



Vorlagennummer: BV/26/370
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Betreff: Beschlussvorlage zur Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ der Gemeinde Ostseebad Binz
 hier: Erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Beratungsverlauf

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussart
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	25.02.2026	ungeändert beschlossen
Hauptausschuss (Vorberatung)	09.03.2026	
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	19.03.2026	

Beratungsverlauf

25.02.2026	13. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt
-------------------	--

Beschluss:

1. Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt in seiner Sitzung am 25.02.2026 gemäß §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 BauGB die Satzung über die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ der Gemeinde Ostseebad Binz für ein weiteres Jahr.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung unter Anwendung des § 16 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
 Nein-Stimmen: 0
 Enthaltungen: 0



Satzung über die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ der Gemeinde Ostseebad Binz

Aufgrund von § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVONL M-V 2024, 270) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOB. M-V S. 130, 136) und der §§ 14, 16 und 17 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 19. März 2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

Die am 09.04.2024 in Kraft getretene Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ wird um ein Jahr verlängert.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich gilt fortlaufend entsprechend der Ursprungssatzung weiter und ist dieser Satzung als Anlage und Bestandteil beigelegt.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Absatz 1 eine Ausnahme zugelassen werden.

§ 4

Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von 1. Jahr, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft.

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall mit der Rechtsverbindlichkeit des in § 1 genannten Bebauungsplanes außer Kraft

Ostseebad Binz, den

Mario Kurowski
Bürgermeister

Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich der 1. vereinfachten Änderung BP 5 „Wohnen am Sportplatz“





Vorlagennummer: BV/26/371
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Betreff: Beschlussvorlage zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz mit örtlichen Bauvorschriften ohne Umweltbericht hier: Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Beratungsverlauf

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussart
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	25.02.2026	ungeändert beschlossen
Hauptausschuss (Vorberatung)	09.03.2026	
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	19.03.2026	

Beratungsverlauf

25.02.2026	13. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt
-------------------	--

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt in seiner Sitzung am 25.02.2025:

1. Den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ mit Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen in der vorliegenden Fassung vom 26.01.2026 und der Begründung in der vorliegenden Fassung vom Februar 2026 zu billigen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung zu beauftragen, den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung im Internet zu veröffentlichen und mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu ergänzen.
3. Die Verwaltung zu beauftragen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und über die Auslegung zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
 Nein-Stimmen: 0
 Enthaltungen: 0



Gemeinde Ostseebad Binz
Landkreis Vorpommern-Rügen



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Offenlagenfassung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 BauGB



Übersichtslageplan: Lage des Geltungsbereichs (rot), nicht maßstabsgerecht (Kartenbild: GeoBasis-DE/M-V 2025, Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2025, Kartendaten: Open Street Map (ODbL) 2025)

 **vus** Planergemeinschaft GmbH & Co.KG

Wolgaster Landstraße 2

17498 Greifswald

I Planungsgegenstand.....	1
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	3
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit	4
2. Beschreibung des Plangebiets	4
2.1 Räumliche Lage	4
2.2 Geltungsbereich.....	4
2.3 Gebiets-/Bestandssituation	5
2.3.1 Aktuelle Nutzungen	5
2.3.2 Bevölkerung	5
2.3.3 Denkmalschutz	6
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Landschaftsplanung.....	8
3.3 Überörtliche Fachplanungen.....	8
3.4 Flächennutzungsplan.....	9
3.5 Benachbarte Bebauungspläne	10
3.6 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	10
II Planungsinhalte und Festsetzungen.....	14
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte	14
1.1 Verkehrskonzept	14
1.2 Weitere Erschließung.....	14
1.2.1 Wasser	14
1.2.2 Abfallentsorgung und Altlasten	15
2. Grundzüge der Planfestsetzungen	15
2.1 Art der baulichen Nutzung	15
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	21
2.4 Bauweise.....	21
2.5 Grünflächen und Grünanlagen.....	22
2.6 Gestaltung.....	37
2.7 Immissionsschutz.....	37
3. Auswirkungen	38
4. Flächenbilanz	39
Quellen	39

ANLAGEN:

PLANZEICHNUNG

Vorentwurf (Februar 2026)

I Planungsgegenstand

Der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ der Gemeinde Binz liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz - Baumschutzsatzung - geändert am 03. 07. 2008 durch Beschluss 63-37-2008
- Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Alt – Binz der Gemeinde Ostseebad Binz, in Kraft getreten am 01.01.2002
- Gestaltungssatzung für Ostseebad Binz
- Grünanlagensatzung zum Schutz der kommunalen öffentlichen Grünanlagen der Gemeinde Ostseebad Binz, geändert am 31.1.2013 durch Beschluss 9-29-2013
- Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz (Stellplatzsatzung)
- Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Binz

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 zugrunde liegenden Gesetze, Erlasse, Vorschriften und Richtlinien sind im Fachamt Planen und Bauen der Gemeinde Binz, Jasmunder Straße 11, 18609 Ostseebad Binz, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Plangrundlage wurden vorliegende Vermessungen des Vermessungsbüros Krawutschke genutzt.

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes das Ziel verbunden, in der Gemeinde die nachhaltige städtebauliche Ordnung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten. Wirtschaftliche, soziale und umweltschützende Anforderungen sollen in Einklang miteinander gebracht werden. Der Bebauungsplan entspricht der verbindlichen Bauleitplanung.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann die Änderung eines B-Plans im vereinfachten Verfahren erfolgen, wenn die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berühren. Dies ist dann der Fall, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Dies ist vorliegend der Fall, da die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) beibehalten und im Prinzip nur nachbegründet wird. Es sind auch keine maßgeblichen Auswirkungen auf die städtebauliche geordnete Entwicklung, die Gesundheit von Menschen oder die Umwelt absehbar.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Binz hat die Aufstellung der Satzung über die vereinfachte 1. Änderung des BP 27 am 06.07.2023 beschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des BP 27 befindet sich im Gemeindegebiet vom Ostseebad Binz auf der Flur 2 und ist geprägt durch die Lage nahe dem historischen Zentrum und dem Bahnhof von Binz. Der Bereich zeichnet sich durch eine ungeordnete kleinteilige Bebauung aus, welche maßgeblich dem Dauerwohnen dienen soll.

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des BP027 soll:

- Die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gesichert

werden. Es soll bestandsorientiert verhindert werden, dass eine schleichende Verdrängung durch Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO oder anderen Nutzungen entgegen dem Zweck des Dauerwohnens stattfinden kann.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Durch konkrete Festlegungen der Nutzungsmöglichkeiten kann den bisher zugewiesenen Allgemeinen Wohngebieten weiter entsprochen werden. Damit entspricht die 1. vereinfachte Änderung des BP 27 den Vorgaben des FNP.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des BP 27 ist erforderlich, um ungeordnete, ungewollte städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden. Damit dient die 1. vereinfachte Änderung des BP 27 der Erreichung von städtebaulichen Zielen. Die 1. vereinfachte Änderung des BP 27 trifft Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Art der baulichen Nutzung und zur Gestaltung baulicher Anlagen und stellt sicher, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen Rechnung getragen wird.

Insbesondere muss die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen konkretisiert werden und klarstellende Bedeutung erlangen. Außerdem ist im Zuge dessen eine aktualisierte und ergänzte Darstellung der Bestandssituation erforderlich, um Fragen des Bestandsschutzes eindeutig zu klären.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Aufstellung der 1. Änderung des BP 27 Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG bedürften.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Die Gemeinde Ostseebad Binz ist eine amtsfreie Gemeinde im ländlichen Raum im Nordosten des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die Gemeinde teilt sich im Wesentlichen in den Bereich Prora und das Seebad Binz. Benachbarte Gemeinden sind Sassnitz im Norden, Bergen auf Rügen im Westen, Zirkow im Südwesten, Lancken-Granitz im Süden und Sellin im Südosten. Den Osten der Gemeinde bestimmt die Lage an der Ostseeküste, im Westen befindet sich das Ufer des Schmachter Sees. Das Ostseebad Binz ist ein Grundzentrum im Mittelbereich des Mittelzentrums Bergen auf Rügen und hat somit zentrale Funktionen zu erfüllen.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des B-Plan 27 „Mittelstraße“ in Gänze und umfasst einen Bereich, der durch die Hans-Beimler-Straße, Goethestraße, Dünenstraße und Dollahner Straße begrenzt wird. Der Bereich liegt zwischen dem historischen Zentrum von Binz und Neu-Binz. Der Geltungsbereich liegt auf der Gemarkung Binz, Flur 2.

Vollständig erfasst werden die Flurstücke 135/55, 137/7-137/10, 138/1, 138/2, 139/3, 139/5, 139/6, 139/7, 140/1, 140/2, 142, 141, 144/2, 144/3, 145/1, 147/1, 147/2, 149/2, 150/1, 150/2, 152/1, 152/2, 153/3, 154/4-154/6, 158/1, 158/2, 159/2, 159/1, 161/1, 161/2, 163/3, 163/3, 163/1, 166/3, 166/6-166/7, 167, 166/1, 168/1, 169/5, 168/2, 169/3, 170/3, 170/4, 170/6, 171/1, 171/2, 172/1, 172/2, 176, 199/10-199/13, 199/16 und 199/17.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 4,25 ha auf.

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

2.3.1 Aktuelle Nutzungen

Derzeit findet sich im Geltungsbereich eine kleinteilige Bebauung. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich baurechtlich im Innenbereich, es findet § 34 BauGB Anwendung. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Straßen (Dollahner Straße, Hans-Beimler-Straße, Dünenstraße, Goethestraße) sowie die im Plangebiet befindliche Mittelstraße, die als Sackgasse an der Goethestraße anliegt.

An der Hans-Beimler-Straße finden sich fünf zweistöckige Zeilen mit Geschossmietwohnungen. Zwischen den Wohnanlagen verläuft ein Weg für Fußgänger, der bis in die Mittelstraße führt und einen Durchgang bildet. In der Mittelstraße liegt ein Gebiet, das ursprünglich durch eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt war. Seit der Ertaufstellung des BP 27 sind zum vorhandenen Bestand mehrere Nebenanlagen und auch Wohngebäude hinzugekommen. Insbesondere wurden rückwärtig an der Mittelstraße 7 und 9 Einfamilienhäuser errichtet. Insgesamt wirkt insbesondere die Bebauung an der Mittelstraße stark ungeordnet und heterogen. Die Dünenstraße verläuft nördlich der Mittelstraße und ist durch einen hohen Anteil an zwei- bis dreigeschossigen Ferienwohnobjekten gekennzeichnet.

Neben der Nutzung für Wohnzwecke vorwiegend durch die Besitzer der Grundstücke selbst, findet eine Nutzung für Ferienwohnen statt, welche in den letzten Jahren zugenommen hat. Insbesondere entlang der Dünenstraße, Dollahner Straße und Goethestraße. Hier finden sich angrenzend zum Geltungsbereich Angebote des Beherbergungsbetriebes sowie Ferienwohnungen nach §13a BauNVO.

2.3.2 Bevölkerung

In den letzten Jahren ist die Bevölkerung der Gemeinde Ostseebad Binz gewachsen. Gab es 2012 noch 5.146 Einwohner, so werden 2022 bereits 5.545 Einwohner verzeichnet. Dabei nahm vor allem die Bevölkerung im Alter über 65 stark zu, besonders stark nahm die Gruppe der 45-55-jährigen ab. Insgesamt zeichnet sich für das Ostseebad Binz relativ hohe Überalterung ab. Mit einem Altersdurchschnitt von 50,39 liegt die Gemeinde deutlich über dem Altersdurchschnitt von 47,76 des Landkreises Vorpommern-Rügen (Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024).

Um der steigenden Einwohnerzahl gerecht zu werden und auch um als Standort für jüngere Generationen attraktiv zu werden, ist die Sicherung von Wohnraum für Dauerwohnzwecke essentiell. Eine Verdrängung durch Ferienwohnungen oder Zweitwohnsitze führt zu einer Verringerung der Attraktivität (z.B. durch hohe Leerstände besonders außerhalb der Saison) und Verknappung des Wohnraumangebots.

Zudem ist es im Interesse der Gemeinde Ostseebad Binz Nutzungsarten innerhalb des Gemeindegebietes besonders auch in räumlicher Nähe des historischen Zentrums zu bündeln und so Ver- und Entsorgungsbedingungen effizienter zu ermöglichen und die Verkehrsleitung dauerhaft zu qualifizieren.

2.3.3 Denkmalschutz

Soweit bekannt befindet sich der Geltungsbereich in keinem archäologischen Interessengebiet. Es gibt in direkter Nähe keine Baudenkmale.

Es ist mit keiner Beeinträchtigung von Bau- oder Bodendenkmälern zu rechnen. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes in Gänze.

Soweit bekannt liegen keine weiteren rechtsgültigen Bebauungspläne oder städtebauliche Satzungen im Geltungsbereich vor.

Folgende Bebauungspläne grenzen direkt an das Plangebiet:

- Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“ im Südosten
- Bebauungsplan Nr. 10 „An der Proraer Chaussee“ im Südwesten
- Bebauungsplan Nr. 07-08 „Neubinz“ im Nordwesten
- Bebauungsplan Nr. 16 „An der Dünenstraße/Hans-Beimler-Straße“

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung/Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Für eine geordnete räumliche Entwicklung ist die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung notwendig. Für das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern trat mit der Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27.05.2016 das derzeit gültige auf Landesplanungsprogramm (LEP M-V) in Kraft. Das Raumordnungsgesetz schreibt vor, dass die gesamtäumlichen Festlegungen eines Landesentwicklungsplanes in teilträumlichen Regionalplänen konkretisiert werden muss. Der Landkreis Vorpommern-Rügen ist Teil der Planungsregion Vorpommern. Somit gilt für die Gemeinde Ostseebad Binz desweiteren

außerdem der Regionale Raumentwicklungsplan Vorpommern (RREP VP) von 2010. Die Änderungen des RREP VP von 2013 (1. Änderung) und 2023 (2. Änderung) betreffen Raumordnerische Festlegungen für Windenergieanlagen

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. Das LEP M-V 2016 sowie die Regionalen Teilpläne sind bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Ostseebad Binz liegt nach Landesraumentwicklungsprogramm 2016 in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (LEP M-V 2016: 4.6 [4]). Im LEP M-V wird die Gemeinde Ostseebad Binz als ländlicher Raum ausgewiesen. Die Ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden. Die dort lebende Bevölkerung soll einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglicht bekommen. Typische Siedlungsstrukturen und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe soll bewahrt und landschaftliche Vielfalt erhalten werden (vgl. LEP M-V 3.3.1 [2]).

Der RREP VP 2010 weist die Gemeinde Ostseebad Binz als Grundzentrum aus. Als solches hat die Gemeinde die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen qualifizierten Grundbedarfs zu versorgen (RREP VP 3.2.4 [2]). Der Nahbereich entspricht der gesamten Gemeinde Ostseebad Binz. Das RREP VP differenziert die durch das LEP M-V ausgewiesenen Vorbehaltsgebiete Tourismus nach Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusedwicklungsräumen. Als Gemeinde an der nordöstlichen Außenküste Rügens ist die Gemeinde Ostseebad Binz als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen (RREP VP 3.1.3 [2], [3], [4]). Das Ostseebad Binz zählt als Grundzentrum und Tourismusschwerpunkt zudem zum ländlichen Raum mit günstiger wirtschaftlicher Basis. Die Gemeinde soll als überörtlich bedeutsamer Wirtschaftsstandort gestärkt werden und ein vielfältiges Arbeits- und Ausbildungsangebot für die Bevölkerung bereithalten können (RREP VP 3.2.4 [2], 3.1.1 [3]). Innerhalb der Gemeinde liegen nebeneinander ein Vorbehalts- und ein Vorranggebiet Trinkwasser südöstlich des Siedlungsbereiches um Alt-Binz. In diesen Gebieten muss besonders auf Belange des Trinkwasserschutzes eingegangen werden (RREP VP 5.5.1 [1], [2]). Analog zum LEP M-V weist der RREP V-P zudem außerhalb und teilweise dicht angrenzend an den

Siedlungsbereichen ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege aus, in dem Naturschutz und Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungen einzuräumen ist. Unvereinbare Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sind auszuschließen (RREP VP 5.1 [3]).

Siedlungsentwicklung soll laut RREP VP den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechend weiterentwickelt werden (RREP VP 4.1 [1]). Als Grundzentrum hat die Gemeinde Binz im Besonderen die Aufgabe die Wohnbauflächenentwicklung funktionsgerecht zu entwickeln (RREP VP 4.1 [3]). Die Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete hat dabei Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen (RREP VP 4.1 [6]). Nach RREP VP 4.2 soll die Stadt- und Dorfentwicklung zudem in Funktion, Struktur und Gestalt behutsam stattfinden und sich an den städtebaulichen Gegebenheiten orientieren. Die Gemeinde Binz zeichnet sich im Geltungsbereich durch eine kleinteilige Bebauung aus. Daher ist insbesondere der Erhalt von Bestand zu Wohnzwecken zu fördern, um dem Bedarf gerecht zu werden. Nach 4.2 (3) soll eine bedarfsgerechte und ausgewogene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleistet werden. Zudem soll eine Nutzung zu Zwecken des Freizeitwohnens nicht die Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung beeinträchtigen (RREP VP 4.2. [9]). Eine weitere Verdichtung und auch eine Abnahme des Angebots an Dauerwohnmöglichkeiten ist demnach negativ zu bewerten, zumal bei steigender Einwohnerzahl.

Die 1. vereinfachte Änderung des BP

27 entspricht insbesondere Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung im Sinne der Zukunftsfähigkeit ländlicher Räume. Für die Gemeinde Ostseebad Binz ist es bedeutsam neben der touristischen Nutzung auch Wohnbedarfen einer wachsenden Bevölkerung gerecht zu werden und als Wohnort attraktiv zu bleiben. Nach LEP MV 2016 2.5 soll die Entwicklung entsprechend jeweiliger Potenziale und Erfordernisse unterstützt werden. Die Gemeinde Ostseebad Binz sieht einen Bedarf steigende ungeordnete Verdrängung von dauerbewohnter Bebauung durch Bebauung zu Zwecken von Ferienwohnen zu reglementieren.

3.2 Landschaftsplanung

Für die Gemeinde Ostseebad Binz liegt bisher kein Landschaftsplan vor.

3.3 Überörtliche Fachplanungen

Es befinden sich keine Schutzgebiete im oder am Geltungsbereich.

3.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Ostseebad Binz besitzt einen rechtsgültigen 2011 neu aufgestellten Flächennutzungsplan (FNP). Im FNP ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (siehe Abbildung 1). Als solches soll das Gebiet vorwiegend Wohnzwecken dienen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind hier demnach Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahme zulassungsfähig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Eine Nutzung vorwiegend für Dauerwohnzwecke entspricht dem Flächennutzungsplan. Ferienwohnungen sind hier ausgeschlossen und nur ausnahmsweise genehmigungsfähig. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes wurden Flächen für Beherbergungsbetriebe (Sonstiges Sondergebiet) in direkter Nähe festgesetzt.

Nach §15 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen in einem Allgemeinen Wohngebiet nach §4 BauNVO im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Auch sind sie unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die nach Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzulässig sind. Umgekehrt sind bauliche und sonstige Anlagen selbst unzulässig, sofern sie selbst Belästigungen und Störungen ausgesetzt sind. Ist also davon auszugehen, dass ein Vorhaben durch seine Größe sich nicht in die städtebaulichen Gegebenheiten einfügt oder einen Vorbildcharakter aufweist, der benachbarte ähnliche Vorhaben begründen oder motivieren könnte, so ist die Gefahr zu berücksichtigen, dass der eigentlich vorgesehenen Hauptnutzung nicht mehr entsprochen werden kann.

An den Geltungsbereich grenzen Sondergebiete Tourismus mit Zweckbestimmung Beherbergung, Gastronomie, Handel- und Dienstleistung. Untergeordnet werden hier auch Nutzungen für Wohnen, Gemeinbedarf und sonstige Gewerbebetriebe ausgewiesen. Es gibt außerhalb des Bereichs in direkter Nähe ein hohes Angebot von Beherbergungsbetrieben.

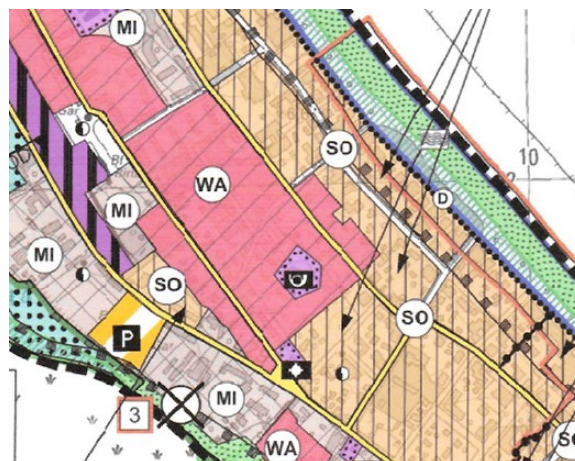


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich des BP027 und umliegenden Gebieten

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung des BP 27 umfasst den gesamten durch verbindliche Bauleitplanung erfassten Bereich des BP 27.

An den Geltungsbereich grenzt nordöstlich an der Dünenstraße der Bebauungsplan Nr. 16 „An der Dünenstraße/Hans-Beimler-Straße“, südwestlich an der Dollahner Straße der Bebauungsplan Nr. 10 „An der Proraer Chaussee“, westlich an der Hans-Beimler-Straße der Bebauungsplan Nr. 7-8 „Neubinz 2“ und westlich an der Goethestraße der Bebauungsplan Nr. 1 „Zentrum“. Somit liegen um den Geltungsbereich an allen Straßen rechtsgültige Bebauungspläne an, an deren Festsetzungen sich bei der Planung zu orientieren ist.

Die Gemeinde Ostseebad Binz hat neben den rechtsgültigen Bebauungsplänen und Satzungen eine 2004 veröffentlichte Verkehrskonzeption, anhand derer Beschlüsse getroffen worden, um den innerörtlichen Verkehr zu beruhigen. 2020 erfolgte eine Fortschreibung der Verkehrskonzeption. Im Geltungsbereich soll insbesondere im Bereich der Dünenstraße das Verkehrsaufkommen gemindert und beschränkt werden.

3.6 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die örtliche Bauvorschrift „Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz“ auch „Baumschutzsatzung“. Die durch die Satzung festgelegten zu schützenden Baumbestände dürfen nicht entfernt, beschädigt zerstört oder in ihrem Aufbau wesentlich verändert werden.

Zudem gilt die „Grünanlagensatzung zum Schutz der kommunalen öffentlichen Grünanlagen der Gemeinde Ostseebad Binz“. Die durch die Satzung festgelegten zu schützenden Grünanlagen sollen vor Schäden sowie potentiellen Schäden bewahrt werden. Hierzu werden alle Handlungen, die diese Grünanlagen schädigen oder schädigen können, verschmutzen, zerstören oder zerstören können, verboten. Der Großteil der bestehenden Grünanlagen befindet sich jedoch auf befriedeten, privaten, der Öffentlichkeit nicht zugänglichen Grundstücken und ist daher nach Satzung nicht Teil des Geltungsbereichs.

Es gilt die „Satzung über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz als örtliche Bauvorschrift“ auch „Stellplatzsatzung“. Die Satzung legt eine notwendige Zahl an Stellplätzen auf Baugrundstücken oder in deren zumutbaren Entfernung abhängig von der Art der Nutzung für Bauvorhaben fest.

Im Geltungsbereich gilt außerdem die „Werbeanlagensatzung“ der Gemeinde Ostseebad Binz, welche genaue Festlegung zur Gestaltung, Größe und Anbringung für genehmigungspflichtige sowie genehmigungsfreie Werbeanlagen trifft.

Für den Geltungsbereich und umliegende Flächen gilt die „Gestaltungssatzung“ der Gemeinde Ostseebad Binz. Hier erfolgt eine Zuordnung in drei Teilbereiche, der Geltungsbereich ist Teil des Bereiches C. Für diesen Bereich wurde festgelegt, dass die Einheitlichkeit der hier liegenden Wohngebiete mit kleineren Wohnhäusern erhaltenswert ist, auch als Abgrenzung zu größeren Geschosswohnungsbauten in Neu-Binz.

Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Sollte bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Größere Tiefbaumaßnahmen sind in der Planung jedoch nicht vorgesehen.

Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1998, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 383, 392) herangezogen.

Nach DSchG M-V sind Denkmale durch Denkmalschutz und Denkmalpflege zu schützen, pflegen und erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung (also den Erhalt) hinzuwirken. Nach § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Für Bauherren gilt eine Auskunft-, Anzeige- und Erhaltungspflicht gemäß §§9 Abs.1, 11 Abs. 1, 6 Abs. 1 DSchG M-V.

Im Geltungsbereich liegt gemäß derzeit vorliegenden Informationen (Denkmalliste des Landkreises) kein Denkmal.

Das Plangebiet ist Teil der Gestaltungssatzung des Ostseebades Binz.

Sollten im Rahmen der Arbeiten im Geltungsbereich unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen zu Tage treten, so muss dies der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock angezeigt werden. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen, sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde (gemäß Denkmalschutzgesetz des Bundeslandes; Formulierung/Inhalt der letzten zwei Sätze kann variieren). Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Boden

In direkter Nähe zum Plangebiet fanden Bohrungen der Firma Neumann & Schüler Kavelstorf bei Baumaßnahmen der Dünenstraße statt mit einer Tiefe von 6m. Es wurden schwach mittelsandige im Oberboden kalkhaltige, in oberen Schichten humose Böden vorgefunden.

Die Schutzwürdigkeit der Böden wird folgendermaßen bewertet: fast das gesamte Plangebiet besitzt geringe Schutzwürdigkeit. Für einen Teil wird keine Schutzwürdigkeit ausgewiesen. Für das Flurstück 147/1 wird eine allgemeine Schutzwürdigkeit ausgewiesen. Es gibt insofern keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich zukünftiger Bodennutzung im Sinne weiterer Bebauung mit Wohngebäuden.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die Ersatzbaustoffverordnung EBV zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorgaben nach EBV sowie Bodenschutzgesetz zu beachten.

Durch eine Beschränkung der zulässigen Grundfläche soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Landesbauverordnung (§ 86 Örtliche Bauvorschriften) werden für den Geltungsbereich folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Eingeschossige Gebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 40 bis 50° als Sattel- Walm- oder Krüppeldächer auszuführen. Als Dacheindeckung sind rote, braune, graue, grüne oder schwarze Pfannen zulässig. Auf Nebengebäuden sind ausschließlich flache Dächer mit einer Dachneigung kleiner als 30° zulässig. Farben der Dacheindeckung von Nebengebäuden sind an der Dacheindeckung der Hauptgebäude zu orientieren. Gauben müssen zum First einen Abstand von min 0,8m, zum Trauf einen Abstand von 0,5 m und zum Ortgang einen Abstand von min. 1,5m einhalten (gemessen an der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten
2. Gebäude sind mit ihrem Hauptdach traufseitig zur erschließenden Straße zu errichten. Bei einer Giebelbreite kleiner-gleich 9,0 m ist abweichend eine giebelständige Stellung zulässig.
3. Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind Einfriedungen in Form von Hecken einer Höhe von 1,5-2,0 m in den Arten Berberis (in Sorten), Buxus sempervirens var. arborescens, Buxus sempervirens "Rotundifolia", Carpinus betulus, rataegus laevigata (in Sorten), Fagus sylvatica, Ligustrum vulgare, Prunus laurocerasus "Otto Luyken", Prunus laurocerasus "Herbergii", Taxus baccata (in Sorten). Zusätzlich zulässig sind Metall- oder Holzzäune in Höhen von 0,7-1,0m.
4. Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig. Bei einer von der Dachfläche abweichender Neigung ist eine Anbringung so vorzunehmen, dass die Anlagen vom öffentlichen Raum aus unsichtbar sind.
5. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
6. Von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz zu versehen.
7. Vorgärten sind, sofern sie nicht als Zuwegung dienen, gärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig.
8. Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

II Planungsinhalte und Festsetzungen

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

1.1 Verkehrskonzept

Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz (Dünenstraße, Goethestraße, Dollahner Straße, Hans-Beimler-Straße) erschlossen. Es liegen ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten des öffentlichen Verkehrs und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger über das Flst. 154/3 zur Hans-Beimler-Straße vor. Die Mittelstraße ist als Stichstraße erschlossen.

Geplante Erschließung

Die vorhandene Erschließung soll nicht geändert werden.

1.2 Weitere Erschließung

1.2.1 Wasser

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR).

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls über den ZWAR.

Niederschlagswasser

Das innerhalb der Fläche anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Voraussetzung für die Versickerung ist, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht. Eine Vernässung der benachbarten Flächen ist unzulässig.

Stromversorgung

Die Gemeinde Ostseebad Binz wird über E.ON Energie Deutschland GmbH mit Strom versorgt.

Gasversorgung

Die Gemeinde Ostseebad Binz ist an ein flächendeckendes Angebot von Erdgasversorgung angeschlossen.

Telekommunikation

Anschlüsse sind bereits vorhanden.

Löschwasser

Für das Gebiet kann über das Leitungsnetz eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitgestellt werden.

1.2.2 Abfallentsorgung und Altlasten

Der Kreis Vorpommern-Rügen ist der zuständige öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger. Der Eigenbetrieb „Abfallwirtschaft Vorpommern-Rügen“ ist vom Kreis mit der Durchführung der abfallwirtschaftlichen Aufgaben im Kreis beauftragt. Die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis sowie die da zugehörige Gebührensatzung sind gültig.

Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßen sicher zu stellen. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird. Es sind nach vorliegenden Informationen keine Altlasten bekannt.

2. Grundzüge der Planfestsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des BP 27 wird als Allgemeines Wohngebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient, gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienhäusern. Zu zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung ihrer Bewohner dienen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Schank- sowie Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieb und Ferienwohnungen, Ferienhäuser als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Fremdenzimmer oder sonstige Ferienwohnungsnutzungen sind nicht Teil des Bebauungsplanes. Gartenbetriebe sind im Geltungsbereich aufgrund ihres

Flächenbedarfs nicht zulässig. Schank- und Speisewirtschaften dienen in der Gemeinde vorwiegend touristischen Zwecken und sind einem Wohngebiet nicht angebracht, zumal fußläufig ein Angebot zu finden ist. Tankstellen widersprechen dem Ziel der Verkehrsberuhigung und sind hier ebenfalls nicht angebracht. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im Geltungsbereich ausgeschlossen, ausgenommen Betriebe im Bestand, die zum Zeitpunkt des Nutzungsbeginns baurechtlich zulässig waren. Fremdenzimmer oder Ferienwohnungsnutzung werden grundsätzlich ausgeschlossen, auch bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung. Bestehende Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind in einem Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO als Fremdkörper nach § 1 Abs. 10 BauNVO zu betrachten. Daher sind zusätzliche Festlegungen zulässig. Für bestehende Gebäude gilt, dass eine Erweiterung, Änderungen, Nutzungsänderungen sowie Erneuerungen von Ferienhäusern allgemein zulässig sind, sofern die Anzahl der Wohneinheiten hierbei nicht vergrößert wird. Es ist zudem auf § 15 Abs. 1 BauNVO hinzuweisen, dem zufolge bauliche und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie durch Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart eines Baugebietes Allgemeinen Wohnens nach § 4 BauNVO widersprechen. Gleiches gilt, sofern das Baugebiet oder dessen Umgebung durch diese Nutzung Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind.

Im Folgenden werden bekannte Nutzungen außer Dauerwohnen und außer dem Dauerwohnen zugehörigem Nebengelass im Sinne des § 13a BauNVO sowie Nutzungen außer dem Dauerwohnen und deren Genehmigungsstand festgehalten.

Flurstücke	Adresse	Genehmigungsstand	Baugenehmigung	AZ	Nutzung
168/1, 169/5, 168/2	Dollahner Straße 10	Wohnhaus mit Garage, 2 Sanitärzellen, rekonstruiertem Bungalow und Anbau	26.05.1986	8/86	Hauptwohnsitz, Ferienanlage
			10.07.1992	921495	
			29.04.2004	03303-03-16	
169/3, 169/4	Dollahner Straße 12	Wohnhaus (Bestand), Mehrzweckschuppen	08.02.1990	169/2	Hauptwohnsitz
170/3, 170/5, 199/13	Dollahner Straße 14	EFH	27.12.2023	04665.23	Wohnhaus
177	Dollahner Straße 20a	EFH, Ferienbungalow	22.06.2004	03797-03-16	Hauptwohnsitz, FW
			22.06.2004	02125-04-16	
			02.02.2017	004181/15	
167, 166/1	Dollahner Straße 8	EFH mit Erweiterung	15.04.2008	00362-08-16	Wohnhaus
166/3, 166/5	Dollahner Straße 8a	Wohnhaus (Bestand) mit Mehrzweckschuppen	02.09.1986	35/86	Hauptwohnsitz
170/6, 170/4	Dollahner Straße 14a	EFH	09.01.2013	63.03.2013	Hauptwohnsitz

171/1, 171/2, 199/12	Dollahner Straße 16	EFH mit umgebauten Dachgeschoss, Kellerraumanbau & Terrasse	23.03.1998	00533-98-16	Hauptwohnsitz
			16.05.1997	00877-97-16	
172/1, 172/2, 199/11	Dollahner Straße 18	EFH mit Garage	17.04.1978	9/78	Wohnhaus
			22.04.1966	83/66	
199/10, 176	Dollahner Straße 20	EFH mit Balkon- und Eingangüberdachung, H undezwinger und Schuppen	24.04.2008	00709-08-16	Hauptwohnsitz
			07.04.1954	38/54	
			12.01.2005	03290-04-16	
154/5; 199/17	Dollahner Straße 22, 24	-	n.A.	n.A.	MFH/Wohnblock
144/2, 144/3, 145/1	Dünenstraße 15	Ferienhaus	04.08.1995	942970	Ferienhaus
143	Dünenstraße 17	Wohnhaus	25.02.1982	6/82	Hauptwohnsitz
140/1	Dünenstraße 17a	1 Wohnhaus mit 8 WE (4 Ferienwohnen, 4 Wohnungen)	22.09.2009	01434-09-16	4 Mietwohnungen/4 Ferienwohnungen; Nebenwohnsitz
			01.02.2010	03128-09-16	
			20.12.2010	01263-10-16	
			24.06.2011	00830-11-16	
140/2, 142, 141	Dünenstraße 17b	Wohnhaus (EFH)	24.01.2005	03566-04-15	Wohnhaus
139/7, 139/3	Dünenstraße 19	MFH (5 WE) mit Tiefgarage	17.09.2020	02582.20	Hauptwohnsitz
139/5, 139/6	Dünenstraße 19a	EFH	keine Akten im Kreisarchiv - nur Urkunden über die Verleihung von Nutzungsrechten an einem volkseigenen Grundstück zum Zwecke der Errichtung eines Eigenheims		Bungalow
138/1	Dünenstraße 21	Wohnhaus (2 WE) mit Garage und ausgebauter Dachgaube	27.03.2006	00358-06-16	Hauptwohnsitz/Wohnungen
			23.05.1961	12/61	
			28.05.2001	01557-01-16	
138/2	Dünenstraße 23	Wohnhaus mit ausgebauter Dachgaube	18.07.2002	01957-02-12	Hauptwohnsitz
			28.05.2001	01558-01-15	
137/9	Dünenstraße 24a	Wohnhaus (2WE)	20.05.1999	00695-99-16	Wohnhaus mit 2 WE
166/7, 166/6	Goethestraße 3	EFH mit Wintergarten	02.04.1973	73/73	Hauptwohnsitz/ Nebenwohnsitz
			13.10.1994	941600	
163/3	Goethestraße 5	Wohnbestand mit aufgestockter Terrasse	30.08.1995	951248	Hauptwohnsitz
146	Goethestraße 7	Wohnbestand mit Badanbau und Gartenlaube	02.09.1986	38/86	Nebenwohnsitz
			28.12.1976	81/76	
145/1; 144/3	Goethestraße 8	Ferienhaus	04.08.1995	942970	Ferienhaus

147/1	Goethestraße 9	Ferienhaus	26.10.1995	951710	Ferienhaus
162/1, 162/2	Mittelstraße 1				Baugrundstück (unbebaut)
163/3, 163/1	Mittelstraße 1a	Wohnbestand, Erweiterung Nebengebäude	17.06.2005	01551-05-16	Hauptwohnsitz
148	Mittelstraße 2	Wohnlaube	06.12.1955	160/55	Nebenwohnsitz
147/2	Mittelstraße 2a	Wohnhaus (EFH)	21.07.2004	01579-04-16	keine Info
161/1	Mittelstraße 3	Wohnhaus (EFH)	14.07.1971	85/70	Hauptwohnsitz
161/2	Mittelstraße 3a	Wohnlaube	21.09.1959	297/59	zu klären
150/1, 150/2	Mittelstraße 4	Wohnhaus (EFH) mit Terrassenüberdachung/ Balkonausbau am EFH	06.05.1983	24/83	Wohnhaus, 2 Ferienhäuser (laut Vermesser)
160	Mittelstraße 5	Wohnhaus (EFH)	09.03.2000	04930-99-16	Hauptwohnsitz
151/1	Mittelstraße 6	Wohnhaus (EFH)	11.10.1961	373/61	Hauptwohnsitz
151/2	Mittelstraße 6a	Laube im Bestand	k.A.	k.A.	Laube
159/2, 159/1	Mittelstraße 7	Wohnhaus (EFH) im Bestand mit Heizöllager, Kohlenbunker	17.01.1992 06.08.1985	1668/B/91 29/85	Nebenwohnsitz
152/2	Mittelstraße 8	EFH (Teilung)	20.07.2021	00865.21	Hauptwohnsitz
152/1	Mittelstraße 8a	EFH (Teilung)	20.07.2021	00865.21	Wohnhaus
158/1, 158/2	Mittelstraße 9	Bestand 2 EFH, genehmigt 1	21.06.2013	001489/13B	2 Wohnhäuser, 1 davon Hauptwohnsitz
153/3	Mittelstraße 10	Wohnhaus/Sommerhaus mit Garage	21.12.1987 30.03.1982	102/87 17/82	Hauptwohnsitz
154/5	Hans-Beimler-Straße 2,4	MFH	21.06.2000	01139-00-16	Wohnblock
154/5	Hans-Beimler-Straße 6,8	n.A.	n.A.	n.A.	Wohnblock
154/5	Hans-Beimler-Straße 10,12	MFH	21.06.2000	01141-00-16	Wohnblock
154/5	Hans-Beimler-Straße 14,16	MFH	10.07.2000	01654-00-16	Wohnblock

Der Bestandsschutz für Gebäude mit Nutzungen im Sinne des § 13a BauNVO richtet sich nach dem Zeitpunkt der genehmigten Zulässigkeit und dem zu dem Zeitpunkt rechtsgültigem Baurecht. Nicht vom Bestandsschutz gedeckte Nutzungen können sich nicht auf eine Duldung berufen. Eine Duldung, auch Vertrauensschutz, ist nach vorliegenden Rechtsprechungen eine aktive Duldung regelmäßig vorzuweisen. Eine aktive Duldung ist dann anzunehmen, wenn die zuständige Baubehörde in Kenntnis der formellen und gegebenenfalls materiellen Illegalität eines Vorhabens zu erkennen gibt, dass sie sich auf Dauer mit dessen Existenz abzufinden gedenkt. Dabei ist auf Umfang der Duldung und ggf. Dauer der Duldung einzugehen. Im vorliegenden Gebiet vorzufindende nicht vom Bestandsschutz gedeckte Nutzungen sind bereits Gegenstand behördlicher Ordnungsverfahren. Eine aktive Duldung liegt nicht vor. Im Rahmen der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des BP 27 wurden durch die Gemeinde

Binz nicht genehmigte Nutzungen erfasst und in Form von Anträgen auf bauaufsichtliches Einschreiten, entsprechend an die zuständige Bauaufsichtsbehörde weitergeleitet.

Für Garagen und Stellplätze gilt entsprechend § 12 Abs. 2 BauNVO, dass diese nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Gemäß § 12 Abs. 3 BauNVO sind zudem Stellplätze und Garagen für Kraftwagen mit einem Eigengewicht von mehr als 3,5 t sowie Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig. Der Bedarf ist entsprechend der „Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Ostseebad Binz zu begründen.

- Nach § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, sofern sie nicht der Eigenart des Baugebiets widersprechen und dem Nutzungszweck des Baugebiets oder der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen. Hierzu gehören laut § 14 BauNVO Abs. 1 Satz 2 auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Kleintierhaltung dienen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt entscheidend das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzt die Gemeinde Ostseebad Binz einen Rahmen, um ein Gebiet für Dauerwohnzwecke weiterhin zu sichern und den vorhandenen Gebietscharakter zu bewahren. Dies ist auch im Sinne einer in den letzten Jahren zunehmenden Einwohnerzahl. Durch Beschränkungen für touristisch, kommerzielle Zwecke wird darauf geachtet, dass die Wohnnutzung nicht negativ durch Störungen (Verkehrsaufkommen, Lärmaufkommen, Müllaufkommen) beeinflusst wird, welche durch wechselnde Gäste entstehen können. So kann auch die Gemeinde Ostseebad Binz langfristig als attraktiver Lebensort erhalten werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird nach § 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 2 eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Im Geltungsbereich werden anhand des BP 27 und der bestehenden Bebauung Teilbereiche festgelegt. Diese orientieren sich auch an angrenzenden Bebauungsplänen und Gebäudebeständen. Es werden gemäß § 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4 zusätzlich zu maximal zulässigen Geschossen im Bebauungsplan außerdem maximale Firsthöhen (orientiert am Bestand) festgesetzt. Somit soll eine Entwicklung in die Höhe über zunehmende Geschosshöhen vermieden werden. Die Gemeinde möchte zudem die Entstehung von Staffelgeschossen vermeiden, insbesondere an der Mittelstraße.

Zur genaueren Unterscheidung werden in der 1. Änderung des BP 27 die einzelnen Abschnitte als WA-1 bis WA-4 benannt.

Das WA-1 prägt die fünfzeilige Wohnanlage an der Hans-Beimler-Straße, hier ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Damit wird auf die benachbarte Bebauung eingegangen, welche Teil des BP7-BP8 ist. Dort nimmt die zulässige Geschosshöhe sukzessive entlang der Dollahner Straße zu. Die Wohnanlage an der Hans-Beimler-Straße wirkt somit als Übergang zwischen einem durch Einzelwohnhäuser und Begrünung geprägten Bereich und einem durch Geschossmietwohnungen geprägten Bereich. Als maximale Firsthöhe werden 15,15 m ÜHN festgelegt.

Als WA-2 wird der Abschnitt an der Dünenstraße bezeichnet. Das Gebiet grenzt an einen Bereich mit mehrgeschossigen Gebäuden, die vor allem touristischen Zwecken dienen, ausgenommen die Pflegeeinrichtung des DRK. Daran und am Bestand orientiert sind hier zwei Geschosse zugelassen. Als maximale Firsthöhe werden 15 m ÜHN festgelegt.

Der Bereich um die Mittelstraße und in zweiter Reihe beiderseits der Mittelstraße Richtung Dünenstraße bzw. Dollahner Straße wird als WA-3 ausgewiesen. Das Gebiet ist besonders durch geringe Versiegelung, eine hohe Zahl an Einzelbäumen und Grünflächen und kleinteilige Bebauung geprägt. Besonders im rückwärtigen Teil finden sich zudem typischerweise Nebengebäude (Garagen, Schuppen, Sonstiges), die teilweise über Grundstücksgrenzen hinweg oder direkt an der Grenze errichtet worden. Auffällig ist die zunehmende Nutzung für Ferienhäuser, Ferienwohnungen und ähnliche Angebote. Um eine starke Verdichtung zu verhindern und um Zwecken des Dauerwohnens weiter gerecht zu werden, soll eine Beschränkung auf ein Geschoss festgesetzt werden. Als maximale Firsthöhe werden 14 m ÜHN festgelegt.

WA-4 liegt an der Dollahner Straße und ist geprägt durch mäßig Begrünung und vornehmlich zu Wohnzwecken genutzten Häusern mit wenigen Ausnahmen (Ferienanlagen). Um eine starke Verdichtung zu verhindern und um Zwecken des Dauerwohnens weiter gerecht zu werden, soll eine Beschränkung auf ein Geschoss festgesetzt werden. Als maximale Firsthöhe werden 15 m ÜHN festgelegt.

Über die Festsetzung einer Grundfläche als Höchstmaß wird festgelegt, wieviel Quadratmeter der Gebietsfläche bebaut bzw. versiegelt werden darf. Für die Ermittlung der Grundfläche sind neben den Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant.

Für die WA-1, WA-2 und WA-4 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im WA-3 wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, um eine geringe Versiegelung zu bewahren und Durchgrünung zu fördern.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht ganz genau die Lage von Gebäuden und Gebäudeteilen einzuschränken und so städtebaulichen, landschaftlichen und umweltbetreffenden Aspekten gerecht zu werden. Gemäß § 23 BauNVO kann dies über Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen geschehen.

Als Bebauungstiefe wird analog zum Grenzabstand eine Tiefe von wenigstens 3,0 m für den gesamten Geltungsbereich bestimmt.

Auch bei der Errichtung fester Nebengebäude sollen festgelegter Grenzabstand und Bautiefe gewahrt werden. Insbesondere wird festgelegt, dass bei ausnahmsweise zulässiger Erneuerung, Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Ferienhäusern und anderen dem Ferienwohnen dienenden Nebengebäuden ebenfalls die festgelegten Grenzabstände und Bautiefen zu beachten sind.

Die Baugrenzen werden aus dem bestehenden BP 27 weitergeführt.

2.4 Bauweise

In dem festgesetzten Gebiet für Allgemeines Wohnen wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, so dass Gebäude mit einem Grenzabstand zum Nachbargrundstück zu errichten sind und eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschritten werden darf. Als minimaler Grenzabstand wird eine Länge von 3,0 m bestimmt.

Für das WA-2 wird folgende Abweichung festgelegt: Die maximale Gebäudelänge wird auf 20m festgesetzt, so wird ein Übergang vom angrenzenden Sonstigem Sondergebiet Tourismus mit Bestand von Gebäuden, die stark von touristisch-kommerzieller Nutzung geprägt sind, zur kleinteiligen Wohnbebauung geschaffen.

Für WA-3 und WA-4 wird folgende Abweichung festgelegt: Es wird eine maximale Gebäudelänge von 14 m festgelegt, um den Gebietscharakter einer kleinen Einfamilienhauswohngegend und Grün- und Freiflächen zu erhalten.

Zu beachten ist, dass bei der Berechnung der Gebäudelänge auch im Verbund gebaute benachbarte Gebäude oder Nebengebäude einzubeziehen sind.

Im WA-3 wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, im WA-4 wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

2.5 Grünflächen und Grünanlagen

Standplätze, Stellplätze und Nebenwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und durch Einfriedungen von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt werden. Einfriedungen müssen ausgeführt werden als a) Hecken einer Höhe von 0,5-1,2m der Arten *Berberis* (in Sorten), *Buxus sempervirens var. arborescens*, *Buxus sempervirens "Rotundifolia"*, *Carpinus betulus*, *rataegus laevigata* (in Sorten), *Fagus sylvatica*, *Ligustrum vulgare*, *Prunus laurocerasus "Otto Luyken"*, *Prunus laurocerasus "Herbergii"*, *Taxus baccata* (in Sorten). Und b) Metall- oder Holzzäune in Höhen von 0,7-1,0m.

Im Geltungsbereich sind gemäß Baumschutzsatzung zu erhaltende Einzelbäume und Alleen anzutreffen. Durch den Standort der zu erhaltenden Bäume ist eine Festsetzung am Standort teilweise als nicht sinnvoll zu erachten. Durch konkurrierende Baumbestände oder Nähe zu bestehender Bebauung ist ein Anwuchs an gleichem Standort schwer zu bewerkstelligen.

Bäume, die das Ortsbild prägen, sowie Alleebäume wurden als zu erhalten festgesetzt. Die Einfriedungen und Vorgärten bestimmen maßgeblich das Ortsbild. Der Baumbestand hat sich seit Aufstellung des ursprünglichen BP 27 maßgeblich erhöht. Gleichzeitig gab es einen Abgang mehrerer Einzelbäume. Der Gehweg an der Hans-Beimler-Straße wird von einer beidseitigen Allee begrenzt. Eine weitere Allee verläuft entlang der Dollahner Straße. Die Alleen wurden mit aufgenommen.

Aktuell befinden sich im Plangebiet 268 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Die Bäume werden im Folgenden aufgelistet und nummeriert. Die Nummerierung wird auf der Gesamtabbildung (Abb. 2) dargestellt und in Detailansichten im Maßstab 1:1.000 genauer einsehbar gemacht. Weitere Bäume, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, werden nicht gesondert aufgenommen. Dies betrifft Bäume mit einem Stammumfang von unter 50cm bzw. mehrstämmige Bäume mit einer Summe der Stammumfänge von weniger als 50cm und/oder weniger als einem Stamm mit einem Mindestumfang von 30cm.

Die zu pflanzenden Bäume aus dem Ursprungsplan wurden in ihrer Zahl und ungefähren Lage weitergeführt, teilweise wurden die Bäume leicht verschoben, um den aktuellen Nutzungen und Baumbeständen gerecht zu werden und Konflikte zu vermeiden. Die zu pflanzenden Bäume sind als Ausgleich für unter die Baumschutzsatzung fallende Bäume zu erbringen bei Abgang eines geschützten Baumes, wenn eine Pflanzung auf dem zugehörigen ursprünglichen Grundstück nicht möglich ist.

Flurstück	Nr.	Baumart	StU in cm	Bemerkung	Geplanter Umgang
154/5	1	Eiche	30; 60; 80	im Baufeld	E
154/5	2	Eiche	70	im Baufeld	E
154/5	3	Eiche	120	Ortsbildprägend	E
154/5	4	Kiefer	220	Allee	E
154/5	5	Linde	70	Allee	E
154/5	6	Buche	3x 30	Allee	E
154/5	7	Linde	70	Allee	E
154/5	8	Buche	4x 60	Allee	E
154/5	9	Linde	100	Allee	E
154/5	10	Buche	4x 60	Allee	E
154/5	11	Linde	80	Allee	E
154/5	12	Linde	60	Allee	E
154/5	13	Linde	80	Allee	E
154/5	14	Linde	100	Allee	E
154/5	15	Linde	95	Allee	E
154/5	16	Linde	70	Allee	E
154/5	17	Linde	100	Allee	E
154/5	18	Linde	85	Allee	E
154/5	19	Linde	95	Allee	E
154/5	20	Birke	100	ortsbildprägend	E
154/5	21	Buche	60	ortsbildprägend	E
154/5	22	Konifere	110	ortsbildprägend	E
199/17	23	Esche	60	ortsbildprägend	E
137/10	24	Linde	50	Allee	E
137/10	25	Linde	60	Allee	E
137/7	26	Kiefer	80	Im Baufeld	g
138/2	27	Eiche	130	ortsbildprägend	E
138/1	28	Stechpalme	70	potenziell konkurrierend mit Baufeld	g
138/1	29	Tanne	100	ortsbildprägend	E
138/1	30	Tanne	110	im Baufeld	g
140/1	31	Kiefer	115	ortsbildprägend	E
140/1	32	Kiefer	70	konkurrierend	g
140/1	33	2xKiefer	100	konkurrierend	g

140/1	34	Kiefer	85	konkurrierend	g
140/1	35	Kiefer	115	ortsbildprägend	E
140/2	36	Kiefer	95	ortsbildprägend	E
142	37	Buche	140	ortsbildprägend	E
142	38	Buche	140	ortsbildprägend	E
143	39	Stechpalme	40	Rückwärtig, im Baufeld	g
144/2	40	Eiche	200	ortsbildprägend	E
146	41	Kiefer	60	ortsbildprägend	E
146	42	Tanne	120	ortsbildprägend	E
146	43	Eiche	50	ortsbildprägend	E
146	44	Kiefer	170	ortsbildprägend	E
147/1	45	Kiefer	120	konkurrierend	g
147/1	46	Kiefer	100	konkurrierend	g
147/1	47	Kiefer	80	ortsbildprägend	E
147/1	48	Buche	90	ortsbildprägend	E
147/1	49	Kiefer	110	ortsbildprägend	E
147/1	50	Buche	120	ortsbildprägend	E
147/1	51	Buche	3x 90	ortsbildprägend	E
147/1	52	Buche	120	ortsbildprägend	E
147/2	53	Eiche	120	ortsbildprägend	E
147/2	54	Kiefer	120	ortsbildprägend	E
147/2	55	Kiefer	120	ortsbildprägend	E
147/2	56	Kiefer	140	ortsbildprägend	E
147/2	57	Kiefer	140	ortsbildprägend	E
147/2	58	Eiche	90	ortsbildprägend	E
147/2	59	Birke	80	ortsbildprägend	E
148	60	Kiefer	80	ortsbildprägend	E
148	61	Kiefer	100	ortsbildprägend	E
148	62	Birke	70	im Baufeld	g
148	63	Kiefer	80	im Baufeld	g
148	64	Kiefer	80	im Baufeld	g
148	65	Kiefer	70	im Baufeld	g
148	66	Kiefer	120	im Baufeld	g
148	67	Kiefer	100	ortsbildprägend	E
148	68	Kiefer	130	ortsbildprägend	E
148	69	Kiefer	60	konkurrierend	g

148	70	Kiefer	120	konkurrierend	g
148	71	Kiefer	80	im Baufeld	g
148	72	Kiefer	100	dicht am Baufeld	g
148	73	Kiefer	130	im Baufeld	g
148	74	Birke	2x 40	ortsbildprägend	E
148	75	Kiefer	80	ortsbildprägend	E
148	76	Kiefer	70	ortsbildprägend	E
148	77	Kiefer	120	ortsbildprägend	E
148	78	Kiefer	120	im Baufeld	g
148	79	Kiefer	110	im Baufeld	g
148	80	Kiefer	80	im Baufeld	g
148	81	Kiefer	100	im Baufeld	g
148	82	Kiefer	80	im Baufeld	g
148	83	Eiche	70	im Baufeld	g
148	84	Kiefer	120	ortsbildprägend	E
148	85	Birke	80	ortsbildprägend	E
148	86	Kiefer	90	potenziell konkurrierend	g
148	87	Birke	70	ortsbildprägend	E
148	88	Kiefer	140	ortsbildprägend	E
150/1	89	Tanne	70	ortsbildprägend	E
150/1	90	Tanne	70	ortsbildprägend	E
150/1	91	Kiefer	70	ortsbildprägend	E
150/1	92	Tanne	110	ortsbildprägend	E
150/1	93	Kiefer	60	dicht an versiegelter Fläche	g
150/1	94	Kiefer	90	dicht an versiegelter Fläche	g
150/1	95	Kiefer	90	konkurrierend	g
150/1	96	Kiefer	90	konkurrierend	g
150/1	97	Kiefer	80	ortsbildprägend	E
150/1	98	Kiefer	90	ortsbildprägend	E
150/1	99	Kiefer	70	ortsbildprägend	E
150/2	100	Kiefer	110	ortsbildprägend	E
150/2	101	Tanne	100	im Baufeld	g
150/2	102	Tanne	120	im Baufeld	g
150/2	103	Tanne	80	im Baufeld	g
150/2	104	Tanne	90	im Baufeld	g
150/2	105	Tanne	60	im Baufeld	g

150/2	106	Kiefer	90	im Baufeld	g
150/2	107	Birke	70	im Baufeld	g
150/2	108	Kiefer	140	im Baufeld	g
151/1	109	Birke	70	ortsbildprägend	E
151/1	110	Birke	3x 90	ortsbildprägend	E
151/2	111	Kiefer	70	im Baufeld	g
151/2	112	Kiefer	90	im Baufeld	g
151/2	113	Birke	80	im Baufeld	g
151/2	114	Kiefer	150	konkurrierend	g
151/2	115	Kiefer	150	konkurrierend	g
152/1	116	Kiefer	150	ortsbildprägend	E
152/1	117	Kiefer	130	konkurrierend	g
152/1	118	Kiefer	100	ortsbildprägend	E
152/1	119	Kiefer	70	konkurrierend	g
152/2	120	Birke	70	konkurrierend	g
152/2	121	Birke	130	konkurrierend	g
152/2	122	Birke	90	konkurrierend	g
152/2	123	Eiche	90	konkurrierend	g
152/2	124	Kiefer	120	ortsbildprägend	E
152/2	125	Kiefer	80	ortsbildprägend	E
153/3	126	Kiefer	130	potenziell konkurrierend (dicht an Wohnbebauung)	g
153/3	127	Kiefer	130	potenziell konkurrierend	g
153/3	128	Kiefer	110	potenziell konkurrierend	g
153/3	129	Kiefer	150	ortsbildprägend	E
153/3	130	Eiche	130	ortsbildprägend	E
149/2	131	Kiefer	160	ortsbildprägend	E
149/2	132	Kiefer	90	ortsbildprägend	E
149/2	133	Birke	70	ortsbildprägend	E
149/2	134	Birke	90	ortsbildprägend	E
158/1	135	Kiefer	60	ortsbildprägend	E
158/1	136	Kiefer	60	konkurrierend	g
158/1	137	Kiefer	60	konkurrierend	g
158/1	138	Kiefer	90	ortsbildprägend	E
158/1	139	Kiefer	80	konkurrierend	g
158/1	140	Kiefer	60	im Baufeld	g

158/1	141	Kiefer	100	im Baufeld	g
158/1	142	Kiefer	120	ortsbildprägend	E
158/1	143	Kiefer	90	konkurrierend	g
158/1	144	Kiefer	60	konkurrierend	g
158/1	145	Birke	60	konkurrierend	g
158/1	146	Birke	60	ortsbildprägend	E
158/1	147	Eiche	170	ortsbildprägend	E
158/1	148	Birke	160	ortsbildprägend	E
158/2	149	Kiefer	170	ortsbildprägend	E
158/2	150	Birke	2x 60	Dicht am Haus	g
159/1	151	Konifere	90	ortsbildprägend	E
159/1	152	Birke	170	ortsbildprägend	E
159/1	153	Kiefer	60	konkurrierend	g
159/1	154	Kiefer	80	konkurrierend	g
159/1	155	Kiefer	70	ortsbildprägend	E
159/1	156	Kiefer	60	ortsbildprägend	E
159/1	157	Kiefer	70	ortsbildprägend	E
159/2	158	Kiefer	80	Baufeld, Grundstücksrand	E
159/2	159	Kiefer	110	Baufeld, Grundstücksrand	E
159/2	160	Kiefer	90	konkurrierend	g
159/2	161	Eiche	110	ortsbildprägend	E
159/2	162	Eiche	130	ortsbildprägend	E
160	163	Eiche	150	ortsbildprägend	E
160	164	Kiefer	70	konkurrierend	g
160	165	Kiefer	60	konkurrierend	g
160	166	Kiefer	60	konkurrierend	g
160	167	Kiefer	110	ortsbildprägend	E
160	168	Kiefer	60	konkurrierend	g
160	169	Kiefer	80	konkurrierend	g
160	170	Kiefer	150	im Baufeld, ortsbildprägend	E
160	171	Kiefer	70	potenziell konkurrierend	g
160	172	Kiefer	100	potenziell konkurrierend	g
160	173	Kiefer	100	potenziell konkurrierend	g
160	174	Kiefer	60	potenziell konkurrierend	g
160	175	Birke	70	potenziell konkurrierend	g
160	176	Birke	100	potenziell konkurrierend	g

160	177	Eiche	140	im Baufeld, jedoch ortsprägend	E
160	178	Birke	70	im Baufeld	g
160	179	Kiefer	120	potenziell konkurrierend	g
160	180	Kiefer	70	potenziell konkurrierend	g
161/1	181	Kiefer	180	ortsbildprägend	E
161/1	182	Kiefer	150	ortsbildprägend	E
161/2	183	Tanne	80	ortsbildprägend	E
161/2	184	Tanne	80	ortsbildprägend	E
161/2	185	Tanne	80	ortsbildprägend	E
161/2	186	Tanne	80	ortsbildprägend	E
162/1	187	Kiefer	180	ortsbildprägend	E
162/2	188	Kiefer	60	im Baufeld	g
163/3	189	Tanne	180	ortsbildprägend	E
163/3	190	Tanne	80	ortsbildprägend	E
163/3	191	Tanne	120	ortsbildprägend	E
163/3	192	Eiche	80; 3x 130	konkurrierend	E
163/3	193	Eiche	90; 140	konkurrierend	g
163/3	194	Eiche	130	ortsbildprägend	g
163/3	195	Walnuss	80	im Baufeld	g
163/3	196	Eiche	140	Im Baufeld	g
163/3	197	Birke	70	im Baufeld	g
163/3	198	Birke	2x 70	im Baufeld	g
166/7	199	Eiche	180	ortsbildprägend	E
166/7	200	Eiche	140	ortsbildprägend	E
166/5	201	Birke	60	ortsbildprägend	E
166/5	202	Birke	50	ortsbildprägend	E
166/5	203	Birke	60	ortsbildprägend	E
166/5	204	Linde	80	ortsbildprägend	E
166/3	205	Tanne	110	ortsbildprägend	E
166/6	206	Buche	200	ortsbildprägend	E
168/1	207	Tanne	100	ortsbildprägend	E
168/1	208	Tanne	50	ortsbildprägend	E
168/1	209	Tanne	50	konkurrierend	g
168/1	210	Tanne	60	ortsbildprägend	E

169/3	211	Kiefer	2x 40	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
169/3	212	Birke	100; 85	ortsbildprägend		E
169/4	213	Eiche	120	konkurrierend		g
169/4	214	Eiche	135	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
169/4	215	Eiche	65	konkurrierend		g
169/4	216	Eiche	115	konkurrierend		g
169/4	217	Eiche	100	konkurrierend		g
169/4	218	Birke	90	konkurrierend		g
169/4	219	Kiefer	120	konkurrierend		g
169/4	220	Kiefer	95	konkurrierend		g
169/4	221	Birke	115	konkurrierend		g
169/4	222	Eiche	180	konkurrierend, im Baufeld		g
169/4	223	Birke	70	konkurrierend		g
169/4	224	Birke	85	konkurrierend, im Baufeld		g
169/4	225	Birke	110;70	konkurrierend, im Baufeld		g
169/4	226	Eiche	80	konkurrierend		g
169/4	227	Eiche	95	konkurrierend		g
169/4	228	Eiche	145	konkurrierend		g
169/4	229	Eiche	185	konkurrierend		g
169/4	230	Eiche	100	rückwärtig, im Baufeld		g
169/4	231	Eiche	140	rückwärtig, im Baufeld		g
169/4	232	Eiche	95	rückwärtig, im Baufeld		g
169/4	233	Eiche	150	rückwärtig, im Baufeld		g
199/11	234	Kiefer	90	ortsbildprägend		E
172/1	235	Birke	120	im Baufeld, Grundstücksrand	aber	E
172/1	236	Birke	2x 90	im Baufeld, Grundstücksrand	aber	E
172/1	237	Birke	90	ortsbildprägend		E
172/1	238	Kiefer	50	potenziell konkurrierend		g
172/1	239	Kiefer	80	potenziell konkurrierend		g
172/1	240	Birke	130	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E

172/1	241	Kiefer	130	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
172/1	242	Tanne	120	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
172/1	243	Tanne	170	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
172/1	244	Kiefer	140	konkurrierend Nebengebäude	mit	g
172/2	245	Birke	80	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
172/2	246	Kiefer	120	ortsbildprägend		E
172/2	247	Birke	80	im Baufeld		g
172/2	248	Birke	100	im Baufeld		g
172/2	249	Kiefer	110	im Baufeld		g
172/2	250	Kiefer	110	im Baufeld		g
172/2	251	Kiefer	80	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
199/10	252	Tanne	140	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
177	253	Kiefer	80; 130	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
177	254	Kiefer	80	ortsbildprägend		E
177	255	Kiefer	120	ortsbildprägend		E
177	256	Kiefer	100	ortsbildprägend		E
177	257	Kiefer	110	ortsbildprägend, konkurrierend	nicht	E
177	258	Kiefer	90	im Baufeld, nicht einsehbar		g
177	259	Kiefer	60	im Baufeld, nicht einsehbar		g
177	260	Kiefer	60	im Baufeld, nicht einsehbar		g
177	261	Kiefer	80	im Baufeld, nicht einsehbar		g
177	262	Kiefer	80	im Baufeld, nicht einsehbar		g
177	263	Kiefer	70	im Baufeld, nicht einsehbar		g
177	264	Birke	50	im Baufeld, nicht einsehbar		g
177	265	Birke	110	im Baufeld, nicht einsehbar		g
177	266	Birke	90	ortsbildprägend		E
177	267	Birke	90	ortsbildprägend		E
177	268	Birke	70	ortsbildprägend		E

g = geschützt durch die Baumschutzsatzung

E = als zu erhalten festgesetzte Bäume



Abbildung 2: Übersichtskarte nummerierte Bäume

A

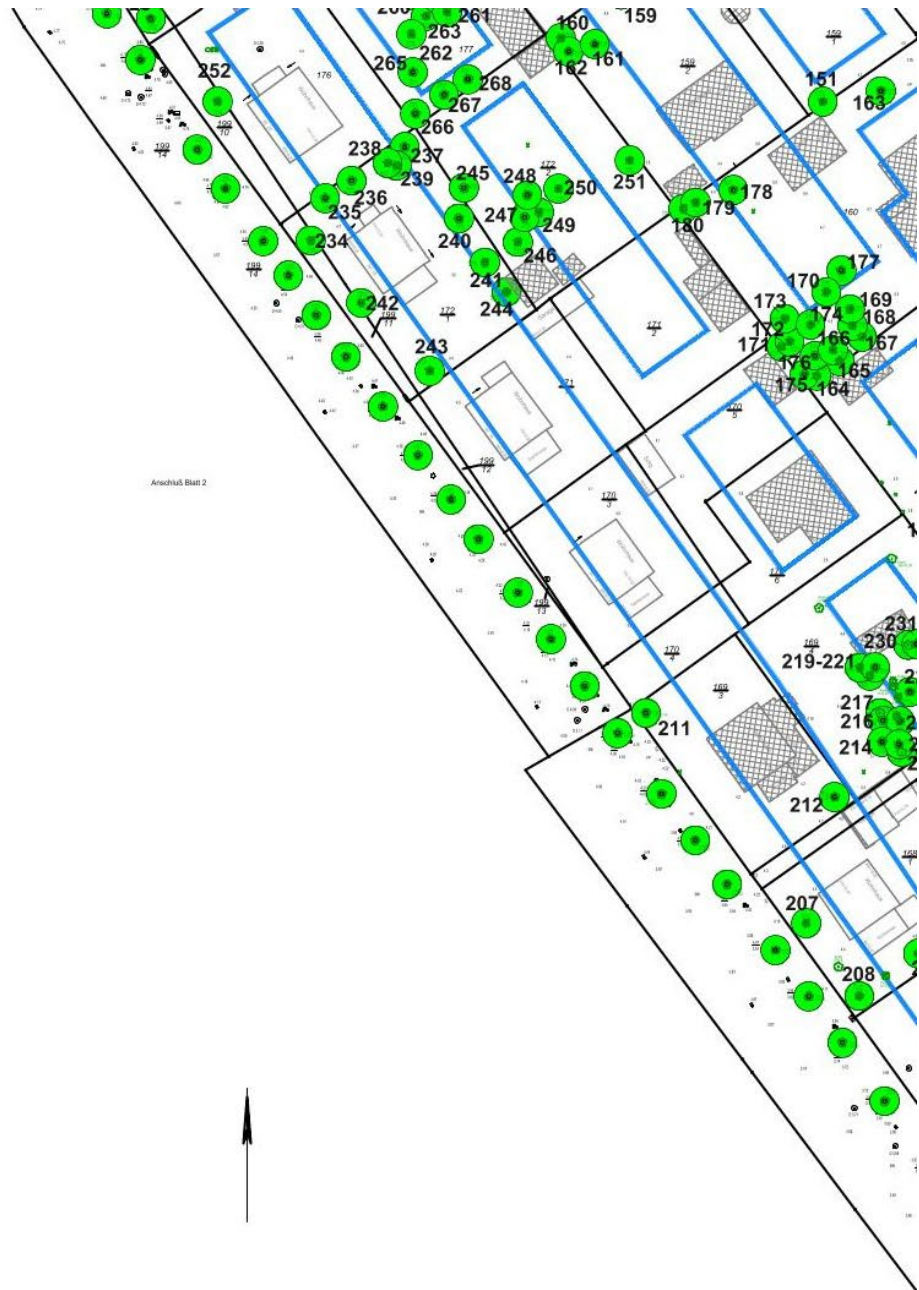


Abbildung 3: Übersichtskarte A

B

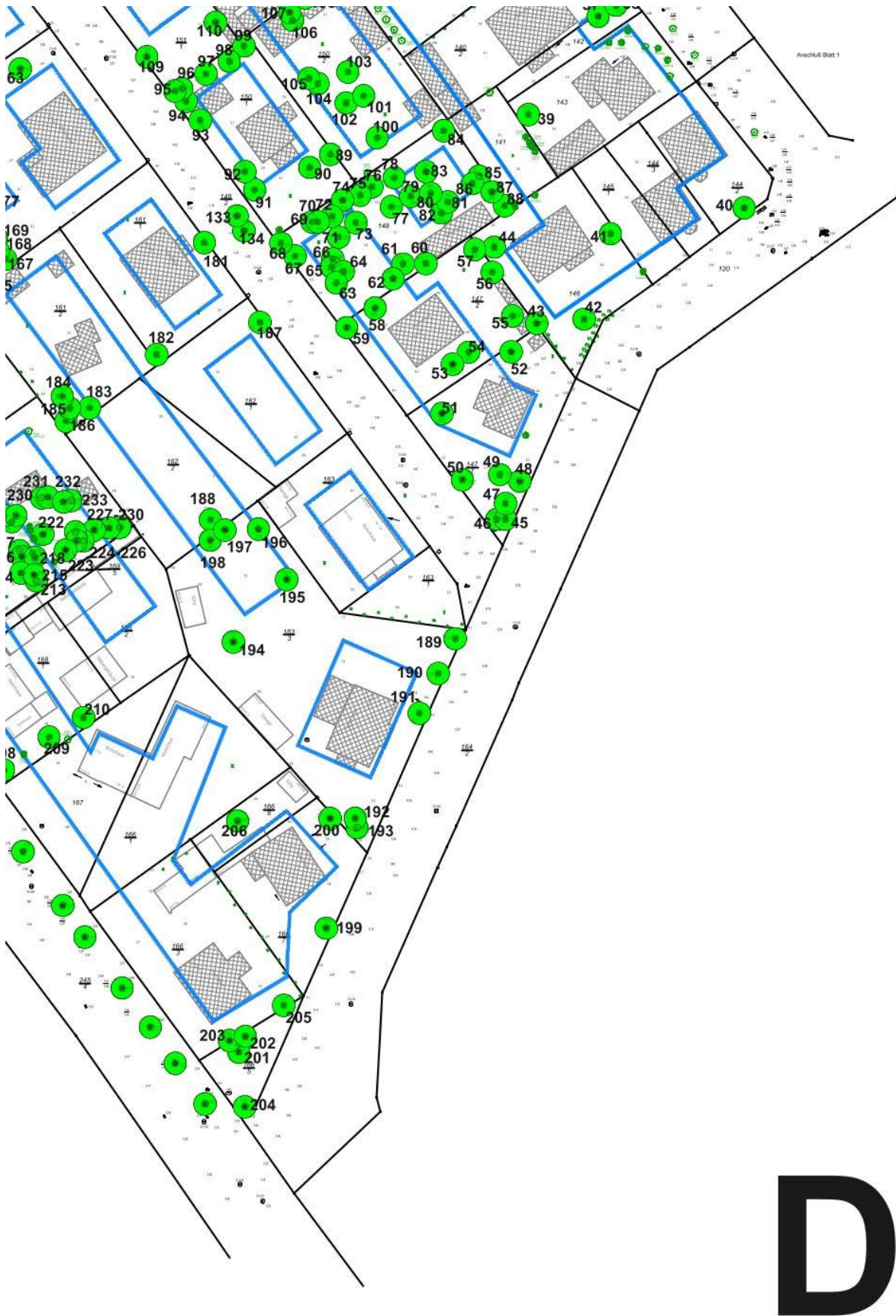


Abbildung 4: Übersichtskarte B



C

Abbildung 5: Übersichtskarte C



D

Abbildung 6: Übersichtskarte D

2.6 Gestaltung

Für den Geltungsbereich sollen Festlegungen zur Gestaltung zukünftiger Bebauung sowie für Neuerungen, Änderung und Erweiterungen von Bestandsgebäuden getroffen werden. Dies hat zum Ziel stark unterschiedliche Arten der Gestaltung zu verhindern. Entsprechend LBauO-MV § 9 müssen bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Aktuell findet sich ein Bestand stark unterschiedlicher Gestaltungen im Gebiet.

Für das Gebiet, ausgenommen die fünfzeilige Häuserzeile an der Hans-Beimler-Straße, gilt die Gestaltungssatzung für Ostseebad Binz auf Rügen. Hier gelten Vorgaben für den Teilbereich C. Die Satzung betrifft alle Anlagen und Anlagenteile (ausgenommen Baudenkmale), die von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind. Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne der Satzung sind Straßen, Wege und Plätze sowie öffentlich zugängliche Freiflächen (vgl. §1 Abs. 2 der Satzung). Es befinden sich keine Baudenkmale im Geltungsbereich. Als einsehbar kann neben den straßenseitigen Gebäuden auch ein Großteil rückwärtiger Gebäude gewertet werden. Durch die Topographie des Gebietes und die offene Bauweise sind somit fast gänzlich alle Gebäude und Nebenanlagen einsehbar.

Eine Zuwiderhandlung (Ordnungswidrigkeit) kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO-MV mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

2.7 Immissionsschutz

Das Gebiet wird durch die Dollahner Straße geprägt, welche sich durch ein hohes Verkehrsaufkommen als eine Hauptverkehrsachse zwischen Bahnhof und Neu-Binz kennzeichnet. Laut Bericht zur GV-Sitzung am 05.08.2020 zur Fortschreibung der Verkehrskonzeption der Gemeinde Ostseebad Binz 2020 gab es zwischen 2003 und 2017 eine Zunahme der Verkehrsmenge an Klünderberg und Dollahner Straße von ca. 5 % (vgl. LACKNER (Hrsg.) 2020: 8). Für 2030 wird erneut ein Anstieg um 5 % prognostiziert. Es kann also auch von einer Zunahme an Immission ausgegangen werden. Dies ist bei zukünftiger Planung zu beachten.

Für eine Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen von Schallimmissionseinflüssen wird in der Regel die DIN 18005 herangezogen. Laut Beiblatt 1 gilt für allgemeine Wohngebiete ein erhöhter Schutzanspruch mit einer (möglichst einzuhaltenden) Einschränkung von Verkehrslärm tagsüber auf 55 dB und nachts auf 45 dB. Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm und Ähnliches sind auf 55 dB tagsüber und 40 dB nachts zu beschränken.

Neben dem Durchfahrtsverkehr an der Dollahner Straße kommt an allen Straßen der Anliegerverkehr zum Tragen. Insbesondere zusätzlich zum Verkehr der Anwohner der stark saisonal geprägte Verkehr von Gästen. Die Emission wird wesentlich durch die Anzahl der Stellplätze, die Häufigkeit der Bewegungen (Ein-/Ausparken) je Stunde sowie Art der Fahrzeuge und des Parkplatzes bestimmt. Insbesondere ergänzt sich hier die Emission durch das Ankommen und Abfahren von Feriengästen und das Ein- und Ausladen.

3. Auswirkungen

Durch die 1. Änderung kommt es zu keinen Auswirkungen hinsichtlich vorhandener genehmigter baulicher Anlagen, welche unter den Bestandsschutz fallen. Baufelder des Ursprungsplanes wurden beibehalten. Das städtebauliche Konzept im Ursprungsplan kann weiterhin herangezogen werden.

Die Aufnahme aktuell vorhandener Bäume und deren Festsetzung für den Erhalt ergänzt Festsetzungen des Ursprungsplanes. Es wurde darauf geachtet, dass keine Bäume festgesetzt werden, die der zukünftigen Entwicklung abträglich sind oder die bei notwendiger Nachpflanzung keine Aussicht auf Anwuchs hätten. Die Festsetzung der Bäume versucht langfristig den durchgrünten Charakter des Orts- und Straßenbildes hier zu erhalten.

Im Ursprungsplan festgesetzte Maße für die Bebauung wurden beibehalten. Die Festsetzung von maximalen Firsthöhen ist als Ergänzung zum Ursprungsplan zu sehen und erfolgt, um eine Entwicklung in die Höhe, welche hier nicht gewollt ist, zu vermeiden, welche durch zunehmend höhere Geschosse sowie Dachausbauten erfolgen kann.

Die Art der Bebauung wird wie im Ursprungsplan weitergeführt. Es erfolgte eine aktualisierte Inventarisierung des Gebietes mit Überprüfung des Genehmigungsstandes vorhandener baulicher Anlagen. Zur Klarstellung werden in der 1. Änderung durch ihre Nutzung als Fremdkörper zu bezeichnende bauliche Anlagen (Ferienwohnen) explizit aufgenommen. Dies schafft für die Gemeinde und für die Anwohner Klarheit über die Möglichkeit der Entwicklung.

Vorhandene Stellplätze werden in der 1. Änderung ebenfalls erfasst und aufgenommen. Somit sollen diese weiterhin langfristig gesichert werden. Auch das Geh-, Fahr- und Leitrecht wird weitergeführt.

4. Flächenbilanz

Die nachfolgende Flächenbilanz stellt die flächenmäßige Verteilung auf die verschiedenen Nutzungsarten entsprechend der Planung dar.

Nutzungsart	GRZ	Zulässige Grundfläche	Fläche (in m ²)
Allgemeines Wohngebiet			40.542
Davon	0,3	6.543	21.810
Davon	0,2	3.746	18.732
Verkehrsfläche			1.921
Σ			42.463

Quellen

Inros Lackner (Hrsg.) 2020: Fortschreibung der Verkehrskonzeption Gemeinde Ostseebad Binz.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.) 2009: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP). Erste Fortschreibung, Oktober 2009.

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung (Hrsg.) 2016: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.

Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.) 2010: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern.

Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.) 2013: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern. 1. Änderung.

Regionaler Planungsverband Vorpommern (Hrsg.) 2023: Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern. 2. Änderung

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) (2024): Regionaldatenbank: Daten zur Bevölkerungsfortschreibung.

Kartendaten:

GeoBasis-DE/M-V 2025: Orthofotos, ALKIS-Daten.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2025/ Open Street Map (ODbL) 2025: ORKa MV.

Planzeichnung (Teil A)



WA-4	I
0,3	a(14)
	FH 15 m
	ED

WA-1	II
0,3	o
0,7	FH 15 m

WA-2	II
0,3	a(20)
0,7	FH 15 m

WA-3	I
	0,2
	a(14)
	2 Wo FH 14 m



Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauGB)**
1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den festgesetzten Wohngebieten die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 sowie Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Bestehende Ferienhäuser und Ferienwohnungen dürfen erweitert, geändert und in der Nutzung geändert werden, sofern die Anzahl der Wohnflächen zu Ferienwohnzwecken nicht vergrößert wird. Überschreitenden Grundflächenzahl und der überbauten Grundfläche sind bei Bestandsgebäuden durchmischte mit Erneuerung, Änderung oder Nutzungsänderung zulässig, sofern sie durch diese Maßnahmen nicht erhöht werden. Bei Bestandsgebäuden ist die vorhandene Kubatur im Wesentlichen bei Erneuerung, Änderung oder Nutzungsänderung zu erhalten.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
21. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise zulässig. Zusätzlich gelten folgende Abweichungen:
o (20): Es dürfen Gebäude mit maximal 20m Länge errichtet werden
o (14): Es dürfen Gebäude mit maximal 14m Länge errichtet werden
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)**
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind rückwärtig der Hauptgebäude anzulegen. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Betriebskraftplätzen und Funkenrampen unzulässig.
- Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Das innerhalb des Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)**
- Die mit Erhaltungszustand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie gemäß §§ 1, 2 und 3 der Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz vom 03.07.2008 festgesetzten Bäume und Gehölze sind zu erhalten und mit dem Ziel des Erhalts zu pflegen und vor Gefährdung und Beschädigung zu bewahren.
- Die zu zu pflanzenden Bäume sind als Ausgleich für unter die Baumschutzverordnung fallende Bäume zu erbringen, welche nicht zum Erhalt festgesetzt sind, bei Abzug eines geschätzten Baumes, wenn eine Pflanzung auf dem zugehörigem Grundstück nicht möglich ist.
- Wage, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenmättchen, Kugelmatten, versickerungsfähige Platten oder versickernde Decken) herzustellen.
- Im Wohngebiet sind die Freiflächen im Bestand, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen unversiegelt zu belassen und ggf. mit Grünflächen zu bepflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Hier sind heimische Gehölze und Stauden sowie Rosen mit Bücheln zu verwenden. Nicht zulässig ist die Ausräumung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesflächen (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 5% der Freiflächen ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig. Zulässige Kiesflächen sind im Rahmen der zulässigen GRZ zu berücksichtigen.

Textliche Festsetzungen (fortf.)

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den festgesetzten Wohngebieten die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 sowie Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Bestehende Ferienhäuser und Ferienwohnungen dürfen erweitert, geändert und in der Nutzung geändert werden, sofern die Anzahl der Wohnflächen zu Ferienwohnzwecken nicht vergrößert wird. Überschreitenden Grundflächenzahl und der überbauten Grundfläche sind bei Bestandsgebäuden durchmischte mit Erneuerung, Änderung oder Nutzungsänderung zulässig, sofern sie durch diese Maßnahmen nicht erhöht werden. Bei Bestandsgebäuden ist die vorhandene Kubatur im Wesentlichen bei Erneuerung, Änderung oder Nutzungsänderung zu erhalten.

HINWEISE

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 keine Boden- oder Baudenkmäler betroffen. Wenn während Erdarbeiten unvermutet archaische Funde oder auffällige Bodenverfestigungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funde sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen von Untergrund (untypischer Geruch, anomale Färbung, Ausstrich, vorwiegend flüssigkeithalt, Ausgasungen, Abtastungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unübliche Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdrängung oder Erosion herbeiführen können, vermieden werden (§ 11 BBodSchG M-V).
- Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des StrWG-MV ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG-MV einzuholen.
- Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Kontaminationen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollte bei diesen Arbeiten kampfmittelverdienliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbegleitsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu ziehen.
- Die Beseitigung von Gehäusen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesatomgesetzes und darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahme sind zulässig, sofern der gültigste Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gefährdungen keine Bräunung brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

HINWEISE (fortf.)

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicheweise Festlegungen und Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 (1) in Verbindung mit § 44 (5) sowie § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten naturschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicheweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionstüchtige Ersatzbänke zu schaffen oder bestimmte Bäume einzuhauen. Entsprechend folgend sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der Unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen darzuführen bzw. zu beantragen, um zu ein höchstens 5 Jahre altes ortschutzrechtliches Fachgutachten von qualifizierten Fachkräften vorzulegen.

Die der vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind in der amtlichen Gemeinde Ostseebad Binz, Jasundorfer Straße 11, 18600 Ostseebad Binz, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Der vorliegende Verordnung ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die als Grundlage dieses Vorentscheidungs gelten, werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Binz vom 06.07.2023. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 7 am 25.08.2023 sowie auf der Internetseite der amtlichen Gemeinde Binz <https://gemeinde-binz.de/>.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPKG) mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 sowie die Begründung dazu sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum auf dem Bau- und Planungsportal MV unter www.bauportal-mv.de, auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Binz sowie während der Dienstzeiten im Büromat der Gemeinde Ostseebad Binz nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im sowie auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Binz bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften (Teil C) wurden am von der Gemeindevertretung in der Sitzung beschlossene Begründung zu 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Die Satzung über die 1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften (Teil C) werden hiemit ausgestellt.
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz über die 1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 sowie aus dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften (Teil C) wurden am von der Gemeindevertretung in der Sitzung beschlossene Begründung zu 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Binz über die 1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 sowie aus dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften (Teil C) wurden am von der Gemeindevertretung in der Sitzung beschlossene Begründung zu 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Ostseebad Binz, den	(Siegel)	Bürgermeister
Ostseebad Binz, den	(Siegel)	Bürgermeister
Ostseebad Binz, den	(Siegel)	Bürgermeister
Ostseebad Binz, den	(Siegel)	Bürgermeister

Planzeichenerklärung gemäß Anlage zur PlanZV

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 Nutzungszone
 Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
 Vollgeschoss, Höchstmaß: 0,3
 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,3
 Bauweise: Offene Bauweise
 Geschosshöhezahl, Höchstmaß: 0,7
 Frischhöhe in m, Höchstmaß: 15,15

WA-1	II
0,3	o
0,7	FH 15,15 m

3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 Bauweise
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

WA-2	II
0,3	a(20)
0,7	FH 15 m

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Abs. 6 BauGB)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestehende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

WA-3	II
I	0,2
a(14)	
2 Wo	FH 14 m

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 Bäume pflanzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 Bäume erhalten
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

WA-4	I
0,3	a(14)
ED	FH 15 m

6. Sonstige Planzeichen und Planzeichen ohne Normcharakter
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 3 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 genehmigte Anlagen im Sinne § 13a BauNVO im Bestand
 Flurstücksnummer
 vermarkter Grenzpunkt
 unvermarkter Grenzpunkt
 Flurstücksgrenze
 Detail der Vermessung: Bestandsgebäude

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Teil C)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8a BauGB i. V. m.)

- Eingeschossige Gebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 40 bis 50° als Sattel-, Wal- oder Kippeldächer. Als Dachdeckung sind rote, braune, graue, grüne oder schwarze Platten zulässig. Auf Nebengebäuden sind ausschließlich flache Dächer mit einer Dachneigung kleiner als 30° zulässig. Farben der Dachdeckung von Nebengebäuden sind an der Dachneigung der Hauptgebäude zu orientieren. Giebeln müssen zum First einen Abstand von min 0,2m, zum First einen Abstand von 0,5 m und zum Übergang einen Abstand von min. 1,5m einhalten (gemessen an der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten oder auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Giebeln darf 3/4 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- Gebäude sind mit ihrem Hauptdach freiwillig zur erschließenden Straße zu errichten. Bei einer Giebelbreite kleinergleich 9,0 m ist abweichend eine giebelständige Stellung zulässig.
- Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzuräumen. Zulässig sind Einbauten in Form von Hecken einer Höhe von 1,5-2,0 m in den Arten Beibeißen (in Sorten), Buxus sempervirens vulgare, Yucca filifera, Corylus avellana, Prunus laurocerasus (in Sorten), Forsyia sylvatica, Ligustrum vulgare, Prunus laurocerasus (in Sorten), Prunus laurocerasus "Herzog", Taxus dioica (in Sorten). Zusätzlich zulässig sind Metall- oder Holzläden in Höhen von 0,7-1,0m.
- Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig, das die von der Dachfläche abweichende Neigung ist eine Anbringung so vorzunehmen, dass die Anlagen vom öffentlichen Raum aus unsichtbar sind.
- Die Aufteilung oberirdischer Gas- oder Oberleitungen ist nicht zulässig.
- Von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Schutz zu versehen.
- Vorgärten sind, sofern sie nicht als Zuwegung dienen, gärtnerisch anzulegen. Schottergras ist unzulässig.
- Es wird auf § 8a der Landesbauordnung M-V verwiesen, wovon ordnungsgemäß handelt, wer veränderlich oder fehlerhaft sind nach § 8a Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dieserhalb. Zweifelsdungen können mit einem Bußgeld bis zu 20.000 Euro geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10, § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 Nr. 1, 348) geändert und der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) sowie nach § 86 LBAu M-V vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 150), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Ostseebad Binz vom die folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Mittelstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften (Teil C) als Bebauungsplan erlassen.

Satzung

Vorentscheid

1. vereinfachte Änderung BP27 "Mittelstraße" der Gemeinde Ostseebad Binz mit örtlichen Bauvorschriften Offenfassung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

ausgestellt:
VILS Pioniergemeinschaft

Greifswald, den

beantragt	Datum	Zwecken
VILS Wagener Landstraße 2 17113 Greifswald Tel.: 03834/245-00 Email: greifswald@vils.de	06.01.2026	AASt
geprüft:	06.01.2026	Tschiller Boscher



Vorlagennummer: BV/26/372
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Betreff: Beschlussvorlage zur Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz
 hier: Erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Beratungsverlauf

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussart
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	25.02.2026	ungeändert beschlossen
Hauptausschuss (Vorberatung)	09.03.2026	
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	19.03.2026	

Beratungsverlauf

25.02.2026	13. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt
-------------------	--

Beschluss:

1. Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt in seiner Sitzung am 25.02.2025 gemäß §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 BauGB die Satzung über die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz für ein weiteres Jahr.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung unter Anwendung des § 16 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
 Nein-Stimmen: 0
 Enthaltungen: 0



Satzung über die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz

Aufgrund von § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVONl. M-V 2024, 270) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVObI. M-V S. 130, 136) und der §§ 14, 16 und 17 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 19. März 2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

Die am 09.04.2024 in Kraft getretene Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ wird um ein Jahr verlängert.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich gilt fortlaufend entsprechend der Ursprungssatzung weiter und ist dieser Satzung als Anlage und Bestandteil beigelegt.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
- b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Absatz 1 eine Ausnahme zugelassen werden.

§ 4**Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von 1. Jahr, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft.

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall mit der Rechtsverbindlichkeit des in § 1 genannten Bebauungsplanes außer Kraft

Ostseebad Binz, den

Mario Kurowski
Bürgermeister

Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich der 1. vereinfachten Änderung BP 34 „Wohnen am Eichenweg“





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

Beratungsverlauf

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussart
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	25.02.2026	ungeändert beschlossen
Hauptausschuss (Vorberatung)	09.03.2026	
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	19.03.2026	

Beratungsverlauf

25.02.2026	13. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt
-------------------	--

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt in seiner Sitzung am 25.02.2025 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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

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>	
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. Neu- Ergänzungs- und Erweiterungsbauten sind dementsprechend an die öffentlichen Anlagen anzuschließen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Niederschlagswasserentsorgung 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die südlich der Kleinbahnstrecke liegenden Grundstücke sind nicht mit öffentlichen Niederschlags-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die benannten Grundstücke sind bereits bebaut.

<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 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 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 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-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-Plangebiete 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

<p>Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<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>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<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>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. das Plangebiet ist bereits erschlossen.</p>
<p>Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Planbereich ist bereits erschlossen.</p>
<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>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>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.“</p>	<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“ Absatz (7) zu beachten. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Gemeindegebiet.</p>
<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Gemeindegebiet.</p>

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/neubaugebieterschiessung</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 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: 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

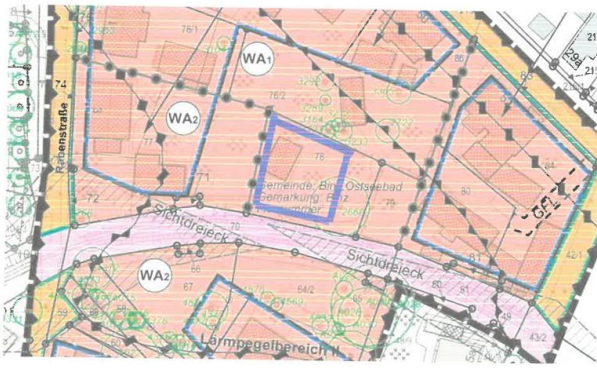
Anregungen und Bedenken	Abwägung
Stellungnahme vom 05.09.2025	
mit o.g. Vorhaben (ca. 2,3 ha) beabsichtigt die Gemeinde Ostseebad Binz, die Wohnfunktion entlang der Bahnhofsstraße (südliche Seite) gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feriengebiets mit gemischter Nutzung zu sichern. 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.

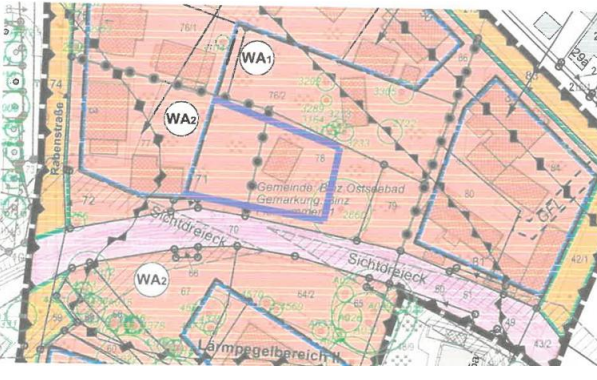
Möglichkeit II zusätzliches Baufeld um Haus Bauantrag vom 8.09.19999 auf Flurstück 78 somit also Flurstück 77 und 78 oder nur Flurstück 78 wenden belegt.



- 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



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

Beratungsverlauf

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussart
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	25.02.2026	ungeändert beschlossen
Hauptausschuss (Vorberatung)	09.03.2026	
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	19.03.2026	

Beratungsverlauf

25.02.2026	13. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt
-------------------	--

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt in seiner Sitzung am 25.02.2025 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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
 Nein-Stimmen: 0
 Enthaltungen: 0

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 Werkzeuge 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.
<p>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.</p> <p>....., den</p> <p>ÖbVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen FD Kataster und Vermessung</p>	Der Hinweis wird beachtet.
<p>Sonstiges:</p> <p>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.</p>	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-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>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 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) 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>	
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 Leerrohr-	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
<u>Stellungnahme vom 13.08.2025</u>	
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
<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.
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 einzu- richten.</p> <p>Die Wohnungen wurden anfangs über den damali- gen „Rügener Reiselotsen“ vermittelt. Jetzt arbei- ten wir mit einem Internetanbieter zusammen, über den die in Rede stehenden Wohnungen be- reits 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 abge- führt.</p>	
<p>Im Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt (Bun- destagsdrucksache 18/10942 vom 23.01.2017) bestimmt Artikel 2 eine Änderung der Baunut- zungsverordnung. 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 Gewerbebetrie- ben gehören. Abweichend davon können Räume in den übrigen Fällen insbesondere bei einer bau- lich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude herrschenden Hauptnutzung zu den Be- trieben des Beherbergungsgewerbes oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (8 3Abs.3 Nr.1 BauNVO) gehören. Dies kann bei- spielsweise der Fall sein, wenn -wie vorliegend - Einliegerwohnungen als Ferienwohnung vermietet werden.</p>	<p>Ein verbindlicher Rechtsanspruch auf die ausgeübte Nut- zung besteht nur insofern, als sie genehmigt ist. Im Rah- men der Umsetzung des Bauvorhabens sollte also eine Baugenehmigung vorliegen, die eine Nutzung als Ferien- nutzung gewährleistet. Sollte dies nicht der Fall sein, be- steht kein Anspruch auf einen Feriennutzung.</p> <p>Unabhängig davon können gesetzliche Regelungen nicht rückwirkend in Anspruch genommen werden bzw. entfal- ten keine Rechtskraft in die Zeit vor ihrem In-Kraft-Tre- ten. Dies gilt auch, wenn -wie in diesem Fall- die Begrün- dung 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 Re- gelungen 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 Bebau- ungsplans 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 Zweifamilien- häusern bebaute Mischgebiet in ein reines Wohn- gebiet umzuwandeln.</p>	<p>Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Bebauungsplan, mit einem verbindlichen Baurecht in Form eines Mischgebiets, existiert nicht im Geltungsbe- reich der hier gegenständlichen Planung.</p>
<p>Damit „soll die Wohnfunktion gegenüber einer schleichenden Umnutzung in Richtung eines Feri- engebietes mit gemischter Nutzung gesichert wer- den“.! Aus der Tabelle „grundstückswise Nutzun- gen / Genehmigungen“ ist zu entnehmen, dass die zulässige, aber nicht wie angegeben auch die tat- sächlich 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 Reihnhaus Typ „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 Reihenhäuser 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



Vorlagennummer: BV/26/375
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Betreff: Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag: "Änderungsgesuch bzgl. 1998 anders gebauter Maße und Dachform - Am Kleinbahnhof 13" in Verbindung mit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte" der Gemeinde Ostseebad Binz (Anzahl der Wohneinheiten)

Beratungsverlauf

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussart
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	25.02.2026	abgelehnt
Hauptausschuss (Vorberatung)	09.03.2026	
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	19.03.2026	

Beratungsverlauf

25.02.2026	13. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt
-------------------	--

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt in seiner Sitzung am 25.02.2025 im Rahmen des Bauantrages: „Änderungsgesuch bzgl. 1998 anders gebauter Maße und Dachform“ – Am Kleinbahnhof 13“, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB herzustellen, sowie der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte“ (Überschreitung Anzahl der Wohneinheiten), zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 4
 Nein-Stimmen: 6
 Enthaltungen: 0



Vorlagennummer: BV/26/376
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Betreff: Beschlussvorlage über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB im Rahmen des Bauantrages: "Änderungsgesuch bzgl. 1998 anders gebauter Maße und Dachform" - Am Kleinbahnhof 13" in Verbindung mit der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB für ein auf den § 246e BauGB gestütztes Wohnbauvorhaben

Beratungsverlauf

Gremium	Sitzungsdatum	Beschlussart
Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt (Vorberatung)	25.02.2026	abgelehnt
Hauptausschuss (Vorberatung)	09.03.2026	
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	19.03.2026	

Beratungsverlauf

25.02.2026	13. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt
-------------------	--

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt in seiner Sitzung am 25.02.2025 im Rahmen des Bauantrages: „Änderungsgesuch bzgl. 1998 anders gebauter Maße und Dachform“ – Am Kleinbahnhof 13“, die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB herzustellen, sowie der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte“ (Überschreitung Anzahl der Wohneinheiten) für ein auf den § 246e BauGB gestütztes Wohnbauvorhaben, zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 4
 Nein-Stimmen: 6
 Enthaltungen: 0

Rügener Getränkevertriebs GmbH

Kluiser Dreieck • 18569 Gingst auf Rügen

Gemeinde Ostseebad Binz
Der Bürgermeister
Jasmunder Str. 11

18609 Ostseebad Binz

Gingst, den 04.02.2026

R-Nr. 2/2026

Wir berechnen Ihnen für die Veranstaltung „Winterball“ in der Regionalen Schule Binz,
Ringstr. 5 am 31.01.2026:

3 Kisten Coca Cola 12/1,00	a 16,25 €	48,75 €
1 Kiste Fanta 12/1,00		16,25 €
1 Kisten Sprite 12/1,00		16,25 €
2 Kisen Gerolsteiner Medium 12/0,75	a 9,80	19,60 €
1 Kiste Gerolsteiner Natur 12/0,75		9,80 €
1 Kiste Bauer Apfelsaft 6/1,00		11,84 €
1 Kiste Bauer Orange 6/1,00		14,00 €

Nettobetrag: 136,49 €
+ 19 % MwSt. 25,93 €

Gesamtsumme: 162,42 €

Gratislieferung

Rügener Getränkevertriebs GmbH

(Bitte um Übersendung einer Spendenbescheinigung)



Ostseebad Binz
Herr Mario Kurowski
Jasmunder Straße 11
18609 Ostseebad Binz

Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Jugend
FG WJH/Verträge
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Erteilung gemeindliches Einvernehmen gemäß § 24 Kindertagesförderungsgesetz M-V

Hiermit erklärt die Gemeinde Ostseebad Binz das gemeindliche Einvernehmen zu der Leistungs-, Entgelt- und Qualitätsentwicklungsvereinbarung mit dem Träger Montessori-Arbeitskreis Stralsund e.V. für die Kindertageseinrichtung „Proraer Seesternchen“ in Zweite Straße 4, 18609 Prora ab dem 01.01.2026.

Die leistungsgerechten Entgelte nach § 78c Absatz 2 SGB VIII i. V. m § 78b Absatz 2 SGB VIII wurden wie folgt geeint:

Vereinbarungszeitraum vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2026

Ganztagsplatz für:	Entgelt
Krippe	1.680,25 €
Kindergarten	963,67 €
Hort	0,00 €
Eingewöhnung in Höhe einer Halbtagsförderung für:	
Krippe	672,10 €
Kindergarten	385,47 €

Ort, Datum

Unterschrift

Antrag / Erklärung zur Entgeltkalkulation

zur Verhandlung

einer Leistungs-, Qualitätsentwicklungs- und Entgeltvereinbarung (LEQ-V)
für eine Kindertageseinrichtung im Landkreis Vorpommern-Rügen

**Anlage C
zur
BV**

Verhandlungsgrund

*zutreffendes ankreuzen

Leistung* Qualität* Entgelt*

Träger der Kindertageseinrichtung (Name, vollständige Anschrift, Telefon, E-Mail)

Montessori-Arbeitskreis Stralsund e.V.
Sonnenhof 15
18437 Stralsund
Telefon: 03831 498388, Mail: info@motesoori-stralsund.de

zuständige Gemeinde (Name, vollständige Anschrift, Telefon, E-Mail)

Gemeinde Ostseebad Binz
Der Bürgermeister, SG Saoziales, Schulen, Sport
Jasmunder Straße 11
18609 Ostseebad Binz

Kindertageseinrichtung

*Name und Ort werden von hier auf die Anlagen automatisch übertragen

Name*	Kindertageseinrichtung "Proraer Seesternchen"
Straße, Nr.	Zweite Straße 4
PLZ, Ort*	18609 Prora
Telefon	038393 32737
E-Mail	kita-seesternchen@t-online.de

Öffnungszeiten der Kindertageseinrichtung

06:00 - 18:00

Ansprechpartner für die Kalkulationsunterlagen (Name, Anschrift, Telefon, E-Mail)

Martina Blohm, Verwaltungsleiterin, Montessori Arbeitskreis Stralsund e.V., Sonnenhof 15, 18437 Stralsund
Tel.: 03831 499820, blohm@montessori-Stralsund.de

Auf der Grundlage nachstehender Selbstkostenrechnung/-kalkulation wird beantragt,
mit Wirkung vom (Datum)
eine Leistungs-, Entgelt- und Qualitätsentwicklungsvereinbarung abzuschließen.

Selbstkostenrechnung/kalkulation	Ist (in Euro)	Soll (in Euro)
Ausgaben	873.943,87 €	970.065,44 €
Einnahmen	933.770,28 €	970.065,44 €
Differenz	-59.826,41 €	0,00 €

Platzkapazität und Auslastung

Bereich	Platzkapazität laut BE	Auslastung		
		Ganztags	Teilzeit	Halbtags
Krippe	22	21	1	0
Kindergarten	52	42	7	0
Hort				

beigefügte Anlagen:

- Leistungs- u. Qualitätsentwicklungsbeschreibung gemäß Anlage 1 zur LEQ-V Kita RL LK
VR, wenn sie überarbeitet wurde oder
Anlage 1 Erklärung, dass die bestehende Leistungs- und Qualitätsentwicklungsbeschreibung Grundlage für die LEQ-V ist.
- Anlage 2.1 Erläuterungen zu sonstigen Kosten
- Anlage 2.2 Kostenblatt gesamt
- Anlage 2.3 Kostenblatt Krippe
- Anlage 2.4 Kostenblatt Kindergarten
- Anlage 2.5 Kostenblatt Hort
- Anlage 2.6 Stellenplan
- Anlage 2.7 Ermittlung der Abschreibungen
- Anlage 2.8 Ersatzbeschaffungen
- Anlage 2.9 Instandhaltungsmaßnahmen
- Anlage 2.10 Versicherungsbeiträge
- Anlage 2.11 Abgaben, Gebühren, Steuern
- Anlage 2.12 Zinsnachweis
- Anlage 2.13 Verpflegung
- Anlage 2.14 erhöhter Bedarf Hortförderung (Schulferien)

Es wird bestätigt, dass folgende Nachweise eingereicht wurden:

- Satzung des Vereins
- Vereinsregisterauszug
- gültiger Tarifvertrag incl. Einstufungstabellen bzw. Vorstandsbeschluss

Es wird bestätigt, dass alle aufgeführten Kosten der Kalkulationsblätter aufgeschlüsselt und durch Belege nachgewiesen sind.

Die Anlagen einschließlich ggf. erforderlicher Nachweise sind dem Landkreis Vorpommern-Rügen, Fachdienst Jugend

- | | | |
|-------------------------------------|---|----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | *elektronisch oder | *zutreffendes kennzeichnen |
| <input checked="" type="checkbox"/> | *postalisch in <u>zweifacher</u> Ausfertigung | |
- übergeben worden.

Bei postalischer Übergabe wurden auch die Kostenblätter elektronisch übergeben.

Mit der rechtsverbindlichen Unterschrift wird bestätigt, dass die Selbstkostenrechnung/-kalkulation nach den Grundsätzen der §§ 78 b bis 78e SGB VIII i. V. m. KiföG M-V aufgestellt wurde und dass die IST-Zahlen mit den Buchungsunterlagen übereinstimmen.

Ort

Datum

Name, Vorname, Funktion

rechtsverbindliche Unterschrift

der vertretungsberechtigten Person

Anlage 2.3 zum Antrag LEQ-Vereinbarung
einrichtungsbezogenes Entgelt für die Krippenbetreuung

Kindertageseinrichtung "Proraer Seesternchen"
18609 Prora

Kapazität lt. Betriebserlaubnis:

Berechnung von Gt.-Plätzen im Monat	Jahre veränderlich		Anzahl der Kinder
	2024	2026	
Gt.-Platz	17,42	21	21
plus Tz-Platz x 0,6	2,45	0,6	1
plus halb. Platz x0,4		0	
	19,87	21,6	22

Einnahmen	Ist 2024 jährlich in €	Einnahmen pro Gt.-Platz jährl.	Einn. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2026 jährlich in €	Einnahmen pro Gt.-Platz jährl.	Einn. pro Gt.-Platz mtl.
sonstige Einnahmen (bitte erläutern)	278.923,86	14037,44	1.169,79	435.519,98	20.162,96	1.680,25
Gesamteinnahmen	278.923,86	14.037,44	1.169,79	435.519,98	20.162,96	1.680,25

Personal- und Personalnebenkosten	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2026 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Kosten für Erzieher/innen	287.422,62	14.465,15	1.205,43	321.140,04	14.867,59	1.238,97
2. Kosten für die Leitung	13.618,21	685,37	57,11	28.941,13	1.339,87	111,66
3. Kosten für den Hausmeister	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Kosten Reinigungskraft/ HWK	11.886,19	598,20	49,85	14.398,94	666,62	55,55
gesamte Personalkosten ohne Personalnebenkosten	312.927,02	15.748,72	1.312,39	364.480,10	16.874,08	1.406,17
5. Kosten für die Fach- und Praxisberatung*	636,60	32,04	2,67	633,60	29,33	2,44
6. Kosten für die Fortbildung	1.111,95	55,96	4,66	1.839,60	85,17	7,10
7. Kosten für Supervision*	0,00	0,00	0,00	796,46	36,87	3,07
8. Kosten für Datenschutzbeauftragten	426,55	21,47	1,79	262,16	12,14	1,01
9. sonstige Personalkosten* (bitte aufschl.)	3.982,60	200,43	16,70	5.281,12	244,50	20,37
gesamte Personalnebenkosten	6.157,71	309,90	25,82	8.812,94	408,01	34,00
gesamte Personal- und Personalnebenkosten	319.084,73	16.058,62	1.338,22	373.293,04	17.282,09	1.440,17

Sachkosten	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2026 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Kosten für päd. Materialien	978,25	49,23	4,10	786,94	36,43	3,04
2. Kosten für Portfolio	362,73	18,26	1,52	242,00	11,20	0,93
3. Kosten für Fachliteratur	85,68	4,31	0,36	31,86	1,47	0,12
4. Kosten für Wirtschaftsbedarf	1.003,48	50,50	4,21	314,82	14,58	1,21
5. Verwaltungsbedarf	963,83	48,51	4,04	1.800,00	83,33	6,94
6. Kosten für Versicherungen* (außer Versicherung für Gebäude)	416,09	20,94	1,75	456,67	21,14	1,76
7. Mitglieds- & Vereinsbeiträge/ sächliche Kosten Betriebsrat*	320,26	16,12	1,34	581,33	26,91	2,24
8. Sonstige Kosten (bitte erläutern)*	208,61	10,50	0,87	226,95	10,51	0,88
gesamte Sachkosten	4.338,94	218,37	18,20	4.440,57	205,58	17,13

Kosten für das Gebäude	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2026 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Energie (Berechnungsgrundlage)*	830,12	41,78	3,48	909,56	42,11	3,51
2. Wasser/Abwasser (Berechnungsgrundlage)*	1.025,80	51,63	4,30	1.106,75	51,24	4,27
3. Heizung (Berechnungsgrundlage)*	2.202,20	110,83	9,24	2.070,24	95,84	7,99
4. Abgaben, Gebühren, Steuern *	398,31	20,05	1,67	329,94	15,28	1,27
5. Versicherungskosten*	788,72	39,69	3,31	858,02	39,72	3,31
6. Kosten für Reinigungsfirma*	2.246,73	113,07	9,42	1.170,73	54,20	4,52
7. Sonstige Kosten (bitte erläutern)*	3.768,03	189,63	15,80	10.302,25	476,96	39,75
gesamte Kosten für das Gebäude	11.259,90	566,68	47,22	16.747,49	775,35	64,61

betriebsnotwendige Investitionsaufwendungen	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2026 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Mieten und Pachten*	10.502,54	528,56	44,05	11.201,42	518,58	43,22
2. Zinsen*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Ersatzbeschaffung	970,20	48,83	4,07	654,35	30,29	2,52
4. Abschreibungen	6.929,06	348,72	29,06	7.429,05	343,94	28,66
5. Instandhaltung (gesamt)	482,41	24,28	2,02	796,46	36,87	3,07
5.1. für das Gebäude	20,31	1,02	0,09	159,29	7,37	0,61
5.2. für die Außenanlagen	240,66	12,11	1,01	318,58	14,75	1,23
5.3. für das Inventar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.4. für technische Geräte	221,45	11,14	0,93	318,58	14,75	1,23
6. Sonstige Kosten (bitte erläutern)*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlage 2.3 zum Antrag LEQ-Vereinbarung
einrichtungsbezogenes Entgelt für die Krippenbetreuung

Kindertageseinrichtung "Proraer Seesternchen"
18609 Prora

gesamte betriebsnotwendige Investitionsaufwendungen	18.884,22	950,39	79,20	20.081,28	929,69	77,47
Zentralverwaltung	19.714,40	992,17	82,68	20.957,61	970,26	80,85
Gesamtkosten	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg.pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2026 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg.pro Gt.-Platz mtl.
	373.282,18	18.786,22	1.565,52	435.519,98	20.162,96	1.680,25
Differenz (Ausgaben Minus Einnahmen)	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg.pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2026 jährlich in €	Differenz pro Gt.-Platz jährl.	Diff.pro Gt.-Platz mtl.
	94.358,32	4.748,78	395,73	0,00	0,00	0,00

* Belege einreichen

Anlage 2.4 zum Antrag LEQ-Vereinbarung
einrichtungsbezogenes Entgelt für die KindergartenbetreuungKindertageseinrichtung "Proaer Seesternchen"
18609 Prora

Kapazität lt. Betreiberlaubnis:

52

Berechnung von Gt-Plätzen im Monat	Jahre veränderlich		Anzahl der Kinder
	2024	2026	
Gt.-Platz	41,75	42	42
plus Tz-Platz x 0,6	4,9	4,2	7
plus halb. Platz x 0,4	0	0	0
	46,65	46,2	49

Einnahmen	Ist 2024 jährlich in €	Einnahmen pro Gt.-Platz jährl.	Einn. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2026 jährlich in €	Einnahmen pro Gt.-Platz jährl.	Einn. pro Gt.-Platz mtl.
sonstige Einnahmen (bitte erläutern)	654.846,42	14037,44	1.169,79	534.256,26	11.563,99	963,67
Gesamteinnahmen	654.846,42	14.037,44	1.169,79	534.256,26	11.563,99	963,67
Personal- und Personalnebenkosten	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2026 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Kosten für Erzieher/innen	324.384,83	6.953,59	579,47	346.725,01	7.504,87	625,41
2. Kosten für die Leitung	28.938,71	620,34	51,69	30.044,82	650,32	54,19
3. Kosten für den Hausmeister	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Kosten Reinigungskraft/ HWK	27.905,92	598,20	49,85	30.797,73	666,62	55,55
gesamte Personalkosten	381.229,46	8.172,12	681,01	407.567,56	8.821,81	735,15
ohne Personalnebenkosten	381.229,46	8.172,12	681,01	407.567,56	8.821,81	735,15
5. Kosten für die Fach- und Praxisberatung*	1.494,60	32,04	2,67	1.411,20	30,55	2,55
6. Kosten für die Fortbildung	2.610,60	55,96	4,66	1.839,60	39,82	3,32
7. Kosten für Supervision*	0,00	0,00	0,00	1.703,54	36,87	3,07
8. Kosten für Datenschutzbeauftragten	1.001,45	21,47	1,79	560,74	12,14	1,01
9. sonstige Personalkosten* (bitte aufschl.)	9.350,18	200,43	16,70	11.295,72	244,50	20,37
gesamte Personalnebenkosten	14.456,82	309,90	25,82	16.810,80	363,87	30,32
gesamte Personal- und Personalnebenkosten	395.686,28	8.482,02	706,84	424.378,36	9.185,68	765,47
Sachkosten	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2026 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Kosten für päd. Materialien	2.296,69	49,23	4,10	1.752,73	37,94	3,16
2. Kosten für Portfolio	851,60	18,26	1,52	539,00	11,67	0,97
3. Kosten für Fachliteratur	201,17	4,31	0,36	68,14	1,47	0,12
4. Kosten für Wirtschaftsbedarf	2.355,94	50,50	4,21	701,19	15,18	1,26
5. Verwaltungsbedarf	2.262,84	48,51	4,04	1.800,00	38,96	3,25
6. Kosten für Versicherungen* (außer Versicherung für Gebäude)	976,88	20,94	1,75	976,76	21,14	1,76
7. Mitglieds- & Vereinsbeiträge/ sächliche Kosten Betriebsrat*	751,90	16,12	1,34	1.243,41	26,91	2,24
8. Sonstige Kosten (bitte erläutern)*	489,78	10,50	0,87	485,41	10,51	0,88
gesamte Sachkosten	10.186,79	218,37	18,20	7.566,64	163,78	13,65
Kosten für das Gebäude	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2026 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Energie (Berechnungsgrundlage)*	1.948,91	41,78	3,48	1.945,45	42,11	3,51
2. Wasser/Abwasser (Berechnungsgrundlage)*	2.408,32	51,63	4,30	2.367,21	51,24	4,27
3. Heizung (Berechnungsgrundlage)*	5.170,25	110,83	9,24	4.428,01	95,84	7,99
4. Abgaben, Gebühren, Steuern *	935,12	20,05	1,67	705,71	15,28	1,27
5. Versicherungskosten*	1.851,71	39,69	3,31	1.835,22	39,72	3,31
6. Kosten für Reinigungsfirma*	5.274,80	113,07	9,42	2.607,52	56,44	4,70
7. Sonstige Kosten (bitte erläutern)*	8.846,42	189,63	15,80	22.035,36	476,96	39,75
gesamte Kosten für das Gebäude	26.435,54	566,68	47,22	35.924,49	777,59	64,80
betriebsnotwendige Investitionsaufwendungen	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2026 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Mieten und Pachten*	24.657,46	528,56	44,05	23.958,58	518,58	43,22
2. Zinsen*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Ersatzbeschaffung	2.277,81	48,83	4,07	1.399,59	30,29	2,52
4. Abschreibungen	16.267,76	348,72	29,06	15.889,92	343,94	28,66
5. Instandhaltung (gesamt)	1.132,59	24,28	2,02	1.703,54	36,87	3,07
5.1. für das Gebäude	47,67	1,02	0,09	340,71	7,37	0,61
5.2. für die Außenanlagen	565,01	12,11	1,01	681,42	14,75	1,23
5.3. für das Inventar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.4. für technische Geräte	519,90	11,14	0,93	681,42	14,75	1,23
6. Sonstige Kosten (bitte erläutern)*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Investitionsaufwendungen	44.335,61	950,39	79,20	42.951,63	929,69	77,47
Zentralverwaltung	24.017,46	514,84	42,90	23.435,13	507,25	42,27
Gesamtkosten	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2026 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
	500.661,69	10.732,30	894,36	534.256,26	11.563,99	963,67
Differenz (Ausgaben Minus Einnahmen)	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2026 jährlich in €	Differenz pro Gt.-Platz jährl.	Diff. pro Gt.-Platz mtl.
	-154.184,73	-3.305,14	-275,43	0,00	0,00	0,00

* Belege einreichen

100 Euro pro Einrichtung

3778,25 Euro für Fenster- und Gebäudereinigung



Ostseebad Binz
Herr Karsten Schneider
Jasmunder Straße 11
18609 Ostseebad Binz

Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Jugend
FG WJH/Verträge
Carl-Heydemann-Ring 67
18437 Stralsund

Erteilung gemeindliches Einvernehmen gemäß § 24 Kindertagesförderungsgesetz M-V

Hiermit erklärt die Gemeinde Binz das gemeindliche Einvernehmen zu der Leistungs-, Entgelt- und Qualitätsentwicklungsvereinbarung mit dem Träger Internationaler Bund e.V. für die Kindertageseinrichtung „Lütt Matten“ in Dollahner Straße 77 a, 18609 Binz ab dem 01.01.2026.

Die leistungsgerechten Entgelte nach § 78c Absatz 2 SGB VIII i. V. m § 78b Absatz 2 SGB VIII wurden wie folgt geeint:

Vereinbarungszeitraum vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2026

Ganztagsplatz für:	Entgelt
Krippe	1.590,99 €
Kindergarten	939,22 €
Hort	499,66 €
Eingewöhnung in Höhe einer Halbtagsförderung für:	
Krippe	636,40 €
Kindergarten	375,69 €

Stralsund, 11.02.2026

Unterschrift

Kostenblatt einrichtungsbezogenes Gesamtergebnis

Kita "Lütt Matten" Binz
18609 Binz

Kapazität lt. Betriebserlaubnis:

280

Berechnung von Gt.-Plätzen im Monat	Jahre veränderlich		Anzahl der Kinder
	2024	2025	
	Gt.-Platz	167,0833333	
plus Tz-Platz x 0,6	18,75	12,6	21
plus halb. Platz x 0,4	0,4	0	0
	186,2333333	161,35	169,75

Einnahmen	Ist 2024 jährlich in €	Einnahmen pro Gt.-Platz jährl.	Einn. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Einnahmen pro Gt.-Platz jährl.	Einn. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Einnahmen pro Gt.-Platz jährl.	Einn. pro Gt.-Platz mtl.
sonstige Einnahmen (bitte erläutern)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamteinnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Personal- und Personalnebenkosten	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Kosten für Erzieher/Innen	839.433,64	4.507,43	375,62	858.657,78	5.321,71	443,48	855.067,62	5.299,46	441,62
2. Kosten für die Leitung	64.305,51	345,30	28,77	82.196,96	509,43	42,45	65.860,13	408,18	34,02
3. Kosten für den Hausmeister	30.366,48	163,06	13,59	45.518,38	282,11	23,51	45.407,45	281,42	23,45
4. Kosten Reinigungskraft/ HWK	113.373,02	608,77	50,73	131.773,54	816,69	68,06	131.701,96	816,25	68,02
gesamte Personalkosten ohne Personalnebenkosten	1.047.478,65	5.624,55	468,71	1.118.146,66	6.929,95	577,50	1.098.037,16	6.805,31	567,11
5. Kosten für die Fach- und Praxisberatung*	9.865,34	52,97	4,41	10.564,52	65,48	5,46	9.340,25	57,89	4,82
6. Kosten für die Fortbildung	5.165,52	27,74	2,31	5.636,34	34,93	2,91	5.100,00	31,61	2,63
7. Kosten für Supervision*	0,00	0,00	0,00	1.440,00	8,92	0,74	1.440,00	8,92	0,74
8. Kosten für Datenschutzbeauftragten	2.209,11	11,86	0,99	1.785,60	11,07	0,92	1.254,96	7,78	0,65
9. sonstige Personalkosten* (bitte aufschl.)	37.628,43	202,05	16,84	138.810,19	860,30	71,69	33.276,60	206,24	17,19
gesamte Personalnebenkosten	54.868,40	294,62	24,55	158.236,65	980,70	81,73	50.411,80	312,44	26,04
gesamte Personal- und Personalnebenkosten	1.102.347,05	5.919,17	493,26	1.276.383,30	7.910,65	659,22	1.148.448,96	7.117,75	593,15

Sachkosten	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Kosten für päd. Materialien	8.477,32	45,52	3,79	6.200,97	38,43	3,20	6.071,96	37,63	3,14
2. Kosten für Portfolio	1.323,14	7,10	0,59	1.867,25	11,57	0,96	1.300,00	8,06	0,67
3. Kosten für Fachliteratur	700,65	3,76	0,31	700,00	4,34	0,36	700,00	4,34	0,36
4. Kosten für Wirtschaftsbedarf	5.638,27	30,28	2,52	5.807,42	35,99	3,00	2.429,12	15,05	1,25
5. Verwaltungsbedarf	2.747,65	14,75	1,23	5.400,00	33,47	2,79	2.700,00	16,73	1,39
6. Kosten für Versicherungen* (außer Versicherung für Gebäude)	827,36	4,44	0,37	827,36	5,13	0,43	827,36	5,13	0,43
7. Mitglieds- & Vereinsbeiträge / sächliche Kosten Betriebsrat*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Sonstige Kosten (bitte erläutern)*	3.471,95	18,64	1,55	7.816,58	48,44	4,04	3.379,64	20,95	1,75
gesamte Sachkosten	23.186,34	124,50	10,38	28.619,58	177,38	14,78	17.408,08	107,89	8,99

Kosten für das Gebäude	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Energie (Berechnungsgrundlage)*	7.311,60	39,26	3,27	7.530,95	46,67	3,89	5.055,98	31,34	2,61
2. Wasser/Abwasser (Berechnungsgrundlage)*	4.437,85	23,83	1,99	5.281,04	32,73	2,73	3.994,19	24,75	2,06
3. Heizung (Berechnungsgrundlage)*	40.114,07	215,40	17,95	41.317,49	256,07	21,34	40.733,68	252,46	21,04
4. Abgaben, Gebühren, Steuern*	5.437,62	29,20	2,43	4.246,26	26,32	2,19	2.640,12	16,36	1,36
5. Versicherungskosten*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Kosten für Reinigungsfirma*	11.505,30	61,78	5,15	12.455,09	77,19	6,43	8.364,57	51,84	4,32
7. Sonstige Kosten (bitte erläutern)*	2.940,68	15,79	1,32	5.981,45	37,07	3,09	3.876,50	24,03	2,00
gesamte Kosten für das Gebäude	71.747,12	385,25	32,10	76.812,28	476,06	39,67	64.665,04	400,77	33,40

betriebsnotwendige Investitionsaufwendungen	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Mieten und Pachten*	25.819,56	138,64	11,55	25.819,56	160,02	13,34	25.819,56	160,02	13,34
2. Zinsen*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Ersatzbeschaffung	5.726,14	30,75	2,56	7.325,68	45,40	3,78	5.092,50	31,56	2,63
4. Abschreibungen	6.565,46	35,25	2,94	3.593,21	22,27	1,86	2.190,99	13,58	1,13
5. Instandhaltung (gesamt)	1.276,39	6,85	0,57	6.235,00	38,64	3,22	3.465,56	21,48	1,79
5.1. für das Gebäude	780,80	4,19	0,35	3.285,00	20,36	1,70	2.065,56	12,80	1,07
5.2. für die Außenanlagen	490,59	2,63	0,22	2.000,00	12,40	1,03	1.000,00	6,20	0,52
5.3. für das Inventar	5,00	0,03	0,00	600,00	3,72	0,31	200,00	1,24	0,10
5.4. für technische Geräte	0,00	0,00	0,00	350,00	2,17	0,18	200,00	1,24	0,10
6. Sonstige Kosten (bitte erläutern)*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
gesamte betriebsnotwendige Investitionsaufwendungen	39.387,55	211,50	17,62	42.973,45	266,34	22,19	36.568,62	226,64	18,89

Zentralverwaltung	65.991,15	354,35	29,53	70.443,24	436,59	36,38	69.176,34	428,73	35,73
--------------------------	-----------	--------	-------	-----------	--------	-------	-----------	--------	-------

Gesamtkosten	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
	1.302.659,21	6.994,77	582,90	1.495.231,85	9.267,01	772,25	1.336.267,04	8.281,79	690,15

Differenz (Ausgaben Minus Einnahmen)	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2025 jährlich in €	Differenz pro Gt.-Platz jährl.	Diff. pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2025 jährlich in €	Differenz pro Gt.-Platz jährl.	Diff. pro Gt.-Platz mtl.
	1.302.659,21	6.994,77	582,90	1.495.231,85	9.267,01	772,25	1.336.267,04	8.281,79	690,15

Kontrollrechnung Gesamtausgaben	1.302.659,21			1.495.231,85			1.336.267,04		
--	--------------	--	--	--------------	--	--	--------------	--	--

einrichtungsbezogenes Entgelt für die Krippenbetreuung

Kita "Lütt Matten" Binz
18609 Binz

Kapazität lt. Betriebserlaubnis: 50

Berechnung von Gt.-Plätzen im Monat	Gt.-Platz plus Tz-Platz x 0,6 plus halb. Platz x 0,4	Jahre veränderlich		Anzahl der Kinder
		2024	2025	
		15,25	11	11
		3,8	1,2	2
		0	0	0
		19,05	12,2	13

Einnahmen	Ist 2024 jährlich in €	Einnahmen pro Gt.-Platz jährl.	Einn. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Einnahmen pro Gt.-Platz jährl.	Einn. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Einnahmen pro Gt.-Platz jährl.	Einn. pro Gt.-Platz mtl.
sonstige Einnahmen (bitte erläutern)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamteinnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Personal- und Personalnebenkosten	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Kosten für Erzieher/innen	85.863,46	4.507,27	375,61	186.004,40	15.246,26	1.270,52	185.183,80	15.179,00	1.264,92
2. Kosten für die Leitung	6.577,64	345,28	28,77	5.694,65	466,77	38,90	4.994,21	409,36	34,11
3. Kosten für den Hausmeister	3.106,11	163,05	13,59	3.485,94	285,73	23,81	3.477,45	285,04	23,75
4. Kosten Reinigungskraft/ HWK	11.596,63	608,75	50,73	10.091,64	827,18	68,93	10.086,16	826,73	68,89
gesamte Personalkosten ohne Personalnebenkosten	107.143,84	5.624,35	468,70	205.276,63	16.825,95	1.402,16	203.741,62	16.700,13	1.391,68
5. Kosten für die Fach- und Praxisberatung*	1.009,14	52,97	4,41	809,06	66,32	5,53	715,31	58,63	4,89
6. Kosten für die Fortbildung	528,39	27,74	2,31	431,65	35,38	2,95	390,57	32,01	2,67
7. Kosten für Supervision*	0,00	0,00	0,00	110,28	9,04	0,75	110,28	9,04	0,75
8. Kosten für Datenschutzbeauftragten	225,97	11,86	0,99	136,75	11,21	0,93	96,11	7,88	0,66
9. sonstige Personalkosten* (bitte aufschl.)	3.849,05	202,05	16,84	10.630,53	871,35	72,61	2.548,43	208,89	17,41
gesamte Personalnebenkosten	5.612,35	294,62	24,55	12.118,27	993,30	82,78	3.860,70	316,45	26,37
gesamte Personal- und Personalnebenkosten	112.756,39	5.918,97	493,25	217.394,90	17.819,25	1.484,94	207.602,31	17.016,58	1.418,05

Sachkosten	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Kosten für päd. Materialien	867,15	45,52	3,79	474,89	38,93	3,24	465,01	38,12	3,18
2. Kosten für Portfolio	135,35	7,10	0,59	143,00	11,72	0,98	99,56	8,16	0,68
3. Kosten für Fachliteratur	71,67	3,76	0,31	53,61	4,39	0,37	53,61	4,39	0,37
4. Kosten für Wirtschaftsbedarf	576,74	30,28	2,52	444,75	36,45	3,04	186,03	15,25	1,27
5. Verwaltungsbedarf	281,06	14,75	1,23	413,55	33,90	2,82	206,77	16,95	1,41
6. Kosten für Versicherungen* (außer Versicherung für Gebäude)	84,63	4,44	0,37	63,36	5,19	0,43	63,36	5,19	0,43
7. Mitglieds- & Vereinsbeiträge/ sächliche Kosten Betriebsrat*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Sonstige Kosten (bitte erläutern)*	355,15	18,64	1,55	598,62	49,07	4,09	258,82	21,22	1,77
gesamte Sachkosten	2.371,75	124,50	10,38	2.191,78	179,65	14,97	1.333,17	109,28	9,11

Kosten für das Gebäude	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Energie (Berechnungsgrundlage)*	747,91	39,26	3,27	576,74	47,27	3,94	387,20	31,74	2,64
2. Wasser/Abwasser (Berechnungsgrundlage)*	453,95	23,83	1,99	404,44	33,15	2,76	305,89	25,07	2,09
3. Heizung (Berechnungsgrundlage)*	4.103,31	215,40	17,95	3.164,23	259,36	21,61	3.119,52	255,70	21,31
4. Abgaben, Gebühren, Steuern*	556,22	29,20	2,43	325,19	26,66	2,22	202,19	16,57	1,38
5. Versicherungskosten*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Kosten für Reinigungsfirma*	1.176,89	61,78	5,15	953,85	78,18	6,52	640,59	52,51	4,38
7. Sonstige Kosten (bitte erläutern)*	300,81	15,79	1,32	458,08	37,55	3,13	296,87	24,33	2,03
gesamte Kosten für das Gebäude	7.339,09	385,25	32,10	5.882,53	482,17	40,18	4.952,26	405,92	33,83

betriebsnotwendige Investitionsaufwendungen	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Mieten und Pachten*	2.641,11	138,64	11,55	1.977,34	162,08	13,51	1.977,34	162,08	13,51
2. Zinsen*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Ersatzbeschaffung	585,73	30,75	2,56	561,02	45,99	3,83	390,00	31,97	2,66
4. Abschreibungen	671,59	35,25	2,94	275,18	22,56	1,88	167,79	13,75	1,15
5. Instandhaltung (gesamt)	130,56	6,85	0,57	477,50	39,14	3,26	265,40	21,75	1,81
5.1. für das Gebäude	79,87	4,19	0,35	251,58	20,62	1,72	158,19	12,97	1,08
5.2. für die Außenanlagen	50,18	2,63	0,22	153,17	12,55	1,05	76,58	6,28	0,52
5.3. für das Inventar	0,51	0,03	0,00	45,95	3,77	0,31	15,32	1,26	0,10
5.4. für technische Geräte	0,00	0,00	0,00	26,80	2,20	0,18	15,32	1,26	0,10
6. Sonstige Kosten (bitte erläutern)*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
gesamte betriebsnotwendige Investitionsaufwendungen	4.028,99	211,50	17,62	3.291,04	269,76	22,48	2.800,54	229,55	19,13

Zentralverwaltung	6.750,06	354,33	29,53	12.932,43	1.060,04	88,34	12.835,72	1.052,11	87,68
-------------------	----------	--------	-------	-----------	----------	-------	-----------	----------	-------

Gesamtkosten	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
	133.246,28	6.994,56	582,88	241.692,69	19.810,88	1.650,91	229.524,00	18.813,44	1.567,79

Differenz (Ausgaben Minus Einnahmen)	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2025 jährlich in €	Differenz pro Gt.-Platz jährl.	Diff pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2025 jährlich in €	Differenz pro Gt.-Platz jährl.	Diff pro Gt.-Platz mtl.
	133.246,28	6.994,56	582,88	241.692,69	19.810,88	1.650,91	229.524,00	18.813,44	1.567,79

einrichtungsbezogenes Entgelt für die Kindergartenbetreuung

Kita "Lütt Matten" Binz
18609 Binz

Kapazität lt. Betriebserlaubnis: 98

Berechnung von Gt.-Plätzen im Monat	Gt.-Platz	Jahre veränderlich		Anzahl der Kinder
		2024	2025	
		47,91666667	42,75	42,75
	plus Tz-Platz x 0,6	7	5,4	9
	plus halb. Platz x 0,4	0,4	0	0
		55,31666667	48,15	51,75

Einnahmen	Ist 2024 jährlich in €	Einnahmen pro Gt.-Platz jährl.	Einn. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Einnahmen pro Gt.-Platz jährl.	Einn. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Einnahmen pro Gt.-Platz jährl.	Einn. pro Gt.-Platz mtl.
sonstige Einnahmen (bitte erläutern)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamteinnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Personal- und Personalnebenkosten	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Kosten für Erzieher/innen	249.342,08	4.507,54	375,63	376.574,48	7.820,86	651,74	374.903,67	7.786,16	648,85
2. Kosten für die Leitung	19.101,06	345,30	28,78	30.507,07	633,58	52,80	20.528,10	426,34	35,53
3. Kosten für den Hausmeister	9.019,94	163,06	13,59	13.876,74	288,20	24,02	13.842,92	287,50	23,96
4. Kosten Reinigungskraft/ HWK	33.675,88	608,78	50,73	40.172,49	834,32	69,53	40.150,67	833,87	69,49
gesamte Personalkosten ohne Personalnebenkosten	311.138,96	5.624,69	468,72	461.130,78	9.576,96	798,08	449.425,36	9.333,86	777,82
5. Kosten für die Fach- und Praxisberatung*	2.930,29	52,97	4,41	3.220,70	66,89	5,57	2.847,47	59,14	4,93
6. Kosten für die Fortbildung	1.534,31	27,74	2,31	1.718,30	35,69	2,97	1.554,79	32,29	2,69
7. Kosten für Supervision*	0,00	0,00	0,00	439,00	9,12	0,76	439,00	9,12	0,76
8. Kosten für Datenschutzbeauftragten	656,17	11,86	0,99	544,36	11,31	0,94	382,59	7,95	0,66
9. sonstige Personalkosten* (bitte aufschl.)	11.176,73	202,05	16,84	42.317,69	878,87	73,24	10.144,71	210,69	17,56
gesamte Personalnebenkosten	16.297,50	294,62	24,55	48.240,04	1.001,87	83,49	15.368,55	319,18	26,60
gesamte Personal- und Personalnebenkosten	327.436,46	5.919,31	493,28	509.370,82	10.578,83	881,57	464.793,91	9.653,04	804,42

Sachkosten	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Kosten für päd. Materialien	2.518,01	45,52	3,79	1.890,43	39,26	3,27	1.851,10	38,44	3,20
2. Kosten für Portfolio	393,01	7,10	0,59	569,25	11,82	0,99	396,32	8,23	0,69
3. Kosten für Fachliteratur	208,11	3,76	0,31	213,40	4,43	0,37	213,40	4,43	0,37
4. Kosten für Wirtschaftsbedarf	1.674,73	30,28	2,52	1.770,45	36,77	3,06	740,54	15,38	1,28
5. Verwaltungsbedarf	816,13	14,75	1,23	1.646,24	34,19	2,85	823,12	17,09	1,42
6. Kosten für Versicherungen* (außer Versicherung für Gebäude)	245,75	4,44	0,37	252,23	5,24	0,44	252,23	5,24	0,44
7. Mitglieds- & Vereinsbeiträge/ sächliche Kosten Betriebsrat*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Sonstige Kosten (bitte erläutern)*	1.031,27	18,64	1,55	2.382,96	49,49	4,12	1.030,32	21,40	1,78
gesamte Sachkosten	6.887,01	124,50	10,38	8.724,97	181,20	15,10	5.307,03	110,22	9,18

Kosten für das Gebäude	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Energie (Berechnungsgrundlage)*	2.171,76	39,26	3,27	2.295,89	47,68	3,97	1.541,37	32,01	2,67
2. Wasser/Abwasser (Berechnungsgrundlage)*	1.318,17	23,83	1,99	1.609,98	33,44	2,79	1.217,67	25,29	2,11
3. Heizung (Berechnungsgrundlage)*	11.915,03	215,40	17,95	12.596,05	261,60	21,80	12.418,07	257,90	21,49
4. Abgaben, Gebühren, Steuern *	1.615,13	29,20	2,43	1.294,51	26,89	2,24	804,87	16,72	1,39
5. Versicherungskosten*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Kosten für Reinigungsfirma*	3.417,41	61,78	5,15	3.797,06	78,86	6,57	2.550,02	52,96	4,41
7. Sonstige Kosten (bitte erläutern)*	873,47	15,79	1,32	1.823,51	37,87	3,16	1.181,79	24,54	2,05
gesamte Kosten für das Gebäude	21.310,96	385,25	32,10	23.417,00	486,33	40,53	19.713,79	409,42	34,12

betriebsnotwendige Investitionsaufwendungen	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Mieten und Pachten*	7.669,15	138,64	11,55	7.871,35	163,48	13,62	7.871,35	163,48	13,62
2. Zinsen*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Ersatzbeschaffung	1.700,83	30,75	2,56	2.233,31	46,38	3,87	1.552,50	32,24	2,69
4. Abschreibungen	1.950,13	35,25	2,94	1.095,43	22,75	1,90	667,95	13,87	1,16
5. Instandhaltung (gesamt)	379,12	6,85	0,57	1.900,80	39,48	3,29	1.056,51	21,94	1,83
5.1. für das Gebäude	231,92	4,19	0,35	1.001,47	20,80	1,73	629,71	13,08	1,09
5.2. für die Außenanlagen	145,72	2,63	0,22	609,72	12,66	1,06	304,86	6,33	0,53
5.3. für das Inventar	1,49	0,03	0,00	182,92	3,80	0,32	60,97	1,27	0,11
5.4. für technische Geräte	0,00	0,00	0,00	106,70	2,22	0,18	60,97	1,27	0,11
6. Sonstige Kosten (bitte erläutern)*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
gesamte betriebsnotwendige Investitionsaufwendungen	11.699,24	211,50	17,62	13.100,89	272,08	22,67	11.148,31	231,53	19,29

Zentralverwaltung	19.601,75	354,36	29,53	29.051,24	603,35	50,28	28.313,80	588,03	49,00
-------------------	-----------	--------	-------	-----------	--------	-------	-----------	--------	-------

Gesamtkosten	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
	386.935,42	6.994,92	582,91	583.664,92	12.121,81	1.010,15	529.276,84	10.992,25	916,02

Differenz (Ausgaben Minus Einnahmen)	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2025 jährlich in €	Differenz pro Gt.-Platz jährl.	Diff. pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2025 jährlich in €	Differenz pro Gt.-Platz jährl.	Diff. pro Gt.-Platz mtl.
	386.935,42	6.994,92	582,91	583.664,92	12.121,81	1.010,15	529.276,84	10.992,25	916,02

896,08

23,2 939,22

einrichtungsbezogenes Entgelt für die Hortbetreuung

Kita "Lütt Matten" Binz
18609 Binz

Kapazität lt. Betriebslaubnis: 132

Berechnung von Gt-Plätzen im Monat	Jahre veränderlich		Anzahl der Kinder
	2024	2025	
Gt.-Platz	103,9166667	95	95
plus Tz-Platz x 0,6	7,95	6	10
	111,8666667	101	105

Einnahmen	Ist 2024 jährlich in €	Einnahmen pro Gt.-Platz jährl.	Einn. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Einnahmen pro Gt.-Platz jährl.	Einn. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Einnahmen pro Gt.-Platz jährl.	Einn. pro Gt.-Platz mtl.
sonstige Einnahmen (bitte erläutern)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamteinnahmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Personal- und Personalnebenkosten	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Kosten für Erzieher/innen	504.228,10	4.507,40	375,62	296.078,89	2.931,47	244,29	294.980,14	2.920,60	243,38
2. Kosten für die Leitung	38.626,81	345,29	28,77	45.995,24	455,40	37,95	40.337,83	399,38	33,28
3. Kosten für den Hausmeister	18.240,43	163,06	13,59	28.155,70	278,77	23,23	28.087,08	278,09	23,17
4. Kosten Reinigungskraft/ HWK	68.100,51	608,76	50,73	81.509,40	807,02	67,25	81.465,13	806,59	67,22
gesamte Personalkosten ohne Personalnebenkosten	629.195,85	5.624,52	468,71	451.739,24	4.472,67	372,72	444.870,18	4.404,66	367,05
5. Kosten für die Fach- und Praxisberatung*	5.925,91	52,97	4,41	6.534,75	64,70	5,39	5.777,47	57,20	4,77
6. Kosten für die Fortbildung	3.102,83	27,74	2,31	3.486,40	34,52	2,88	3.154,64	31,23	2,60
7. Kosten für Supervision*	0,00	0,00	0,00	890,72	8,82	0,73	890,72	8,82	0,73
8. Kosten für Datenschutzbeauftragten	1.326,97	11,86	0,99	1.104,49	10,94	0,91	776,26	7,69	0,64
9. sonstige Personalkosten* (bitte aufschl.)	22.602,65	202,05	16,84	85.861,97	850,12	70,84	20.583,46	203,80	16,98
gesamte Personalnebenkosten	32.958,36	294,62	24,55	97.878,34	969,09	80,76	31.182,56	308,74	25,73
gesamte Personal- und Personalnebenkosten	662.154,21	5.919,14	493,26	549.617,58	5.441,76	453,48	476.052,74	4.713,39	392,78

Sachkosten	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Kosten für päd. Materialien	5.092,16	45,52	3,79	3.835,65	37,98	3,16	3.755,85	37,19	3,10
2. Kosten für Portfolio	794,78	7,10	0,59	1.155,00	11,44	0,95	804,12	7,96	0,66
3. Kosten für Fachliteratur	420,87	3,76	0,31	432,99	4,29	0,36	432,99	4,29	0,36
4. Kosten für Wirtschaftsbedarf	3.386,80	30,28	2,52	3.592,22	35,57	2,96	1.502,55	14,88	1,24
5. Verwaltungsbedarf	1.650,46	14,75	1,23	3.340,21	33,07	2,76	1.670,10	16,54	1,38
6. Kosten für Versicherungen* (außer Versicherung für Gebäude)	496,98	4,44	0,37	511,77	5,07	0,42	511,77	5,07	0,42
7. Mitglieds- & Vereinsbeiträge/ sächliche Kosten Betriebsrat*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Sonstige Kosten (bitte erläutern)*	2.085,53	18,64	1,55	4.835,00	47,87	3,99	2.090,50	20,70	1,72
gesamte Sachkosten	13.927,57	124,50	10,38	17.702,83	175,28	14,61	10.767,88	106,61	8,88

Kosten für das Gebäude	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Energie (Berechnungsgrundlage)*	4.391,93	39,26	3,27	4.658,32	46,12	3,84	3.127,41	30,96	2,58
2. Wasser/Abwasser (Berechnungsgrundlage)*	2.665,73	23,83	1,99	3.266,62	32,34	2,70	2.470,63	24,46	2,04
3. Heizung (Berechnungsgrundlage)*	24.095,73	215,40	17,95	25.557,21	253,04	21,09	25.196,09	249,47	20,79
4. Abgaben, Gebühren, Steuern *	3.266,27	29,20	2,43	2.626,55	26,01	2,17	1.633,06	16,17	1,35
5. Versicherungskosten*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Kosten für Reinigungsfirma*	6.911,01	61,78	5,15	7.704,18	76,28	6,36	5.173,96	51,23	4,27
7. Sonstige Kosten (bitte erläutern)*	1.766,41	15,79	1,32	3.699,87	36,63	3,05	2.397,84	23,74	1,98
gesamte Kosten für das Gebäude	43.097,07	385,25	32,10	47.512,75	470,42	39,20	39.999,00	396,03	33,00

betriebsnotwendige Investitionsaufwendungen	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Antrag 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Angebot 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
1. Mieten und Pachten*	15.509,30	138,64	11,55	15.970,86	158,13	13,18	15.970,86	158,13	13,18
2. Zinsen*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Ersatzbeschaffung	3.439,58	30,75	2,56	4.531,35	44,86	3,74	3.150,00	31,19	2,60
4. Abschreibungen	3.943,74	35,25	2,94	2.222,60	22,01	1,83	1.355,25	13,42	1,12
5. Instandhaltung (gesamt)	766,70	6,85	0,57	3.856,70	38,19	3,18	2.143,65	21,22	1,77
5.1. für das Gebäude	469,01	4,19	0,35	2.031,96	20,12	1,68	1.277,67	12,65	1,05
5.2. für die Außenanlagen	294,69	2,63	0,22	1.237,11	12,25	1,02	618,56	6,12	0,51
5.3. für das Inventar	3,00	0,03	0,00	371,13	3,67	0,31	123,71	1,22	0,10
5.4. für technische Geräte	0,00	0,00	0,00	216,49	2,14	0,18	123,71	1,22	0,10
6. Sonstige Kosten (bitte erläutern)*	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
gesamte betriebsnotwendige Investitionsaufwendungen	23.659,32	211,50	17,62	26.581,52	263,18	21,93	22.619,76	223,96	18,66

Zentralverwaltung	39.639,34	354,34	29,53	28.459,57	281,78	23,48	28.026,82	277,49	23,12
--------------------------	------------------	---------------	--------------	------------------	---------------	--------------	------------------	---------------	--------------

Gesamtkosten	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2025 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.
	782.477,51	6.994,73	582,89	669.874,24	6.632,42	552,70	577.466,20	5.717,49	476,46

Differenz (Ausgaben Minus Einnahmen)	Ist 2024 jährlich in €	Ausgaben pro Gt.-Platz jährl.	Ausg. pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2025 jährlich in €	Differenz pro Gt.-Platz jährl.	Diff. pro Gt.-Platz mtl.	Soll 2025 jährlich in €	Differenz pro Gt.-Platz jährl.	Diff. pro Gt.-Platz mtl.
	782.477,51	6.994,73	582,89	669.874,24	6.632,42	552,70	577.466,20	5.717,49	476,46