



Vorlagennummer: BV/26/373
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über den Bebauungsplan Nr. 43A „Quartier der Kleinbahn - Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: zweiter Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Datum: 11.02.2026
Federführend: Planen und Bauen
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	25.02.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	09.03.2026	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	19.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 19.03.2026 über die anliegende Abwägungstabelle (Stand Februar 2026) mit den eingegangenen Stellungnahmen sowie über die Abwägungsvorschläge im Rahmen der 2. Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz.

Begründung

Die zweite Offenlage der o. g. Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.08.2025 bis zum 19.09.2025. Die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sowie die Nachbargemeinden sind nach den §§ 4 Abs. 2 und 2. Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.08.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Insgesamt wurden 39 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, wovon 14 eine Stellungnahme abgegeben haben. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die in der Anlage – Abwägungsvorschlag – aufgeführten und fristgemäß vorgebrachten öffentlichen und privaten Anregungen zu prüfen sowie untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen.

Die Stellungnahmen und deren Auswertungen zur Umsetzung in der Entwurfsplanung sind im Einzelnen der Anlage zu entnehmen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK: 05.11.00.00 -	56255000
Haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n

1 - Binz-43A-Abwägung-3-4a-2 (öffentlich)

Abwägungsvorschlag

Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB sowie § 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn - Nord“ des Ostseebads Binz

1) Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

1.1) Landkreis Vorpommern Rügen (Stellungnahme vom 17. September 2025)

I. Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Die Hinweise und Anregungen aus meiner Stellungnahme vom 3. Februar 2022 wurden zum Teil berücksichtigt. Es werden folgende Aussagen aus der Stellungnahme des Landkreises vom 3. Februar 2022 (Aktenzeichen 511.140.02.10383.21) aufrechterhalten bzw. wiederholt:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Nicht überdachte Stellplätze sind nur in einer Entfernung von 2 m zur Straße zulässig. Welchen städtebaulichen relevanten Sinn diese Regelung insbesondere für die Rabenstraße hat, konnte der Begründung nicht entnommen werden. Sie widerspricht eher dem Gebot nach § 1a Abs. 2 BauGB.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Begründung Kap. 2.1.2 verwiesen.
In der Begründung finden sich keine Angaben zum Umgang mit rückwärtigen Gebäuden und Grundstücken (z. B. Flurstück Nr. 78 oder 76/2). Es ist nicht eindeutig erkennbar, dass die Erschließung für alle rückwärtigen Grundstücke gesichert ist (z. B. 56/1).	Der Hinweis wird beachtet. Festsetzungen zur Erschließung von privaten Hinterliegergrundstücken sind nicht Gegenstand des einfachen Bebauungsplans. Diese muss ggfls. privat über GFL-Rechte geklärt werden. Tatsächlich sind alle Grundstücke an den öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Die jeweiligen Tiefenerschließungen sind grundstücksweise herzustellen. Eventuell bestehende Tiefenerschließungen sind bereits heute geregelt und werden durch die Planung nicht aufgehoben. Die Begründung wird ergänzt.
Verfahren/Anstoßwirkung Für den vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB das beschleunigte Verfahren	Der Hinweis wird beachtet.

<p>angewandt. Bereits in meiner Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 3. Februar 2022 wurde darauf hingewiesen, dass fälschlicherweise das Verfahren gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) Berücksichtigung findet.</p> <p>Der Fehler wurde nur zum Teil behoben. In der Bekanntmachung wird nach wie vor auf das Verfahren gemäß § 13 BauGB abgestellt und im Untertitel der Begründung ebenso. Diese Widersprüche sind zu klären. Zwar findet mit dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB auch der § 13 Abs. 2 BauGB des vereinfachten Verfahrens Anwendung, sollte jedoch voneinander unterschieden werden, da es nicht gleichzusetzen ist. Die Anstoßwirkung ist nicht gegeben.</p>	
<p>Redaktionelle Anmerkungen</p> <p>Verfahrensvermerke</p> <p>Die Verfahrensvermerke sind zu ergänzen. Eine Prüfung konnte mit vorliegendem Planentwurf nicht erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Verfahrensvermerke werden spätestens mit der Satzungsfassung ergänzt.</p>

II. Bauaufsicht

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Nach der Begründung ist die Nutzungsart im Geltungsbereich bis auf erkennbare Ausnahmen als Wohnnutzung identifizierbar.</p> <p>In dem Baugebiet WA 2 südlich der Trasse der Bäderbahn befindet sich eine große Hotelanlage, welche das Baugebiet erheblich prägt. Auch die nördlich der Gleisanlagen im Bereich der Rabenstraße vorhandenen Ferienwohngebäude sind in die Betrachtung der bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Baugebietes einzubeziehen.</p> <p>Zunächst ist zu prüfen, ob die vorhandene Nutzung in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 34 Abs. 2 BauGB einem Gebiet der BauNVO entspricht. Hier wurde wegen der vorwiegenden Wohnnutzung von einem allgemeinem Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgegangen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>In einem allgemeinen Wohngebiet nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Ferienwohngebäude nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 13a BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Diese Zulässigkeit soll im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Die bestehenden Nutzungen wurden als Fremdkörper nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, um Erweiterungen und Än-</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet, die Begründung wird ergänzt.</p>

derungen ausnahmsweise zuzulassen. In der Begründung zur Bestandsaufnahme ist die planungsrechtliche Beurteilung zur bestehenden Art der baulichen Nutzung dahingehend näher zu erläutern.	
--	--

III. Umweltschutz / Bodenschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Hinweise:</p> <p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen sind stoffliche und physikalische Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu vermeiden bzw. möglichst gering und in räumlich engen Grenzen zu halten. (Wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Vermischungen unterschiedlicher Substrate, Verdichtungen, Verschlammungen und Erosionen des Bodens sowie Fremdstoffeinträge in den Boden)</p> <p>Die während der Bauphase in Anspruch genommenen Böden sind nach Bauabschluss so herzustellen, dass die Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG wiederhergestellt werden.</p> <p>Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau des Oberbodens hat nach der DIN 18915 und DIN 19731 zu erfolgen.</p> <p>Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen sowie wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.</p> <p>Sind Bodenschäden eingetreten, sind diese durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen zu beseitigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen mit Verweis auf § 2 BBodSchG ergänzt.</p> <p>Da es sich um einen Bereich mit Baurecht nach § 34 BauGB handelt und folglich Baumaßnahmen auch ohne Planung zulässig sind, sind der Bauleitplanung kausal zuzuschreibende baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu erkennen. § 2 BBodSchG gilt unabhängig vom Planrecht.</p> <p>Vor dem Hintergrund einer bestehenden 34er-Situation werden durch die Planung Baurechte weder ergänzt noch verringert. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geregelt, sodass die angesprochenen Belange nicht bauleitplanerisch festgesetzt werden.</p>

IV. Immissionsschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Dem Schallgutachten der Umweltplan GmbH (Projekt-Nr. 32617-00 NT-01 vom 19.03.2025) sind starke Überschreitungen der Orientierungswerte durch Straßenverkehrslärm zu entnehmen. Aufgrund des geringen räumlichen Handlungsspielraums wird dieser Situation hilfsweise durch Festsetzungen zum passiven Lärmschutz begegnet.</p>	<p>Die Darstellung entspricht den Ergebnissen des Schallgutachtens.</p>

In der Planzeichnung ist diesbezüglich die untere Kennzeichnung „Lärmpegelbereich II“ unterhalb der entsprechenden Planzeichen-Linie anzuordnen.	Der Hinweis wird beachtet.
Das Schallgutachten macht analog zu den vergangenen Lärmaktionsplänen der Jahre 2021 und 2024 der Gemeinde Binz Vorschläge zum aktiven Lärmschutz, in Form von geräuschkindernden Straßenbelägen und Geschwindigkeitsreduzierungen auf der L29. Diese sind zukünftig verkehrsplannerisch zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die beschriebenen Maßnahmen sind im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der Geräuschminimierung der Bahnhofstraße zu beachten. Die Verkehrsflächen sind vorhanden. Eine auf der vorliegenden Planung beruhende Neuerrichtung einer Straße ist nicht vorgesehen. Jedoch wurde durch die Gemeinde Binz bei der Straßenverkehrsbehörde am 24.10.2025 ein Antrag auf Geschwindigkeitsreduzierung (30 km/h) gestellt.

V. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet (TWSG) Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der ZWAR ist an der Planung beteiligt.
Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, indem der Anschluss an die öffentliche Kanalisation realisiert wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Niederschlagswasser: Im Bereich der Bahnhofstraße befindet sich ein öffentlicher Regenwasserkanal. Hier obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft, dem ZWAR. Die angrenzenden Grundstücke sind an diesen angeschlossen. In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind keine öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen vorhanden und entsprechend den Aussagen in der Begründung unter Punkt 2.3.2. Ver- und Entsorgung, langfristig auch nicht geplant. Dort erfolgt die Niederschlagswasserentsorgung der Grundstücke über private Anlagen zur Versickerung. Es ist im Vorfeld zu prüfen, ob die Versickerung des Niederschlagswassers für Erweiterungsbauten bzw. freie Baufelder grundsätzlich auch möglich ist (zu beachten sind die Untergrundverhältnisse, Platzbedarf der zur Anwendung kommenden Versickerungsanlagen auf den Grundstücken unter Berücksichtigung der Geländetopographie).	Die Darstellung entspricht der Niederschlagswasserentsorgung in der Örtlichkeit und genießt planungsrechtlich Bestandsschutz. Im Falle von Erweiterungsbauten ist auf Grund der Wahl eines einfachen Bebauungsplans die Erschließung nachzuweisen. Dies betrifft dann auch den Verbleib des Niederschlagswassers. Da es sich um einen Bereich mit Baurecht nach § 34 BauGB handelt und folglich Baumaßnahmen auch ohne Bauleitplanung zulässig sind, sind kausal dem einfachen Bebauungsplan zuzuschreibende baubedingte Auswirkungen nicht zu erkennen. Der Hinweis wird auf Grund des Vorzugs der Versickerung vor der Ableitung in den Planunterlagen ergänzt.

<p>Für den Fall, dass das Niederschlagswasser durch denjenigen, bei dem es anfällt, nicht versickert oder verwertet werden kann und dann mittels Kanalisation abgeleitet werden muss, ist der ZWAR für die Ableitung pflichtig.</p> <p>Die zunehmende Bebauung hat in der Vergangenheit immer wieder dazu geführt, dass es zu Problemen bei der Versickerung des Niederschlagswassers kam. Aus diesem Grund ist einer kanalgebundenen Ableitung des Niederschlagswassers durch den ZWAR Vorrang einzuräumen.</p> <p>Der Nachweis über den Verbleib des Niederschlagswassers kann somit noch nicht bestätigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet und in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Das Plangebiet ist bebaut, die Erschließung inkl. Entsorgung genießen Bestandsschutz. Eine Sicherung der Medienerschließung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.</p> <p>Der ZWAR stellt in seiner Stellungnahme fest:</p> <p><i>„Die nördlich der Kleinbahngleise liegenden Grundstücke im B-Plangebiet sind an den öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen des ZWAR in der Bahnhofstraße und Rabenstraße angeschlossen. Im Jahr 2016 erfolgte die Erschließung der nördlichen Grundstücke an der Rabenstraße zusammen mit dem gemeindlichen Straßenbau im nördlichen Teilabschnitt der Rabenstraße.“</i> Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Da es sich um einen Bereich mit Baurecht nach § 34 BauGB handelt und folglich Baumaßnahmen auch ohne Planung zulässig sind, sind der vorliegenden Bauleitplanung kausal zuzuschreibende Auswirkungen über den Verbleib des Niederschlagswassers nicht zu erkennen.</p>
---	--

VI. Denkmalschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Baudenkmale: Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bodendenkmale: Im o. g. Gebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

VII. Bevölkerungs- und Brandschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Aus Sicht der Brandschutzdienststelle müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die unter Punkt 2.3.2 „Ver- und Entsorgung“ der Begründung des Bebauungsplans festgelegte Löschwassermenge von 96 m³/h ist ausreichend dimensioniert. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<ul style="list-style-type: none"> – Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes; 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich um ein bebauten Gemeindegebiet, das als vollständig erschlossen gilt, das gilt dann auch für eine Versorgung im Falle einer Havarie oder eines Brandes. Entsprechende Bewegungsflächen waren mit den Bauanträgen nachzuweisen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßenamen, Hausnummern usw.) 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich gilt § 126 Abs. 3 BauGB: „Der Eigentümer hat sein Grundstück mit der von der Gemeinde festgesetzten Nummer zu versehen. Im Übrigen gelten die landesrechtlichen Vorschriften.“</p>

	Die Kennzeichnung geschieht nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.
Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um ein bebautes und voll erschlossenes Gemeindegebiet. Da es sich um einen Bereich mit Baurecht nach § 34 BauGB handelt und folglich Baumaßnahmen auch ohne Bebauungsplan zulässig sind, sind der Planung kausal zuzuschreibende baubedingte Auswirkungen nicht zu erkennen.
Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 (GVOB. M-V S. 612, 2016 5. 20), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVOBII. M-V S. 400, 402), ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bereits beachtet.

VIII. Kataster und Vermessung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Planzeichnung Teil A Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vermarktete und unvermarktete Grenzpunkte werden nicht unterschieden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Planzeichen verdecken Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es lässt sich nicht immer verhindern, dass Planzeichen Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte verdecken. Die Planzeichnung wurde nochmals überprüft und geringfügig redaktionell angepasst.
Die Plangrundlage ist nicht benannt/bezeichnet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Begründung verwiesen.
Flurgrenzen/Gemarkungsgrenzen sind nicht dargestellt und die jeweilige Gemarkung/Flur nicht benannt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Planzeichnung verwiesen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Flurgrenzen/Gemarkungsgrenzen.
Eine Quellenangabe für den Übersichtsplan fehlt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Quellenangabe auf dem Übersichtsplan verwiesen.
Alle dargestellten Elemente des Liegenschaftskatasters sollten in der Planzeichenerklärung aufgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Planung werden nur die Planzeichen mit Festsetzungsschakter dargestellt.
Verfahrensvermerke fehlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verfahrensvermerke werden ergänzt.

Die Verwendung aktueller ALKIS®-Datensätze wird grundsätzlich empfohlen.	Der Planung liegt eine Vermessung zu Grunde. Zum Satzungsbeschluss wird der katastermäßige Bestand durch einen öbV geprüft.
Ich empfehle folgenden Verfahrensvermerk: Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am- wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenz- punkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS®-Grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. , den ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung	Der Hinweis wird beachtet.
Sonstiges: Es sind für Flurstücke im Geltungsbereich Liegenschaftsvermessungen geplant, vorbereitet oder zur Übernahme eingereicht worden. Nach Übernahme der Vermessungen in das Liegenschaftskataster können sich Flurstücksgrenzen und -nummern ändern.	Der Planung liegt eine Vermessung zu Grunde. Zum Satzungsbeschluss wird der katastermäßige Bestand durch einen öbV geprüft.
Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und zur Vereinfachung wird Flurstücksverschmelzung empfohlen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

IX. Abfallwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Da der Bebauungsplan Nr. 43a keine neu errichteten oder sanierten Planstraßen enthält, auf die bezüglich der Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen Bezug genommen werden müsste, nehme ich in dieser Stellungnahme Bezug auf die bereits bestehende Verkehrssituation.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Bislang bestehen keine Anhaltspunkte seitens des beauftragten Entsorgungsunternehmens, dass an der Befahrung des im Plangebiet erfassten Bereiches eine Veränderung erfolgen soll/wird. Ich weise vorsorglich drauf hin, dass es nicht ausgeschlossen ist, dass der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft VR, als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger, einen Bereitstellungsort für einzusammelnde Abfälle nach § 15 Abs. 5 Abfallsatzung anordnen muss, sofern im Rahmen einer Überprüfung durch den zuständigen Unfallversicherungsträger (BG Verkehr) festgestellt wird, dass die Vorgaben des Unfallversicherungsträgers nicht oder nicht vollständig eingehalten sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da es sich um einen Bereich mit Baurecht nach § 34 BauGB handelt und folglich Baumaßnahmen auch ohne Bebauungsplan zulässig sind, sind der vorliegenden Bauleitplanung kausal zuzuschreibende Auswirkungen zur Müllentsorgung nicht zu erkennen.

1.2) Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 12.08.2025</u>	
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. Zum o. g. B-Plan erfolgt folgende Stellungnahme:	Kenntnisnahme
Grundlegend hat unsere Stellungnahme vom 20.01.2022 (siehe Anlage) weiterhin Gültigkeit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Den Darlegungen zur Trinkwasserversorgung, Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung in der aktuell vorliegenden B-Planbegründung (Offenlagefassung II — Stand 26.05.2025), Pkt. 2.3.2 Ver- und Entsorgung wird zugestimmt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Stellungnahme vom 20.01.2022</u>	
<i>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.</i>	<i>Kenntnisnahme.</i>
<i>Zum o. g. Bebauungsplan erfolgt folgende Stellungnahme:</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
<i>1. Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung</i> <i>Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung aller bebauten Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die öffentlichen Anlagen des ZWAR. Neu- Ergänzungs- und Erweiterungsbauten sind dementsprechend an die öffentlichen Anlagen anzuschließen.</i>	
<i>2. Niederschlagswasserentsorgung</i> <i>Die nördlich der Kleinbahngleise liegenden Grundstücke im B-Plangebiet sind an den öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen des ZWAR in der Bahnhofstraße und Rabenstraße angeschlossen. Im Jahr 2016 erfolgte die Erschließung der nördlichen Grundstücke an der Rabenstraße zusammen mit dem gemeindlichen Straßenbau im nördlichen Teilabschnitt der Rabenstraße.</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i>
<i>Die südlich der Kleinbahnstrecke liegenden Grundstücke sind nicht mit öffentlichen Niederschlags-</i>	<i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die benannten Grundstücke sind bereits bebaut.</i>

<p>wasserentsorgungsanlagen erschlossen. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt auf diesen Grundstücken nicht öffentlich, über entsprechende private Grundstücksanlagen</p> <p>Geplant ist zusammen mit dem weiterführenden gemeindlichen Straßenbau im südlichen Teilabschnitt der Rabenstraße und weiter bis zum Vorflutgraben 6/4, öffentliche Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zu bauen. Damit sollen die Voraussetzungen für die öffentliche Erschließung der südlichen Grundstücke in diesem B-Plangebiet, dem B-Plangebiet Nr. 32 „Wohnbebauung Rabenstraße - Hangbebauung“ dem B-Plangebiet Nr. 37 „Rabenstraße 11“ und der süd-östlichen Grundstücke im B-Plangebiet Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn - Süd“ geschaffen werden.</p>	<p>Auf die projektierte Planung wird ergänzend in der Begründung hingewiesen.</p>
<p>Grundlegend soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen. Wenn mit entsprechendem Gutachten nachgewiesen wurde, dass die dafür erforderlichen örtlichen Voraussetzungen 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. Dies bedarf gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V der satzungsrechtlichen Regelung im B-Plan.</p> <p>Die Errichtung von Grundstücksanlagen zur Versickerung, Verrieselung oder Ableitung von Niederschlagswasser bedarf der Anzeige bei der zuständigen unteren Wasserbehörde bzw. deren Genehmigung im Falle der Einleitung in ein öffentliches Gewässer.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Verbleib des Niederschlagswassers ist mit dem Bauantrag nachzuweisen. Bei der Planung handelt es sich um einen nicht-qualifizierten Bebauungsplan. Mit diesem werden die Art der Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche geregelt. Die Erschließung (Niederschlagswasserentsorgung) und das Maß der baulichen Nutzung sind weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p>
<p>3. Löschwasserversorgung</p> <p>Über die sich im Bereich des B-Plangebietes befindenden Hydranten/ Hy-Nr. 05014, 05015, 05016, 05117 und 05118 können maximal 96,00 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden.</p> <p>Dieser Wert ist als Löschwassermenge für die zweistündige Erstbrandbekämpfung gemäß DV GW - Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 zu verstehen. Bei gleichzeitiger Nutzung von mehreren Hydranten steht insgesamt auch höchstens 96,00 m³/h Löschwasser zur Verfügung.</p> <p>Die aktuellen Hydrantenpläne mit den Übersichten zur Leistungsfähigkeit der einzelnen Hydranten wurden der Gemeinde Ostseebad Binz übergeben.</p> <p>Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Brandschutzes sind mit dem Bauantrag nachzuweisen. Bei der Planung handelt es sich um einen nicht-qualifizierten Bebauungsplan. Mit diesem werden die Art der Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche geregelt. Die Erschließung (Löschwasser) und das Maß der baulichen Nutzung sind weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p>

<p>4. Breitbandausbau</p> <p>Der Aufbau einer Breitbandinfrastruktur im Ostseebad Binz ist nicht Bestandteil derzeit bestehender Förderaufträge.</p> <p>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>5. Allgemeines</p> <p>Die Kosten für die innere Erschließung und maßnahmenbezogene Netzerweiterungen incl. Planungsleistungen (Pkt. 1 und 2) sind vom Bauherrn/ Erschließungsträger zu übernehmen.</p> <p>Wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung den Umfang zur Herstellung der Anschlüsse gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung/ ZWAR und § 5 Abs. 1 Abwasseranschlussatzung/ 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. Sie sind mit der Bauantragsstellung zu klären.</p>
<p>Die Erschließung von B-Plangebietem erfolgt nicht im Auftrag und nicht zu Lasten des ZWAR</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

1.3) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme vom 09.09.2025</u></p>	
<p>hinsichtlich der geplanten westlichen Erweiterung des B-Plangebietes Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn - Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz wird auf die in der Stellungnahme vom 26.01.2022 (Az.: StALUVP12/VR/233/21) aus Sicht der WRRL gegebenen Hinweise zur Senkung der Stoffeinträge in den berichtspflichtigen Schmachter See verwiesen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Stellungnahme wird aufgrund des aktuellen Planentwurfes wie folgt aktualisiert/ ergänzt:</p>	
<p>Gemäß Unterlagen sollen im südlichen Teil der Rabenstraße des Ostseebades Binz im Zuge des fortschreitenden Straßenbaus öffentliche Niederschlagswasserentsorgungsanlagen mit Anbindung an den Vorflutgraben 17:06/04 errichtet werden.</p> <p>Hiermit soll die Voraussetzung für die öffentliche Erschließung der südlichen Grundstücke des B-Plangebietes Nr. 43A geschaffen werden. ^</p> <p>Ebenso sollen damit die Voraussetzungen für die öffentliche Erschließung der süd- östlichen Grundstücke im B-Plangebiet Nr. 43B „Quartier an der</p>	<p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Planbereich umfasst ein bebautes und voll erschlossenes Gemeindegebiet. Es handelt es sich um einen Bereich mit Baurecht nach § 34 BauGB. Die Anbindung an den Vorflutgraben sowie weitere Erschließungsmaßnahmen werden unabhängig vom hier vorliegenden Planungsrecht umgesetzt. Folglich sind Baumaßnahmen an der Erschließung auch ohne Bebauungsplan zulässig und der Planung kausal zuzuschreibende baubedingte Auswirkungen nicht zu erkennen.</p>

<p>Kleinbahn-Süd" sowie der angrenzenden B-Plan-gebiete Nr. 32 „Wohnbebauung Rabenstraße-Hangbebauung" und Nr. 37 „Rabenstraße 11" geschaffen werden.</p>	
<p>Hinsichtlich der geplanten Niederschlagswasserableitung aus dem Plangebiet Nr. 43A über den Vorflutgraben 17:06/04 und das sich anschließende Grabensystem in den WRRL- berichtspflichtigen Schmachter See wird auf die Einhaltung der Artikel 1 und 4 der EG-WRRL hingewiesen, die jede nachteilige Änderung des Zustandes eines Oberflächengewässers (Verschlechterungsverbot) untersagen, wobei alle Oberflächengewässer zu schützen, zu verbessern und zu sanieren sind, mit dem Ziel, einen guten Zustand der Oberflächengewässer (Zielerreichungsgebot) zu erreichen. Künftige Nutzungen dürfen die WRRL-Zielerreichung nicht gefährden und zu keiner Verschlechterung des Gewässerzustandes führen.</p> <p>Für den dritten Bewirtschaftungszeitraum (2021-2027) wurde im Bewirtschaftungsplan der FGE „Warnow/ Peene“ für den Schmachter See zur Erreichung des Umweltziels „guter Zustand“ als Maßnahmenschwerpunkt u.a. die Reduzierung der diffusen Stoffeinträge durch Optimierung der Zuläufe zum See ausgewiesen. Die Maßnahmenfestlegung erfolgte auf der Grundlage der Ergebnisse des im Auftrag des StALU Vorpommern erarbeiteten Projektes „Lokalisierung möglicher Eintragspfade in den Schmachter See“ (2016).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet besteht und ist vollständig erschlossen. (s.o.)</p> <p>Insofern werden mit der Planung keine Voraussetzungen für weitere öffentliche Erschließungen der südlichen Grundstücke geschaffen. Der Ausbau erfolgt unabhängig vom hier gegenständlichen Planungsrecht.</p>
<p>In diesem Sinne sind zur Senkung der Stoffeinträge in den Schmachter See vor Ableitung in den Vorflutgraben 17:06/04 alle Minderungspotenziale zur Reduzierung der punktuellen Belastungen bereits an der „Quelle“ (hier: B-Plangebiet) auszuschöpfen.</p> <p>Für die in einer nachgelagerten Erschließungsplanung durchführbare Bewertung der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers im Plangebiet und der Notwendigkeit, dieses vor Einleitung in die Vorflut zu behandeln, als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt sind die Regelungen der Arbeits- und Merkblattreihe DWA- A/M 102 (BWK-A/M3) „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ anzuwenden.</p>	<p>Die Hinweise werden in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Auf den Bestandsschutz der genutzten Einrichtungen wird verwiesen. Weitere Erschließungsmaßnahmen über den Bestand hinaus werden nicht auf der Basis des Bebauungsplans entstehen, da es sich um ein bebautes Plangebiet handelt. Der Bebauungsplan 43 A beinhaltet keine Festsetzungen zur medialen Erschließung / Entsorgung. Er regelt lediglich die Art der baulichen Nutzung und die Verkehrsflächen. Insofern genießen z.Z. die bestehenden Anlagen Bestandsschutz. Änderungen bezüglich der Erschließung sind hiervon unberührt.</p> <p>Die Senkung von Stoffeinträgen kann mit und ohne Planungsrecht reduziert werden.</p>
<p>Ihr Planvorhaben wurde aus der Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes geprüft. Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen. Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange Abfallrechts bestehen keine Bedenken und Hinweise.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

1.4) Bergamt Stralsund

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 13.08.2025:</u>	
die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Bebauungsplanes Nr. 43 A "Quartier an der Kleinbahn- Nord" der Gemeinde Ostseebad Binz berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.5) Straßenbauamt Stralsund

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 12.09.2025</u>	
Zu dem Bebauungsplan Nr. 43 A "Quartier an der Kleinbahn-Nord" der Gemeinde Ostseebad Binz sind aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und verkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des Straßenbauamtes stehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.6) Wasser- und Bodenverband „Rügen“

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 17.09.2025</u>	
die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ werden durch das vorliegende Bauvorhaben nicht berührt. Es befinden sich keine Gräben und Anlagen des Verbandes im Planungsraum.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.7) 50Hertz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 11.08.2025</u>	
Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.	
Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Hinweis zur Digitalisierung Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodatenaus-tauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.8) Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<i>Stellungnahme vom 25.08.2025</i>	
im und 30 m um den Bereich des oben genannten Bebauungsplanes befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz M-V'.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der nach § 20 Waldgesetz festgelegte Waldabstand von 30 m wird eingehalten, sodass keine forstbehördlichen Belange berührt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vorhandener Baumbestand ist nach Einzelbaumschutz zu beurteilen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das forstbehördliche Einvernehmen wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Die Stellungnahme ist positiv zu werten	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.9) Telekom

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<i>Stellungnahme vom 14.08.2025</i>	
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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung.	Kenntnisnahme

Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir weisen jedoch auf folgendes hin: In Ihrem Planungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem beigefügten Lageplan zu ersehen ist. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich. Eine Entscheidung, ob ein Ausbau erfolgt, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung treffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. das Plangebiet ist bereits erschlossen.
Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Planbereich ist bereits erschlossen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohrnetz) mitverlegt wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) hin: Hier heißt es unter anderem, Zitat:“ Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, wird im Rahmen des B-Planverfahrens nicht geregelt und ist bei der Umsetzung gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) § 77i „Koordinierung von Bauarbeiten und Mitverlegung“ Absatz (7) zu beachten. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Gemeindegebiet.
Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass der Bauherr als „Zustandsstörer“ für die Kampfmittelfreiheit des Baugrundstückes verantwortlich ist. Die Kampfmittelfreiheit ist schriftlich zu dokumentieren und rechtzeitig an die Telekom, als Voraussetzung für den Baubeginn, zu übergeben. Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Gemeindegebiet.

1.10) Eon-edis

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 13.08.2025</u>	
<p>Unser Stellungnahme BRG 21-0101 behält in ihrer Aussage weiterhin Bestand.</p> <p>Im Zuge des Ausbaus der Ladeinfrastruktur und des Einsatz von Wärmepumpen muss in diesem Bereich mit einer Netzerweiterung und dem dazugehörigen Tiefbau, bei Bedarf gerechnet werden.</p> <p>Hierzu ist die Beantragung des erforderlichen Leistungsbedarfs notwendig.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.11) EWE

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 19.08.2025</u>	
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei Umsetzung der Planung zu beachten.
<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 Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>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 1,6 m mit ein.</p> <p>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.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei Umsetzung der Planung zu beachten.
Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei

<p>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.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</p>	<p>Umsetzung der Planung zu beachten.</p>
<p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei Umsetzung der Planung zu beachten.</p>

1.12) Polizeiinspektion Stralsund

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><i>Stellungnahme vom 20.08.2025</i></p>	
<p>Seitens der Sachbearbeitung Verkehr der Polizeiinspektion Stralsund bestehen zum o.g. Bebauungsplan Nr. 43 A keine weiteren Hinweise oder Bedenken. Das Plangebiet ist über die anliegenden Straßen erschlossen, die verkehrsrechtlich gewidmet sind.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

1.13) Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><i>Stellungnahme vom 12.08.2025</i></p>	
<p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farblich markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die mitgereichten Planunterlagen zeigen, dass die Festpunkte nicht im Plangebiet liegen.</p>
<p>Vermessungsmarken sind nach § 26 des Geset-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (s.o.)</p>

zes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:	
- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (s.o.)
- 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 verändert werden. Um die mit 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. Ordnungsweise	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (s.o.)
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (s.o.)
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (s.o.)
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (s.o.)
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (s.o.)
Bitte beachten Sie das beiliegende Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (s.o.)
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 Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (s.o.)

2) Behörden ohne Anregungen und Hinweise

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV (19.09.2025)
- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (24.09.2025)
- Handelsverband Nord (12.09.2025)
- IHK zu Rostock (19.09.2025)
- Landesamt für Gesundheit und Soziales Arbeitsschutz (20.08.2025)
- Amt für Biosphärenreservat Südost-Rügen (19.08.2025)

3) benachbarte Gemeinden ohne Anregungen und Hinweise

- keine

4) Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

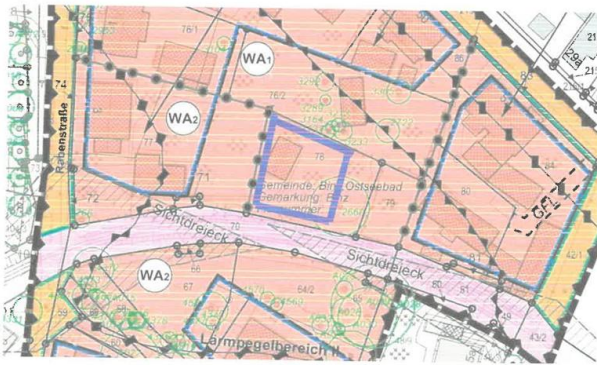
Anregungen und Bedenken	Abwägung
Stellungnahme vom 05.09.2025	
mit o.g. Vorhaben (ca. 2,3 ha) beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Binz, die Wohnfunktion entlang der Bahnhofsstraße (südliche Seite) gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets mit gemischter Nutzung zu sichern. Hierzu soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt und Ferienwohnungen nicht mehr zugelassen werden. Eine Ausnahme erfolgt für die bestehende Hotelanlage. Dem Vorhaben wurde in der landesplanerischen Stellungnahme vom 10.01.2022 bereits zugestimmt.	Die Darstellung entspricht dem gemeindlichen Planungsziel.
Die raumordnerische Zustimmung für den Bebauungsplan Nr. 43 A „Quartier an der Kleinbahn — Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz wird weiterhin aufrechterhalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

I. Bürger 1

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme 28.08.2025</u>	
Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf der oben gemachten Satzung möchte ich folgende Anregungen und Hinweise geben:	
- Auf dem Flurstück 78 ist noch das Bau- feld/Fremdkörper um das Ferienhaus einzuzeichnen!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Änderung des gesamten Baufensters, liegt das besagte Grundstück im überbaubaren Bereich. Die Eintragung eines separaten Baufensters erübrigt sich somit. Mit der Ausweitung des Baufensters ist keine Genehmigung der bestehenden Nutzung verbunden. Diese muss ggfls. separat nachgewiesen werden.

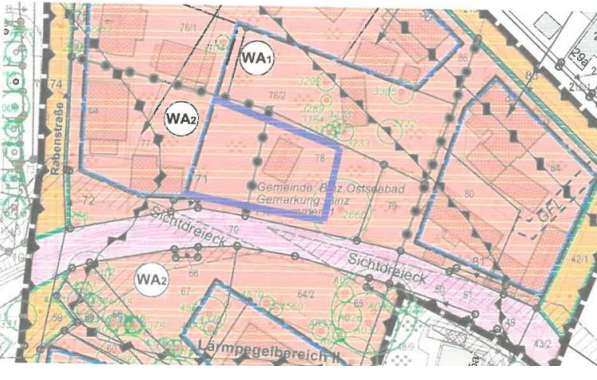
Möglichkeit II zusätzliches Baufeld um Haus Bauantrag vom 8.09.19999 auf Flurstück 78 somit also Flurstück 77 und 78 oder nur Flurstück 78 wenden belegt.



- Ebenso bietet sich an das Baufeld auf dem Flurstück 77 bis hinter das Ferienhaus auf dem Flurstück 78 zu verlängern. So wäre damit das Ferienhaus dann in das WA2 und als Fremdkörper mit einbezogen.

s.o.

Möglichkeit I: vorhandenes Baufeld erweitern bis hinter Haus auf Flurstück 78



Ostseebad Binz, Februar 2026