

Gemeindeverwaltung

- Ostseebad Binz -

Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt am 10.01.2018

Unter dem Vorsitz von: Bauausschussvorsitzender Herr Schulz

anwesend: (siehe x)

Die Gemeindevertretung:

1. Jürgen Michalski	x
2. Ulf Dohrmann	e
3. Christian Mehlhorn	x
4. Dennis Groß	x
5. Mario Böttcher	x
6. Norbert Schulz	x

Sachkundige Einwohner:

7. Klaus-Jürgen Melichar	x
8. Cornelia Rodrigo	x
9. Rene Maske	e
10. Detlev Falk	e
11. Birger Reetz	x

Mitglieder der Verwaltung:

Frau Guruz	Bauamtsleiterin
Frau Klett	SB Bauverwaltung/Bauordnung

Gäste:

Herr Dr. Raith	TOP 06–10	Stadtplaner
Herr Feldhues	TOP 16	Inhaber Feldhues Moden
Herr Drebing	TOP 16	Drebing Ehmke Architekten
Herr Schäfer	TOP 17	Reederei Weiße Flotte GmbH
Herr f. Behrenwolt	TOP 18	Autohaus Behrenwolt
Herr H.-P. Behrenwolt	TOP 18	Autohaus Behrenwolt
Herr Künzel	TOP 19	BAUART GmbH

Publikum:

Einwohner der Gemeinde Ostseebad Binz

Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt am 10.01.2018

Öffentlicher Teil

Teilnehmer : siehe Anwesenheitsliste
 Ort : Gemeindeverwaltung, Raum 117
 Beginn : 18:00 Uhr
 Ende : 18:25 Uhr

TOP 01

Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Schulz eröffnet die Sitzung und begrüßt die Mitglieder des Bauausschusses, Vertreter der Verwaltung und die anwesenden Gäste. Er stellt die form- und fristgerechte Ladung fest; die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Es sind 8 von 11 Bauausschussmitgliedern anwesend.

TOP 02

Bestätigung der Tagesordnung

Der TOP 11 - „Umsetzung des elektro-mobilen Ortsrundfahrtverkehrs Binz-Prora“ entfällt.

Die Tagesordnung wird um folgende Punkte ergänzt:

- TOP 11 Bebauungsplan Nr. 43 „Quartier an der Kleinbahn“
hier: Aufstellungsbeschluss
- TOP 12 Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Quartier an der Kleinbahn“
hier: Satzungsbeschluss
- TOP 13 Beschlussvorschlag zur Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens im Rahmen eines Ausnahmeantrages von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kultur in Prora“
- TOP 14 Beschlussvorschlag zur Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens im Rahmen eines Befreiungsantrages von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kultur in Prora“

Die neue Tagesordnung lautet:

Tagesordnung:

öffentlicher Teil

- TOP 01 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- TOP 02 Feststellung der Tagesordnung
- TOP 03 Bestätigung der Niederschrift – öffentlicher Teil – vom 08.11.2017
- TOP 04 Informationen aus dem Bauamt
- TOP 05 Einwohnerfragestunde
- TOP 06 Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“
hier: Abwägungsbeschluss

- TOP 07 Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“
hier: Satzungsbeschluss
- TOP 08 Bebauungsplan Nr. 40 „Granitzhof“
hier: Aufstellungsbeschluss
- TOP 09 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a
„Fischräuchereimuseum/Museumsdorf“
hier: Aufstellungsbeschluss
- TOP 10 Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/Museumsdorf“
hier: Satzungsbeschluss
- TOP 11 Bebauungsplan Nr. 43 „Quartier an der Kleinbahn“
hier: Aufstellungsbeschluss
- TOP 12 Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 43 „Quartier an der Kleinbahn“
hier: Satzungsbeschluss
- TOP 13 Beschlussvorschlag zur Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens im
Rahmen eines Ausnahmeantrages von den Festsetzungen des
Bebauungsplanes Nr. 14 „Kultur in Prora“
- TOP 14 Beschlussvorschlag zur Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens im
Rahmen eines Befreiungsantrages von den Festsetzungen des
Bebauungsplanes Nr. 14 „Kultur in Prora“

nicht öffentlicher Teil

- TOP 15 Bestätigung der Niederschrift – nicht öffentlicher Teil – vom 08.11.2017
- TOP 16 Vorstellung und Beratung über mögliche Bebauung im Geltungsbereich des
sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 32 „Wohnbebauung
Rabenstraße – Hangbebauung“
- TOP 17 Vorstellung mögliche Bewirtschaftung „Schmacher See“
- TOP 18 Vorstellung Neuordnung Erbbaupacht für Binzer Unternehmen
- TOP 19 Vorstellung Straßenangelegenheiten Block IV
- TOP 20 Bauanträge
- TOP 21 Sonstiges und Informationen

Abstimmung:	Ja – Stimmen	8
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

TOP 03

Bestätigung der Niederschrift - öffentlicher Teil - vom 08.11.2017

Abstimmung:	Ja – Stimmen	8
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

Die Niederschrift - öffentlicher Teil - vom 08.11.2017 ist bestätigt.

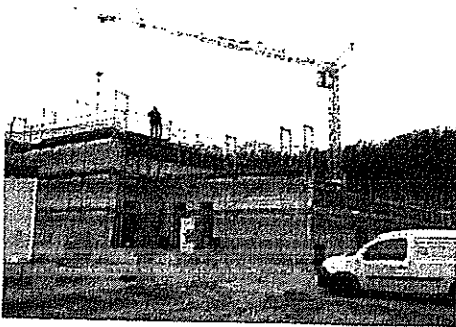
TOP 04

Informationen aus dem Bauamt

Frau Guruz gibt einen Überblick über die derzeitigen Baumaßnahmen im Ostseebad Binz.

Arbeitsstand: Neubau Einfeld-Sporthalle an der Grundschule

- Rohbauarbeiten sind zu 95 % abgeschlossen, Restarbeiten Estrich
- Die Halle ist mit Türen komplett verschlossen
- Die Lichtbänder sind provisorisch mit Folien verschlossen; geplanter Einbau der Lichtbänder Ende Januar 2018
- Die Fenster im Versorgungstrakt sind montiert
- Trapezblechprofile sind auf den Dachbindern verlegt. Aufgrund der Witterung wurde das Dach vorerst gegen Niederschlag mit Planen (Eigentum der Gemeinde) geschlossen



Arbeitsstand: Sanierung Zinglingstraße

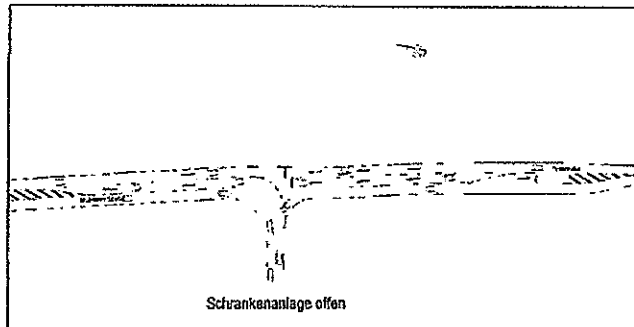
- Alle Weihnachtsbesucher konnten ohne Probleme die Gastgebergrundstücke erreichen
- Herstellung der Hausanschlüsse:
 - 1. BA nur noch 3 Hausanschlüsse bis 12.01.2018
 - 1. BA nur noch 1 RW- Schacht bis 12.01.2018
- Verlegen der Regenwasserleitung zu 98 % beendet
- Schmutzwasserleitung 1. BA fertiggestellt
- Beginn Verlegung Trinkwasserleitung **15.01.2018** (Umschaltung wird rechtzeitig angekündigt)
- Umlegung von Medien (Gas, Strom, etc.)
- Beginn Setzen der Bordanlage, **Gosse ab 29.01.2018**
- Danach Straßeneinläufe und Beginn Straßenbau
- Ausführung der Arbeiten witterungsabhängig.



Arbeitsstand: Öffnung Leitplanke/provisorischer Knoten L29

- 14.11.2017 Gespräch beim Straßenbauamt zur ersten Vorstellung und Abstimmung
- 01.12.2017 Übersendung von 2 Varianten für den Ausbau an Straßenbauamt (kurze und lange Einfädelungsspur)

- 02.12.2017 interne Abwägung der Varianten Straßenbauamt/Polizei/Straßenmeisterei und Zustimmung für Variante mit längerer Einfädungsspur)
- 21.12.2017 Beauftragung Planungsbüro aib-Bauplanung Nord GmbH, Rostock;
1. großer Planungstermin mit Zielsetzungen, Risikoanalyse & Absprachen
- 10.01.2018 Gemeinde stimmt kurzfristig Termin für offizielle Sitzung der Sperrkommission ab, um von allen Beteiligten Zustimmung einzuholen
- 11.01.2018 2. großer Planungstermin mit „angrenzenden“ Bauherren & Gemeinde



TOP 05 Einwohnerfragestunde

Es gibt keine Anfragen aus der Öffentlichkeit.

TOP 06 Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ hier: Abwägungsbeschluss

Herr Dr. Raith führt in die Abwägung ein.

Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung seien fünf Punkte angesprochen worden welche man erwähnen müsse.

Zum Ersten habe die Forst eine vertragliche Übernahme der Verkehrssicherungspflicht durch die Gemeinde, gegenüber den angrenzenden Waldflächen, gefordert.

Zum Zweiten sei die Niederschlagswasserentsorgung angesprochen worden. Das Gebiet weise grundsätzlich sandigen Boden auf. Es wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Niederschlagswasser versickert werden könne, sofern die Bodengegebenheiten dies zulassen. Im Zuge des Straßenausbaus werde ein Regenwasserkanal gebaut, sodass auch in angrenzenden Baugebieten eine Ableitungsmöglichkeit bestehe.

Zum Dritten sei angesprochen worden, dass es kein Artenschutzfachbeitrag gebe. Dies sei korrekt. Es sei eine Planung im vereinfachten Verfahren nach § 13 b BauGB. Ein Artenschutzfachbeitrag im vollen Umfang sei nicht erstellt worden. Jedoch habe man eine Betrachtung zu den artenschutzrechtlichen Punkten gefertigt. Zurzeit befinde sich im Plangebiet ein alter Sportplatz mit zwei Bäumen. Der Baum am Rande des Waldes bleibe erhalten. Der Baum an der Straße werde gefällt, da im Rahmen des Straßenausbaus dieser nicht erhalten werden könne. Das Plangebiet sei eingezäunt und werde derzeit als Sportplatz genutzt. Artenschutzrechtlich relevante Tatbestände seien daher nicht zu erwarten. Mit dem Baugebiet halte man einen gewissen Abstand zu den Waldflächen ein. Somit werde erwarten, dass in den Waldflächen Zugriffsverbote oder andere Schädigungen von geschützten Arten möglich seien. Aus diesen Gründen habe man in der Begründung plausibilisiert, dass eine vertiefte Betrachtung vollständiger Arten nicht erforderlich sei.

Zum Vierten wurde die Verträglichkeit zum Natura2000-Gebiet angesprochen. Diese Gebiete grenzen jedoch nicht unmittelbar an das Plangebiet an. Der Abstand betrage zwischen 40 und 60 Metern, daher könne man nicht von direkten Auswirkungen auf das Gebiet ausgehen. Auch mittelbare Auswirkungen könne man ausschließen, da der Erholungsdruck in der Landschaft auf den ausgewiesenen Rad- und Wanderwegen statfinde und die Frequenz schon durch das bestehende Wohngebiet am Eichenweg bestehe.

Zum Fünften wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung die Sportstättenausstattung im Rahmen des Flächennutzungsplanes erfragt. Mit dem Ausbau der Sportanlagen im Bereich des Stadions, mit dem Kunstrasenplatz und der Sporthalle sei die Verteilung von Sportflächen im Verhältnis zu Wohnflächen gegeben. Eine gute Ausstattung für die Bevölkerung sei damit sichergestellt.

Frau Rodrigo geht auf die Ausweisung als Grünfläche im Flächennutzungsplan ein.

Dieser müsse nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes berichtigt werden, so **Herr Dr. Raith**.

Herr Schulz erfragt die Anzahl der Bewerber für die Eigenheime.

Eine genaue Anzahl könne sie nicht nennen, antwortet **Frau Guruz**.

Herr Mehlhorn informiert sich nach der Höhe der Erschließungskosten.

Eine Ausschreibung für die Erschließung sei vorbereitet. Die Kostenschätzung könne erst nach Planung vorgelegt werden, so **Frau Guruz**.

Frau Rodrigo fragt, ob es Ausnahmen gäbe, um die Grundstücke unter dem Bodenrichtwert zu veräußern.

Die Gemeinde sei gesetzlich an den Bodenrichtwert gebunden und könne nicht unter diesem verkaufen, klärt **Frau Guruz** auf. Sie wolle sich jedoch nochmals genau belesen.

Abstimmung:	Ja – Stimmen	8
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz, in ihrer Sitzung am 01.03.2018 in der vorliegenden Fassung zu fassen.

TOP 07

**Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“
hier: Satzungsbeschluss**

Abstimmung:	Ja – Stimmen	8
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz, in ihrer Sitzung am 01.03.2018 zu fassen.

TOP 08

Bebauungsplan Nr. 40 „Granitzhof“
hier: Aufstellungsbeschluss

Herr Dr. Raith erläutert den Aufstellungsbeschluss.

Grundsätzlich gehe es um eine bestandsorientierte Sicherung der Wohnnutzung. Derzeit sei der Bereich eine Splitter-Siedlung im Außenbereich. Dies bedeute, dass weder Carport, Dachgaube oder andere bauliche Änderungen errichtet werden dürfen. Um ähnliche Rechte wie die Eigenheimbewohner der angrenzenden Siedlungsgebiete zu erhalten, habe man sich entschlossen, dieses Gebiet mit einzubeziehen und als WA Gebiet zu entwickeln. Auf dem Grundstück 41 habe man die Baugenehmigungen der Gebäude überprüft. Diese Gebäude seien nicht als Wohngebäude für eine dauerwohnliche Nutzung genehmigt worden und wurden somit nicht in das Plangebiet mit einbezogen.

Herr Reetz erfragt die Festsetzungen der Dachformen.

Zu den Dachformen seien bisher keine Festsetzungen getroffen worden. Die Bebauung sei eingeschossig mit ausgebauten Steildach. Man könne davon ausgehen, dass niemand daraus ein Flachdach machen werde, da man abbauen müsste. Nach oben werden somit keine Änderungen folgen. Sollte das Thema eine Präsenz erlangen, könne man dies im Rahmen der Offenlage noch mit einbeziehen, erläutert Herr Dr. Raith.

Herr Schulz erbittet, den Hinweis mit in die Bauleitplanung einzuarbeiten.

Abstimmung:	Ja – Stimmen	8
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 40 „Granitzhof“ der Gemeinde Ostseebad Binz, in ihrer Sitzung am 01.03.2018 zu fassen.

TOP 09

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a
„Fischräuchereimuseum/Museumsdorf“
hier: Aufstellungsbeschluss

In diesem Bereich gebe es einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor, in welchem die Reihenfolge der Bebauung geregelt sei, führt Herr Schulz ein. Um ganze Rechtssicherheit zu erlangen, wolle man die Festsetzungen der Reihenfolge in den Bebauungsplan mit aufnehmen.

Abstimmung:	Ja – Stimmen	8
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/Museumsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Binz, in ihrer Sitzung am 01.03.2018 zu fassen.

TOP 10

**Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/Museumsdorf“
hier: Satzungsbeschluss**

Abstimmung:	Ja – Stimmen	8
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9a „Fischräuchereimuseum/Museumsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Binz, in ihrer Sitzung am 01.03.2018 zu fassen.

TOP 11

**Bebauungsplan Nr. 43 „Quartier an der Kleinbahn“
hier: Aufstellungsbeschluss**

Um den Charakter der Wohnsiedlung zu sichern wolle man diesen Bereich, parallel zur linken Seite der Bahnhofstraße, mit einem Bebauungsplan abdecken und mit einer Veränderungssperre überlegen, so **Herr Schulz**.

Abstimmung:	Ja – Stimmen	8
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 43 „Quartier an der Kleinbahn“ der Gemeinde Ostseebad Binz, in ihrer Sitzung am 01.03.2018 zu fassen.

TOP 12

**Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Quartier an der Kleinbahn“
hier: Satzungsbeschluss**

Abstimmung:	Ja – Stimmen	8
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 43 „Quartier an der Kleinbahn“ der Gemeinde Ostseebad Binz, in ihrer Sitzung am 01.03.2018 zu fassen.

TOP 13

Beschlussvorschlag zur Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens im Rahmen eines Ausnahmeantrages von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kultur in Prora“

Abstimmung:	Ja – Stimmen	8
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Beschluss zur Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens im Rahmen eines Ausnahmeantrages von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kultur in Prora“, in ihrer Sitzung am 01.03.2018 zu fassen.

TOP 14

Beschlussvorschlag zur Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens im Rahmen eines Befreiungsantrages von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kultur in Prora“

Abstimmung:	Ja – Stimmen	8
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Beschluss zur Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens im Rahmen eines Befreiungsantrages von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Kultur in Prora“, in ihrer Sitzung am 01.03.2018 zu fassen.

Schulz
Ausschussvorsitzender

Klett
Protokollantin