienwohnungsanlagen oder um Appartementhäuser, die zur Ferienwohnungsnutzung erbaut wurden (wie u.a. an den für Wohnzwecke ungeeigneten Grundrissen zu erkennen ist), handelt. Zudem wurde spätestens ab dem Zeitpunkt der Übernahme der jeweiligen Ferienwohnung durch die entsprechende GbR von der Gemeinde Binz eine Fremdenverkehrsgebühr erhoben und nicht darauf hingewiesen, dass die jeweiligen Wohnungen nur zur Dauernutzung vermietet werden dürften. Von daher gehe ich davon aus, dass eine entsprechende Satzungsänderung diese Objekte nicht betreffen würde.</p> <p>Nichtsdestotrotz habe ich die Veröffentlichung der geplanten Satzungsänderung mit Befremden gelesen: gerade derzeit, mit dem frisch genehmigten LNG-Terminal in unserer schönen Bucht, wäre es für mich völlig unverständlich, auch nur einem einzigen potentiellen Touristen seine „angestammte“ Ferienwohnung zu entziehen.</p> <p>Das Zentrum des Ostseebads Binz ist mit der Sondernutzung „Tourismus“ im Flächennutzungsplan als vorwiegend touristisch genutzt (mit vor allem Beherbergungen und Ferienwohnungen) definiert. Dieser Flächennutzungsplan gilt seit Dez. 2010 betont ausdrücklich keine Festlegung auf die bauliche Nutzung in diesem Gebiet, um</p>	<p>Hinweise und Bedenken werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht zutreffend.</p> <p>Es ist nicht Ziel der Satzung, die Ferienwohnungen im Geltungsbereich auszuschließen oder zu verhindern, sondern ein gezieltes Instrument zur Lenkungsmöglichkeit für die Verwaltung und die Gremien zu schaffen. Die Satzung gibt vor allem die Möglichkeit, aktuell baugenehmigte Wohngebäude, in denen einzelne Eigentümer Ferienwohnungen betreiben möchten, zukünftig zu schützen. Somit werden sinnvoll bauliche Nutzungszusammenhänge geschaffen, ohne dass die einheimische Bevölkerung weiterhin verdrängt wird. Genauer wird die Stärkung des zentralen Bereichs als ein lebendiges, gemischt genutztes Ortszentrum mit hoher Attraktivität auch für Ortsansässige, die Sicherung der Wohnqualität vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauungs- und Erschließungsstruktur sowie der Erhalt der zentralen Versorgungseinrichtungen, angestrebt. Es wird zudem sichergestellt, dass nicht weitere touristische Verkehre in den Ortskern geführt werden, die mit ihrer hohen Wechselkultur zusätzliche verkehrliche Belastungen für die engen Straßen darstellen.</p> <p>Eine Ferienwohnungsnutzung muss durch eine Baugenehmigung gedeckt sein. Ist dies der Fall, besteht Bestandsschutz. Die Nutzungsart des Wohnens im Sinne der Baunutzungsverordnung umfasst jedoch nicht eine Ferienwohnungsnutzung. Der Begriff des Wohnens ist u.a. durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit gekennzeichnet (BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017 – 4 CN 6.17 –, juris Rn. 14; Urteil vom 11. Juli 2013 – 4 CN 7.12 –, juris Rn. 12; Beschluss vom 25. März 1996 – 4 B 302.95 –, juris Rn. 12). Er umfasst nicht das zeitweilige Wohnen zu Erholungszwecken (BVerwG, Urteil vom 11. Juli 2013 – 4 CN 7.12 –, juris Rn. 12). Eine</p>



auch die untergeordnete Wohnnutzung zu ermöglichen. Insbesondere die zentral gelegenen Ferienwohnungen sind ganzjährig für Touristen attraktiv und beleben das Ortsbild. Außerdem sichern sie ganzjährig den anderen touristischen Gewerben (Einzelhandel und Gastronomie) Einnahmen.

Aus meiner Vermietung weiß ich, dass schon das Haus Strelasund im nördlichen Bereich von Binz im Winter nicht so gerne gebucht wird wie die zentral gelegene Villa Malepartus. Mit der Streichung für Urlauber besonders attraktiver Wohnungen gehen auch Verluste in anderen Bereichen einher, u.a. auch der Kurtaxen. Von daher halte ich die geplanten Änderungen nicht für zielführend. Sinnvoller erscheint mir, z.B. in den bereits geplanten Neubaugebieten rund um die Grundschule möglichst viel Wohnnutzung einzuplanen und keinen Neubau weiterer Ferienwohnungen zu genehmigen.

subjektive Vorstellung, dass die Baugenehmigung für Wohnungen auch eine Ferienwohnnutzung umfasst, ist für die Auslegung nicht relevant (vgl. OVG Greifswald, Beschluss vom 8. Dezember 2004 – 3 L 234/01 –, juris Rn. 15).

Trifft vorgenanntes zu, besteht für eine Ferienwohnnutzung kein materieller Bestandsschutz. Ein durch Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) bewirkter Bestandsschutz greift nur dann, wenn die bauliche Nutzung zu irgendeinem Zeitpunkt genehmigt worden ist, also formell baurechtmäßig war, oder jedenfalls genehmigungsfähig, also materiell baurechtmäßig war (BVerfG, Kammerbeschluss vom 29. April 2022 – 1 BvL 2/17 –, juris Rn. 20; Nichtannahmebeschluss vom 24. Juli 2000 – 1 BvR 151/99 –, Rn. 8, juris). Der Bestandsschutz setzt damit voraus, dass die jeweils betroffene bauliche Anlage und ihre Nutzung entweder formell legalisiert, also von einer (möglicherweise auch rechtswidrigen) Baugenehmigung gedeckt sind oder aber im Zeitpunkt ihrer Errichtung bzw. später während eines nennenswerten Zeitraumes materiell mit dem geltenden Baurecht übereingestimmt haben (vgl. OVG Greifswald, Urteil vom 14. August 2013 – 3 L 4/08 –, juris Rn. 107; OVG Schleswig, Beschluss vom 24. August 2023 – 1 MB 15/23 –, juris Rn. - 29 - 3 K 559/21 OVG 32; OVG Münster, Urteil vom 7. Mai 2019 – 2 A 2995/17 –, juris Rn. 49). Der hier zitierte rechtskräftige Flächennutzungsplan kann zum herleiten von Baugebieten oder zur Ableitung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nicht herangezogen werden. Der Flächennutzungsplan ist ein verwaltungsinternes Planwerk. Für den Bürger hat er keine unmittelbare Rechtswirksamkeit.

Abschließend sei nochmals betont, dass die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht dazu dient, neuen Wohnraum zu schaffen, sondern den Bestand an Wohnraum zu erhalten, was bereits die Namensgebung der Satzung deutlich macht.