



Vorlagennummer: BV/26/374
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage über den Bebauungsplan Nr. 43B „Quartier der Kleinbahn - Süd“ 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. 43B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“ 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 13 eine Stellungnahme abgegeben haben. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen (eine Einzelstellungnahme sowie eine Stellungnahme einer Interessensgemeinschaft) 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-43B-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. 43B „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 25. Januar 2022 wurden zum Teil berücksichtigt. Es werden folgende Aussagen aus der Stellungnahme des Landkreises vom 25. Januar 2022 (Aktenzeichen 511.140.02.10393.21) aufrechterhalten bzw. wiederholt:	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Tabellen zeigen anders als auf Seite 7 angekündigt nicht die tatsächlich vorhandenen Nutzungen. Ein Vergleich zur Beurteilung der Gebietsveränderung ist somit nicht möglich, Innerhalb der Aufzählungen unter der Tabelle „Granitzhof“ lassen sich keine genehmigten Nutzungen ablesen (Wohnen?).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wesentlich sind die genehmigten Nutzungen, anhand dieser ist der genehmigte Gebietscharakter zu erkennen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.
Da sich keine Lärmpegelbereiche V und IV innerhalb der Planzeichnung befinden, kann die Tabelle nach DIN 4109 unter der Festsetzung 1.4.) a) angepasst werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Begründung zur Beschränkung von zwei Wohnungen je Wohngebäude ist nicht nachvollziehbar. Inhaltlich wird innerhalb der Begründung (Seite 24) die Etablierung von zusätzlichen Wohnungen beispielsweise für Saisonkräfte befürwortet. Dies wäre generell innerhalb des Plangebietes möglich, dazu bedarf es keiner Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ein Widerspruch ist hier nicht erkennbar.
Auf Seite 34 der Begründung wird eine bestandsorientierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen beschrieben. Die Planzeichnung -	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Teil A enthält jedoch keine Festsetzungen nach § 23 BauNVO. Dieser Widerspruch ist zu klären.</p>	<p>Die bestandsorientierte Planung bezieht sich auf den Gebietscharakter als Wohngebiet, daher wird einerseits der Zusatz „Sicherung der ausgeübten Wohnfunktion“ hinter dem Begriff „bestandsorientiert“ erwähnt und andererseits keine Festsetzung gemäß § 23 BauNVO vorgenommen.</p>
<p>Verfahren/Anstoßwirkung</p> <p>Für den vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB das beschleunigte Verfahren 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>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Redaktionelle Anmerkungen</p> <p>Begründung: Bei der Beschreibung des Plangebietes (Begründung Seite 8) sollten zur besseren Orientierung auch geografische Landmarken ergänzend zu den Geltungsbereichen der vorhandenen Bebauungspläne eingefügt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind vollständig in der Begründung dargestellt, der Planung liegt eine Vermessung zu Grunde. Es wird davon ausgegangen, dass die Orientierungsmöglichkeiten innerhalb der Planunterlagen ausreichend sind.</p>
<p>In der Begründung (Seite 10) wird auf den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 43 B verwiesen, statt auf den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 43 A.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung entsprechend angepasst.</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.</p> <p>Die Verfahrensvermerke werden mit der Satzungsfassung ergänzt.</p>
<p>Planzeichnung/ Festsetzungen</p> <p>Es werden keine örtlichen Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V getroffen, jedoch geht aus dem Titel der Zusatz „... mit örtlichen Bauvorschriften“ hervor. Dieser Widerspruch ist zu klären.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>Die Flurstücke und Nummerierungen sollten innerhalb der Planzeichnung unter dem Punkt „Darstellungen ohne Normcharakter“ erläutert werden. Welche Bedeutung die Kennzeichnung mittels der mehrfach im Plangebiet verwendeten Linie in Magenta inne hat, erschließt sich nach wie vor nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, es wird auf das Abwägungsergebnis zum FB Kataster und Vermessung verwiesen.</p>

Die Nummerierung der Festsetzungen ist verwirrend und daher anzupassen.	Der Hinweis wird beachtet.
---	----------------------------

II. Umweltschutz /Bodenschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Es bestehen gegen o. g. Plan keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Hinweise: Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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) Die während der Bauphase in Anspruch genommenen Böden sind nach Bauabschluss so herzustellen, dass die Bodenfunktionen gemäß 8 2 BBodSchG wiederhergestellt werden. 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. 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. Sind Bodenschäden eingetreten, sind diese durch geeignete Rekultivierungsmaßnahmen zu beseitigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen mit Verweis auf § 2 BBodSchG ergänzt. 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. 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.

III. Immissionsschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Den Ausführungen des Schallgutachtens der Umweltplan GmbH (Projekt-Nr. 32617-00 NT- 01 vom 19.03.2025) wird auch in Bezug auf die in Teilen vorgenommene Änderung des Gebietstyps von einem reinen Wohngebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet gefolgt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

IV. Wasserwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet (TWSG)</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung</p> <p>Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, Putbuser Chaussee 1, 18528 Bergen auf Rügen (ZWAR) und ist mit ihm zu regeln.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der ZWAR ist an der Planung beteiligt.
<p>Das Schmutzwasser ist dem ZWAR zu überlassen, indem der Anschluss an die öffentliche Kanalisation realisiert wird.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Niederschlagswasser:</p> <p>Laut den Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung unter 2.4.2. ist im Zusammenhang mit dem fortschreitenden Straßenbau im südlichen Teilabschnitt der Rabenstraße und weiter bis zum Vorflutgraben 6/4 geplant, öffentliche Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zu bauen. Damit sollen auch die Voraussetzungen für die öffentliche Erschließung der südlichen Grundstücke im Plangebiet und der süd-östlichen Grundstücke im B-Plangebiet Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn - Süd“ geschaffen werden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

V. Denkmalschutz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Baudenkmale: Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Im o. g. Gebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.</p>	Der Hinweis wird beachtet.
<p>In der Begründung ist der Inhalt von Punkt II.7 zu streichen und durch folgenden Text zu ersetzen:</p> <p>Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.</p>	Der Hinweis wird beachtet.

VI. 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. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<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 bebautes Gemeindegebiet, das als vollständig erschlossen gilt, das gilt dann auch für eine Versorgung im Falle einer Havarie oder eines Brandes.</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> <p>Die Kennzeichnung geschieht nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.</p>
<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bereits beachtet.</p>

VII. Kataster und Vermessung

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p>Planzeichnung Teil A</p> <p>Die hier vorliegende Ausfertigung der Planzeichnung bedarf noch einer geringen Überarbeitung und ist dann zur Bestätigung der Richtigkeit des katastermäßigen Bestandes geeignet. .</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Vermarkte und unvermarkte Grenzpunkte werden nicht unterschieden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

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.
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 und beachtet. Die Flurgrenzen/Gemarkungsgrenzen wird kräftiger dargestellt.
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 Festsetzungscharakter 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 Grenzpunkte 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.

VIII. Abfallwirtschaft

Anregungen und Bedenken	Abwägung
Da der Bebauungsplan Nr. 43B keine neu errichteten oder sanierten Planstraßen enthält, auf die bezüglich der Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen Bezug genommen werden müsste, nehme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ich in dieser Stellungnahme Bezug auf die bereits bestehende Verkehrssituation.	
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>	
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.	Kenntnisnahme.
Zum o. g. Bebauungsplan erfolgt folgende Stellungnahme: 1. Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung aller bebauten Grundstücke im Plangebiet erfolgt über die öffentlichen Anlagen des ZWAR.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p>Neu- Ergänzungs- und Erweiterungsbauten sind dementsprechend an die öffentlichen Anlagen anzuschließen.</p>	
<p>2. Niederschlagswasserentsorgung</p> <p>Die nördlich des Bahnüberganges Rabenstraße / Kleinbahn liegenden Grundstücke im B-Plangebiet sind an die öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen des ZWAR angeschlossen. Diese Erschließung erfolgte im Jahr 2016 zusammen mit dem gemeindlichen Straßenbau im nördlichen Teilabschnitt der Rabenstraße.</p> <p>Die weiteren Grundstücke im B-Plangebiet und damit der größere Anteil sind nicht mit öffentlichen Niederschlagswasserentsorgungsanlagen erschlossen. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt auf diesen Grundstücken nicht öffentlich, über entsprechende private Grundstücksanlagen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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 süd-östlichen Grundstücke in diesem B-Plangebiet, dem B-Plangebiet Nr. 32 „Wohnbebauung Rabenstraße - Hangbebauung“ und dem B-Plangebiet Nr. 37 „Rabenstraße 11“ geschaffen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die benannten Grundstücke sind bereits bebaut.</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 öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.</p> <p>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.</p> <p>Dazu ist dann derjenige verpflichtet, bei dem das Niederschlagswasser anfällt. Dies bedarf gemäß § 32 Abs. 4 LWaG M-V der satzungsmäßigen 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 wird die Art der baulichen Nutzung 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. 05016, 05117 und</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</p>

<p>05121 können maximal 96,00 m³/h und Hy-Nr. 05114, 05115 und 05116 maximal 48,00 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 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 Abwasseranschlusssatzung/ ZWAR überschreiten, sind diese in einem Erschließungsvertrag mit dem ZWAR zu regeln. Als Grundlage dafür ist dann in Abstimmung mit dem ZWAR eine entsprechende Erschließungsplanung von einem Fachplanungsbüro zu erstellen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind mit der Bauantragsstellung zu klären.</p>
<p>Die Erschließung von B-Plangebieten 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>die in der Stellungnahme vom 26.01.2022 (Az.: StALUVP12/VR/234/21) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn-Süd“ aus Sicht der WRRL zur Senkung der Stoffeinträge in den berichtspflichtigen Schmachter See gegebenen Hinweise sind weiterhin gültig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Stellungnahme wird aufgrund des aktuellen</p>	

Planentwurfes wie folgt aktualisiert/ ergänzt:	
<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. Hiermit soll die Voraussetzung für die öffentliche Erschließung der süd-östlichen Grundstücke im B-Plangebiet Nr. 43B geschaffen werden. Ebenso sollen damit die Voraussetzungen für die öffentliche Erschließung der südlichen Grundstücke des B-Plangebietes Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn-Nord“ sowie der angrenzenden B-Plangebiete Nr. 32 „Wohnbebauung Rabenstraße-Hangbebauung“ und Nr. 37 „Rabenstraße 11“ geschaffen werden.</p>	<p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Planbereich umfasst ein bebautes und vollständig erschlossenes Gemeindegebiet. Es handelt 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>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>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 Eintragungspfade 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) aususchöpfen.</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)</p>	<p>Die Hinweise werden in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Auf den Bestandsschutz der genutzten Einrichtungen wird verwiesen. Weitere Erschließungsmaßnahmen über den Bestand werden nicht auf der Basis des Bebauungsplans entstehen. Der Bebauungsplan 43 B 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>

„Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ anzuwenden.	
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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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) 50Hertz

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 12.08.2025</u>	
Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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.

1.7) Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 25.08.2025</u>	
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
<u>Stellungnahme vom 14.08.2025</u>	
<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung.</p>	Kenntnisnahme
<p>Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>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.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>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.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. das Plangebiet ist bereits erschlossen.
<p>Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Planbereich ist bereits erschlossen.
<p>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.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
<p>Der Erschließungsträger/Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass im Rahmen der Erschließung eine passive Netzinfrastruktur (z.B. ein Leerrohr-</p>	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“

netz) 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.“	Absatz (7) zu beachten. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Gemeindegebiet. 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
<i>Stellungnahme vom 13.08.2025</i>	
Unser Stellungnahme BRG 21-0101 behält in ihrer Aussage weiterhin Bestand. 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. Hierzu ist die Beantragung des erforderlichen Leistungsbedarfs notwendig.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.11) EWE

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<i>Stellungnahme vom 19.08.2025</i>	
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.
Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei Umsetzung der Planung zu beachten.

<p>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>	
<p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei Umsetzung der Planung zu beachten.</p>
<p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.</p> <p>Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. 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:</p> <p>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
<u>Stellungnahme vom 20.08.2025</u>	
Seitens der Sachbearbeitung Verkehr der Polizeiinspektion Stralsund bestehen zum o.g. Bebauungsplan Nr. 43 B keine weiteren Hinweise oder Bedenken. Das Plangebiet ist über die anliegenden Straßen erschlossen, die verkehrsrechtlich gewidmet sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.13) Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<u>Stellungnahme vom 12.08.2025</u>	
in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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 ("vermarktet").	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die mitgereichten Planunterlagen zeigen, dass die Festpunkte nicht im Plangebiet liegen.
Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (s.o.)
- 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. Ordnung.Weise	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 Geoinfor-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (s.o.)

mation, Vermessungs und Katasterwesen mitzuteilen	
Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.	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
<u>Stellungnahme vom 10.10.2025</u>	
mit o.g. Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Binz, die Wohnfunktion im Bereich der Rabenstraße gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets zu sichern. Hierzu soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein reines sowie allgemeines Wohngebiet festgesetzt und Ferienwohnungen bzw. Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht mehr zugelassen werden. Dem Vorhaben wurde in der landesplanerischen Stellungnahme vom 10.01.2022 bereits zugestimmt.	Die Darstellung entspricht den Planungszielen der Beteiligungsunterlagen. Im weiteren Verfahren wird das grundsätzliche Ziel der Wohnraumsicherung beibehalten. Die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets wird jedoch zu Gunsten einer Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets aufgegeben.
Die raumordnerische Zustimmung für den Bebauungsplan Nr. 43 B „Quartier an der Kleinbahn — Süd“ 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 15.09.2025</u>	
Am 23.Mai 2002 genehmigte der (damalige) Landkreis Rügen unter dem Aktenzeichen 01094-02-12 den Neubau unseres Einfamilienhauses mit 2 Einliegerwohnungen und einem Doppelcarport im Gebiet des in Arbeit befindlichen, aber nicht rechtswirksam gewordenen B-Plans 11 der Gemeinde Binz, in der Rabenstraße 4f.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Das Gebiet ist gemäß § 6 BauNVO (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990) im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet südlich der Kleinbahntrasse auch heute noch ein Mischgebiet dar. Mischgebiete dienen (bekanntermaßen) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Genannt sind hier an 3. Stelle Betriebe des Beherbergungsgewerbes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird bestätigt, dass der betroffene Planbereich rechtswirksam seit dem 27.01.2014 als Mischgebiet im FNP ausgewiesen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht z.Z. noch nicht. Somit handelt es sich weiterhin um eine Ausweisung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung. Entscheidend für die ausgeübte Nutzung ist die Baugenehmigung für die bestehende bauliche Anlage. Ein Bebauungsplan, der ein Baugebiet mit allen damit verbundenen ggfls. entschädigungspflichtigen Rechtsansprüchen festlegt, existiert jedoch nicht im Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplan. Ein verbindlicher Rechtsanspruch auf den Fortbestand einer ausgeübten Nutzung besteht nur insofern, wenn die Nutzung genehmigt ist. Insofern sollte für die ausgeübte Nutzung eine Genehmigung vorliegen, die eine Nutzung als Feriennutzung gewährleistet. Sollte dies nicht der Fall sein, besteht kein Anspruch auf einen Feriennutzung.
Auf Basis dieser Verordnung, der o.g. Baugenehmigung und im Vertrauen auf ihren Bestand haben wir unser Wohnhaus mit 2 Einliegerwohnungen, die nicht zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit bestimmt und mangels Medientrennung und fehlender Nebengelasse (z.B. Keller) auch nicht dazu geeignet sind, errichten lassen. Selbige haben wir, beginnend im Jahr 2003, als Ferienwohnungen genutzt und an Urlaubsgäste vermietet.	Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen.
Seither sind an uns keinerlei Beschwerden wegen Ruhestörung und Störung der nachbarlichen Interessen herangetragen worden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Nicht-Vorliegen von Beschwerden etc. legalisiert keine ungenehmigte Nutzung.
Die Nutzung wurde dem Finanzamt am 04.07.2003 durch Erklärung zur Feststellung des Einheitswertes mitgeteilt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Vermietung an Feriengäste ist in Binz seit Jahren allgemein üblich und war auch für unsere, das Haus finanzierende Bank, eine nicht unwesentliche Grundlage für die Kreditgewährung. Auch der in unserer unmittelbaren Nähe, in der Rabenstraße schon existierender Hotelbetrieb bestärkte	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>uns im Obergeschoß 2 Ferienwohnungen einzurichten.</p> <p>Die Wohnungen wurden anfangs über den damaligen „Rügener Reiselotsen“ vermittelt. Jetzt arbeiten wir mit einem Internetanbieter zusammen, über den die in Rede stehenden Wohnungen bereits für die Saison 2026 belegt wurden.</p> <p>Die Vermietung erfolgt in den Monaten April bis September. Seit 2003 wird auch regelmäßig die Kurtaxe kassiert und an den Eigenbetrieb abgeführt.</p>	
<p>Im Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt (Bundstagsdrucksache 18/10942 vom 23.01.2017) bestimmt Artikel 2 eine Änderung der Baunutzungsverordnung. Eingefügt werden die § 6a und § 13a — Ferienwohnungen-.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Danach können als Ferienwohnungen dienende Räume ...zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören. Abweichend davon können Räume in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude herrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (8 Abs.3 Nr.1 BauNVO) gehören. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn -wie vorliegend - Einliegerwohnungen als Ferienwohnung vermietet werden.</p>	<p>Ein verbindlicher Rechtsanspruch auf die ausgeübte Nutzung besteht nur insofern, als sie genehmigt ist. Im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens sollte also eine Baugenehmigung vorliegen, die eine Nutzung als Feriennutzung gewährleistet. Sollte dies nicht der Fall sein, besteht kein Anspruch auf eine Feriennutzung.</p> <p>Unabhängig davon können gesetzliche Regelungen nicht rückwirkend in Anspruch genommen werden bzw. entfalten keine Rechtskraft in die Zeit vor ihrem In-Kraft-Treten. Dies gilt auch, wenn -wie in diesem Fall- die Begründung zur Einführung des Gesetzes lediglich von einer Klarstellung spricht. Darauf haben das OVG und das BVerwG in Ihren Entscheidungen hingewiesen.</p>
<p>Es bleibt festzustellen, dass erst im Jahr 2017 der Begriff „Ferienwohnung“ Eingang in die BauNVO fand und es davor mangels anderslautender Regelungen im BauGB und der BauNVO allgemein zulässig und üblich war, Einliegerwohnungen als Ferienwohnungen zu betreiben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine verbindliche Regelung auf der Basis eines Bebauungsplans existiert nicht.</p> <p>Gesetzliche Regelungen können nicht rückwirkend vor ihr In-Kraft-Treten geltend gemacht werden (s.o.)</p>
<p>Mit dem Einfachen Bebauungsplan Nr. 43 B „Quartier an der Kleinbahn-Süd“, Offenlage II in der Fassung vom 08.04.2020, Stand 26.05.2025 soll das Gebiet bestandsorientiert weiterentwickelt werden. Es ist vorgesehen, das bestehende und seit Jahren vollständig mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Mischgebiet in ein reines Wohngebiet umzuwandeln.</p>	<p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Bebauungsplan, mit einem verbindlichen Baurecht in Form eines Mischgebiets, existiert nicht im Geltungsbereich der hier gegenständlichen Planung.</p>
<p>Damit „soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebietes mit gemischter Nutzung gesichert werden“.! Aus der Tabelle „grundstückswise Nutzungen / Genehmigungen“ ist zu entnehmen, dass die zulässige, aber nicht wie angegeben auch die tatsächlich vorhandene Nutzung dokumentiert wurde.</p>	<p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Dazu heißt es: "Das Vorliegen von auf Dauer geduldeten Nutzungen wurde durch die Gemeinde jedoch geprüft und verneint."</p> <p>Auf mein diesbezügliches Gespräch mit den Frauen Guruz und Klett im Amt Planen und Bauen am 17.03.2024 wurde ich bezüglich der dargelegten tatsächlichen Nutzung unserer Einliegerwohnungen auf den Datenschutz verwiesen und im Übrigen hieß es „wir wollen ja unseren Einwohnern keinen Schaden zufügen“.</p> <p>Vielleicht ist darauf die Aussage des Verfassers der aktuellen Fassung „die Nutzungsart im Geltungsbereich ist -bis auf erkennbare Ausnahmen- als Wohnnutzung identifizierbar“ zurückzuführen.</p>	
<p>Aus der Tabelle ergibt sich ebenfalls, dass nur 2 (zwei) Häuser an der Rabenstraße (MI) über Einliegerwohnungen verfügen. Dass diese nach Baufertigstellung (seit mehr als 20 Jahren) zulässigerweise als Ferienwohnungen genutzt wurden und werden, ist nicht dokumentiert. Ein verschwindend geringer Teil in einem seit 2000 vom Wohnen geprägten Gebiet, wenn man von dem Hotel absieht, das im selben Straßenbereich belegen ist. Das Hotel wird (als einziger Baukörper des bisherigen Mischgebietes vorsorglich?) aus dem Bebauungsplan 43 B ausgespart und als einzelnes Objekt dem jenseits der Gleisanlagen liegenden Bebauungsplan 43A unter gleichzeitiger Anwendung der Fremdkörperregelung des § 4 BauNVO i.V.m. § 10 (1) BauNVO zugeschlagen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussparung des Hotelbereichs aus dem Geltungsbereich des B-Plans 43 B ergibt sich aus dem Umstand, dass der Geltungsbereich nach städtebaulichen Gesichtspunkten festzulegen ist. In diesem Fall wurde der Hotelkomplex als stärker (als der südliche Bereich) emittierender Betrieb dem nördlich gelegenen B-Plan 43 A zugeordnet, da dieser Bereich ebenfalls durch den Verkehrslärm stärker von Immissionen betroffen ist.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Das restliche Gebiet südlich der Bahnanlagen soll künftig als reines Wohngebiet ausgewiesen werden, wobei je Wohngebäude zwei Wohnungen als Obergrenze festgesetzt werden sollen. Dies korrespondiert nicht mit unserem Haus Rabenstr. 4 f.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im weiteren Verlauf der Planung hat die Gemeinde beschlossen, die Bereiche des Reinen Wohngebiets auch als Allgemeine Wohngebiete festzusetzen.</p>
<p>Nicht ersichtlich ist, ob die Übergangsvorschriften der §§ 25 bis 25 e der BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 geändert durch Art.2 BauLandmobilisierungsg vom 14.06.2021 beachtet und auf den vorhandenen Hausbestand und seine, seit Gebäudeerstellung rechtlich zulässigen, tatsächlichen Nutzungen angewandt wurden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat das Planverfahren fortgesetzt und zu keinem Zeitpunkt neu eingeleitet. Die Überleitungsvorschrift gem. § 25e BauNVO ist anzuwenden.</p>
<p>Im Weiteren wird unter Voranstellung der langen, auch Binzer Tradition alles ausgeschlossen, was ein Beibehalten dieser Tradition überhaupt ermöglichen könnte. Der Bevölkerung im Wohnbereich soll so der Ruheraum verschafft werden, den sie zur täglichen Erholung benötigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ob da die „Wohnraumbeschaffung für Saisonkräfte“, die in der Tourismusbranche für gewöhnlich auch bis spät in die Nacht arbeiten und danach ihre Unterkunft aufsuchen, für einen „Ruheraum“ wohl zielführend ist?</p>	<p>Die Rechtsprechung unterscheidet tatsächlich Freizeitlärm von Lärm, der von häuslicher Nutzung ausgeht.</p> <p>Dabei ist von einer größeren Ruhestörung durch Urlauber auszugehen, als von ruhesuchenden Arbeitstätigen.</p>

<p>Selbst bei einem ebenfalls möglichen „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO werden sämtliche ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, insbesondere kleine Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen vorsorglich ausgeschlossen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Unter Ziffer 3 betrachtet der Stadtplaner verschiedene Abwägungsrelevante Belange.⁴</p> <p>Er führt unter Hinweis auf Artikel 14 Grundgesetz und Beschlüsse des BVerfG vom 19.12.2002 und 01.09.2016 aus, dass die privaten Belange auf Eigentumsschutz umfangreich betroffen und daher angemessen zu berücksichtigen sind. Weiter schreibt er, Neben der genehmigten Nutzung sind in der Abwägung der privaten Belange auch die bislang zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eigentumsrechtliche Belange können geltend gemacht und in die Abwägung eingestellt werden, wenn sie rechtmäßig ausgeübt werden. Von einer rechtmäßigen Ausübung ist auszugehen, wenn sie genehmigt sind.</p>
<p>Seit 2003 ist der Gemeinde bekannt, dass in dem nunmehr zu überplanenden Mischgebiet von den wenigen 3 vorhandenen Einliegerwohnungen, zumindest unsere zwei (nach der BauNVO 1990 gesetzeskonform) als Ferienwohnungen betrieben werden. Dies ist auch dem Satz:“ Der Umfang der ungenehmigten Ferienwohnnutzung überschreitet den Umfang der unter Wahrung der Gebietscharakteristik möglichen Ausnahmen noch nicht.“ zu entnehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass keine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) existiert, die den Planbereich als Mischgebiet ausweist. Ein verbindliches Baurecht besteht nicht.</p>
<p>Wir bitten im Vorfeld um das gemeindliche Einvernehmen zu einer Nutzungsänderung der in Rede stehenden Wohnungen, um anschließend durch eine vorlageberechtigte Person bei der zuständigen Stelle einen erfolgversprechenden Bauantrag zu stellen und beantragen darüber hinaus:</p> <p>in dem Wohngebäude Rabenstraße 4f (1 Hauptwohnung und 2 baulich untergeordnete Einliegerwohnungen)</p> <ul style="list-style-type: none"> a) unter Hinweis auf die bei Erteilung der Baugenehmigung (2002) rechtmäßige Nutzung der Einliegerwohnungen (Ferienwohnungen) als kleinen Beherbergungsbetrieb gemäß § 3 (3) i. V.m. 81 (10) BauNVO 2017 / 2021 ausnahmsweise zuzulassen, b) den bei der Gemeindeverwaltung im Mai 2007 angemeldeten Gewerbebetrieb im neuen Bebauungsplan gemäß § 3 (3) i.V.m. 81 (10) BauNVO 2017 / 2021 zuzulassen und c) Auf Grund der festgestellten Lärmimmissionen auch unser, in Hotelnähe und direkt an die Bahnlinie grenzende Flurstück Nr.37 (taucht fälschlicherweise 3x in der Tabelle auf) dem Bereich WA zuzuordnen. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hierzu ist das Bauleitplanverfahren nicht geeignet. Entsprechende Anträge sind bei der Gemeinde zu stellen.</p> <p>Das unter c) genannte Grundstück wird zukünftig als WA – Gebiet ausgewiesen. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden, auf die Ausweisungen als Reine Wohngebiete zu verzichten.</p>

II. Bürger 2 – 23

Anregungen und Bedenken	Abwägung
<p><u>Stellungnahme 12.09.2025</u></p>	
<p>am 20.05.1998 — somit vor mehr als 25 Jahren - wurde die Genehmigung zum Bau von Einfamilienreihenhäusern mit Satteldach (45 Grad Dachneigung) in unserem Wohngebiet Rabenstraße, also dem o.a. Plangebiet, erteilt. Diese Reihenhäuser haben 2 Vollgeschosse und besaßen einen nicht ausgebauten riesigen Dachraum. Diese Bauweise wurde damals vom Bauherrn in Abstimmung mit Vertretern der Gemeinde bewusst gewählt, um den Käufern dieser recht teuren Grundstücke mit den darauf stehenden einzelnen Reihenhäusern den Ausbau des Daches und die Errichtung zusätzlicher Wohnraumes zu ermöglichen, bzw. auch die damals schon übliche Möglichkeit des Ausbaus zu einer der Hauptwohnnutzung untergeordneten Nutzung zur Beherbergung von Feriengästen einzuräumen. Dies, um die Immobilie und deren Ausbau sicher über einen langen Zeitraum, wie bei Kreditinstituten üblich, finanzieren zu können, denn die Einkommen der hiesigen Arbeitnehmer gehören, wie allgemein bekannt ist, seit mehr als 3 Jahrzehnten zu den niedrigsten in Deutschland wegen der meist nur im Beherbergungsbereich und Gastronomie angebotenen Beschäftigungsmöglichkeiten. In Unterlagen wie Ansichten, Grundrissen und Schnitten zum Reihenhaustyp „Binz“ und „Granitzhang“ aus der Zeit des Bauantrags ist der beabsichtigte Ausbau der Dachgeschosse als Ausbaureserve zu ersehen; alle Versorgungsleitungen waren bereits bei Fertigstellung durch den Bauherrn ADL bis auf den Dachboden verlegt.</p>	<p>Die Darstellungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der bis heute noch gültige Flächennutzungsplan weist für diese beabsichtigte Nutzung ein WA für das gesamte Reihenhaus Wohngebiet der Rabenstraße aus bzw. sogar ein MI Mischgebiet für den verbleibenden südöstlichen Teil der Rabenstraße bis hin zur Bahnhofstraße. Entsprechend § 3 für WR und § 4 für WA der gültigen BauNVO sind für diese Plangebiete ausnahmsweise zulässig nichtstörendes Gewerbe, u.a. auch kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Darunter fallen auch Ferienwohnungen und Fremdenverkehrszimmer.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entscheidend für die ausgeübte Nutzung ist die Baugenehmigung für die bestehende bauliche Anlage. Ein Bebauungsplan, der ein Baugebiet mit allen damit verbundenen ggfls. entschädigungspflichtigen Rechtsansprüchen festlegt, existiert nicht im Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplan.</p> <p>Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitende Bauleitplanung nicht das Planungsinstrument, um die tatsächliche Zulässigkeit einer Nutzung zu garantieren. Festsetzungen zum Nutzungskatalog analog zu einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind der Ausweisung des Flächennutzungsplans nicht zu entnehmen.</p> <p>Ein verbindlicher Rechtsanspruch auf den Fortbestand einer ausgeübten Nutzung besteht nur insofern, wenn die Nutzung genehmigt ist. Insofern sollte für die ausgeübte Nutzung eine Genehmigung vorliegen, die eine Nutzung als Feriennutzung gewährleistet. Sollte dies nicht der Fall sein, besteht kein Anspruch auf einen Feriennutzung.</p>

<p>Von deren Errichtung war man bereits bei der Auswahl der Geschosse (zwei Vollgeschosse) und der Dachform der Reihenhausbauwerke als Satteldach mit 45 Grad Dachneigung ausgegangen, zumal schon Ende der 90iger Jahre abzusehen war, dass diese Nutzung für das gesamte Ostseebad Binz in allen Plangebieten des Ortes regional typisch sein würde. Inzwischen sind fast alle Dachgeschosse in unserem Wohngebiet entsprechend der vorhandenen Möglichkeit ausgebaut. Alle in dem Wohngebiet Rabenstraße Ansässigen haben sich in zweieinhalb Jahrzehnten damit arrangiert, dass in zwei oder 3 Monaten des Jahres in unserem Wohngebiet auch Gäste zu beobachten sind. Der durch diese wenigen Fahrzeuge verursachte Verkehr wird nicht als störend empfunden, da es sich um kurze Zeiträume im Sommer handelt. Die Ausnahme bilden 3 Ferienhäuser im vorderen Bereich der Rabenstraße, die vermutlich ganzjährig vermietet werden und offenbar keinerlei Kontrolle unterliegen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sollten entsprechende Baugenehmigungen für eine Feriennutzung vorliegen, haben diese Bestandsschutz und eine Feriennutzung ist zulässig.</p>
<p>Die Raumordnungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat das Ostseebad Binz als Grundzentrum mit touristischer Ausrichtung ausgewiesen. Insofern steht die Nutzung auch unseres Wohngebietes mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Fremdenverkehrszimmern in keinem Widerspruch mit den örtlichen und übergeordneten großen Planungszielen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine landesplanerische Einordnung ersetzt keine kommunale Bauleitplanung. Diese liegt nur in der Hand der gemeindlichen Selbstverwaltung. Die Kommunen haben die Möglichkeiten innerhalb ihres Gemeindegebiets, ihre planerische Entwicklung selbständig zu steuern. Dabei kann sie auch Bereiche festlegen, in den denen keine touristische Nutzung ist, solange die planerische Gesamtausrichtung des Gemeindegebiets des Ausweisungen der Landesplanung entspricht.</p> <p>Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme zur vorliegenden Planung festgestellt:</p> <p>„Die raumordnerische Zustimmung für den Bebauungsplan Nr. 43 B „Quartier an der Kleinbahn — Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz wird weiterhin aufrechterhalten.“</p>
<p>Der Fahrzeugverkehr in dem als WR geplanten Teil des Wohngebietes ist kein anderer als der vor dem langen Wohngebäude Rabenstr. 77 - 79 am Eingang der Rabenstraße, denn inzwischen fahren viele hier Wohnende mehrere, auch gewerbliche Fahrzeuge, die zu jeder Zeit am Tag und auch in der Nacht die Straßen und den öffentlichen Verkehrsraum frequentieren und im öffentlichen Parkraum abgestellt werden, weil auf den eigenen Grundstücken kein Platz mehr für 2,3 oder sogar 4 Fahrzeuge vorhanden ist.</p> <p>Das verkehrstechnische Problem löst sich also nicht durch die Festlegung der Nutzungsart WR zum Wohnen im Plangebiet.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wohngebietsausweisung dient der Ruhe-/Erholungsfunktion der ortsansässigen Bevölkerung und nicht der Verhinderung eines erhöhten Verkehrsaufkommen.</p>
<p>Mit den beabsichtigten Festsetzungen zum WR Reines Wohngebiet ohne Zulässigkeit einer zwei-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>ten Wohnung, die entsprechend der Ausnahmemöglichkeit nach der BauNVO ggf. auch als Fremdenzimmer oder Ferienwohnung der Hauptnutzung im Gebäude untergeordnet zu setzen ist, fühlen sich die hier seit mehr als 2 Jahrzehnten Ansässigen ungleich behandelt gegenüber allen anderen - sowohl in der Nähe (Rabenstraße WR1 und WA1) als auch in anderen Plangebieten unseres Wohnortes beheimateten Bürgern. Bislang gab es über diesem fast 30 Jahre alten Reihenhaus-Baubestand keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass sich das Wohngebiet als WA ohne jegliche Einschränkungen, aber auch mit zulässigen Ausnahmen, entwickelt hat.</p>	<p>Die Gemeinde ist zu der Ansicht gelangt, dass das Plangebiet zukünftig als WA ausgewiesen werden soll, da damit auch das Wohnen nicht störende Nutzungen zulässig sind, so lange der Wohncharakter nicht beeinträchtigt ist.</p>
<p>In allen anderen Ortsgebieten, in denen WA oder WR ausgewiesen ist, wurde die Möglichkeit der Sicherung des niedrigen Haushaltseinkommens der in Binz wohnenden Bürger durch zeitweilige Vermietung von Ferienwohnungen bzw. Fremdenverkehrszimmern ermöglicht, dies auch als Hauptfunktion oder als eine dem Dauerwohnen untergeordnete Nutzung - sei es am Südhang Zinglingberg, Am Kleinbahnhof, Am Alten Sportplatz, Am Klünderberg, Am Potenberg, Pantower Weg oder in den Plangebieten der inneren Ortskernlage, bis hin zur Dünenstraße und Dollahner Straße, einschließlich des Ortsteils Prora.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Man könnte den Eindruck gewinnen, dass die Verwaltung als auch die Bürgervertreter den letzten im Ort fehlenden Bebauungsplan für einen Siedlungsbereich mit fast 30jährigem Baubestand dazu nutzen möchten, Jahrzehnte lange Versäumnisse seitens der Ordnungsbehörden, nämlich das Ahnden von massiven Verstößen gegen anderweitige Nutzungen, als die im Bauantrag beantragten, (Wohnen beantragt, dann illegale ganzjährige Nutzung als Beherbergungsbetrieb) im gesamten Ort Binz einschließlich des Ortsteils Prora, durch Beschränkung der Nutzungen in unserem Wohngebiet auszugleichen. Wir fühlen uns ungleich und ungerecht behandelt im Vergleich zu den vielen anderen Binzer Bürgern, die in ähnlichen Siedlungsstrukturen zu Hause sind!! Eingeschränkt in den Rechten, die andere Binzer Bürger in ähnlichen Wohngebieten erhalten haben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deshalb beantragen wir an dieser Stelle, den Bebauungsplan so zu ändern, dass das Wohngebiet WR von der Rabenstraße 28 bis 76 in WA Allgemeines Wohngebiet geändert wird und in diesem Wohngebiet einschließlich des im WA befindlichen Grundstücks Rabenstraße 80 auch zwei Wohnungen in jedem Gebäude möglich sind.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Gemeinde geht zukünftig von einer Ausweisung als WA-Gebiet aus.</p>
<p>Zudem soll für dieses Gebiet die Ausnahmeregelung entsprechend der Baunutzungsverordnung § 4 für WA zur ausnahmsweisen Zulassung von 2</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde möchte weiterhin an der Ausweisung einer Wohnnutzung festhalten.</p>

<p>Fremdenverkehrszimmern bzw. einer Ferienwohnung im Gebäude gelten, wenn das räumliche Maß des Beherbergungsbetriebes der Funktion als Dauerwohnen untergeordnet ist und in dem Gebäude tatsächlich auch eine Wohnung dauerhaft zum Wohnen genutzt wird.</p>	
<p>Anmerkung: Empfehlenswert wäre in Plangebietten, in denen noch keine Bauwerke stehen, insbesondere für diejenigen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, Mietwohnhäuser bzw. Eigenheime zu errichten und mit der Funktion als Reines Wohngebiet auszuweisen. Leider wurde der Antrag zur Errichtung von 80 Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft in Bergen auf dem ehemaligen MZO-Gelände durch die damaligen Bürgervertreter von Binz vor ca. 10 Jahren abgelehnt. Chance und Möglichkeit, die Binzer oder eine andere auf der Insel Rügen ansässige Wohnungsgesellschaft oder Genossenschaft Mietwohnungen errichten zu lassen, die tatsächlich von hier Arbeitenden und Wohnenden und nicht als Zweitwohnsitz von Fremden genutzt werden. Auch der noch unbebaute Alte Sportplatz war für die Zwecke der Errichtung von Eigenheimen für Binzer vorgesehen. Dies wäre auch heute noch eine gute Option, Wohnungen für in Binz oder Umgebung des Ostseebades Arbeitende zu schaffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wir würden es begrüßen, wenn die Binzer Bürgervertreter auch unsere Interessen vertreten, damit das Gefühl bleibt, dass wir als Binzer Bürger hier gewollt sind, denn es wird seit vielen Jahren beobachtet, dass die meisten Themen der Kurverwaltung und Gemeinde nur noch auf das Wohlergehen der Touristen abgestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ostseebad Binz, Februar 2026