

Gemeindeverwaltung

- Ostseebad Binz -

Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt am 26.09.2018

unter dem Vorsitz von: Bauausschussvorsitzender Herr Schulz

anwesend: (siehe x)

Die Gemeindevertretung:

- | | |
|-----------------------|----------------|
| 1. Jürgen Michalski | x |
| 2. Ulf Dohrmann | x ab 18.07 Uhr |
| 3. Christian Mehlhorn | e |
| 4. Dennis Groß | x |
| 5. Mario Böttcher | x ab 18.07 Uhr |
| 6. Norbert Schulz | x |

Sachkundige Einwohner:

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

Mitglieder der Verwaltung:

Frau Klett	SB Bauordnung
Frau Guruz	Bauamtsleiterin

Gäste:

Herr Dr. Raith	zu TOP 08 bis 16
----------------	------------------

Publikum:

Einwohner der Gemeinde Ostseebad Binz

Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt am 26.09.2018

Öffentlicher Teil

Teilnehmer : siehe Anwesenheitsliste
 Ort : Gemeindeverwaltung, Raum 117
 Beginn : 18:04 Uhr
 Ende : 18:38 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

Die Tagesordnung wird wie folgt festgestellt:

Die 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 08.08.2018
- TOP 04 Informationen aus dem Bauamt
- TOP 05 Einwohnerfragestunde
- TOP 06 1. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich Alter Sportplatz/Schützengilde
hier: Aufhebungsbeschluss
- TOP 07 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes
Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“
hier: Berichtigungsbeschluss nach § 13a Abs. 2 BauGB ohne Umweltbericht
- TOP 08 Bebauungsplan Nr. 4 „Altes Heizwerk“, 2. Änderung
hier: Abwägungsbeschluss nach § 4 Abs. 2 BauGB
- TOP 09 Bebauungsplan Nr. 4 „Altes Heizwerk“, 2. Änderung
hier: Satzungsbeschluss
- TOP 10 Bebauungsplan Nr. 23B „Block IV Südwest“, 1. Änderung
hier: Abwägungsbeschluss nach § 4 Abs. 2 BauGB
- TOP 11 Bebauungsplan Nr. 23B „Block IV Südwest“, 1. Änderung
hier: Satzungsbeschluss
- TOP 12 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnanlage Poststraße 14A“
hier: Abwägungsbeschluss nach § 4 Abs. 2 BauGB
- TOP 13 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnanlage Poststraße 14A“
hier: Satzungsbeschluss
- TOP 14 Bebauungsplan Nr. 40 „Granitzhof“
hier: Abwägungsbeschluss nach § 4 Abs. 1 BauGB
- TOP 15 Bebauungsplan Nr. 40 „Granitzhof“
hier: Abwägungsbeschluss nach § 4 Abs. 2 BauGB

TOP 16 Bebauungsplan Nr. 40 „Granitzhof“

hier: Satzungsbeschluss

TOP 17 Bebauungsplan Nr. 44 „Am Technikmuseum Prora“

hier: Aufstellungsbeschluss

TOP 18 Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44

„Am Technikmuseum Prora“

hier: Satzungsbeschluss

nicht öffentlicher Teil

TOP 19 Bestätigung der Niederschrift – nicht öffentlicher Teil – vom 08.08.2018

TOP 20 Bauanträge

TOP 21 Sonstiges

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

TOP 03

Bestätigung der Niederschrift - öffentlicher Teil - vom 08.08.2018

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

Die Niederschrift - öffentlicher Teil - vom 08.08.2018 ist bestätigt.

TOP 04

Informationen aus dem Bauamt

Herr Dohrmann und Herr Böttcher nehmen an der Sitzung teil.

Frau Guruz stellt die Folien vor.

Einführung elektronische Vergabe

- seit dem 01.09.2018 ist die Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz registrierte Vergabestelle auf der e-Vergabe-Plattform „subreport ELVIS“
- ELVIS - elektronisches-Vergabeinformations-System vorerst zur Bekanntmachung und zur Bereitstellung von Vergabeunterlagen

Intensivreparaturen Straßenbeleuchtung

- im Bereich Margaretenstraße, Rabenstraße und Potenberg mit Kabelschäden im Erdbereich
- ab 18.09.2018 genaue Lokalisierung der Schäden mittels Kabelmesswagen
- im Anschluss minimierter Tiefbau mit Störungsbeseitigung

Straßenbeleuchtung

- Schulwegausleuchtung im Bereich IFA-Ferienpark
- am 18.09. wurde die vorhandene Situation optimiert (leistungsstärkere Leuchtmittel in bereits vorhandene Beleuchtungseinrichtung), Ergebnisauswertung im Anschluss

- neuer Wartungsvertrag zur Straßenbeleuchtung ab 01.01.2019:
derzeit erfolgt die Aufstellung der Vergabeunterlagen;
Bekanntmachung und Bereitstellung der Unterlagen geplant am 15.10.2018

Arbeitsstand: Sanierung Zinglingstraße Abschnitt 1

- Straße wurde am 29.06.2018 freigegeben
- die Pflanzarbeiten für die Bäume inklusive der Kaiserlinde im Bereich der Kreuzung Klünderberg sowie die Heckenbepflanzungen erfolgen im Oktober (nach Laubfall- optimale Pflanzzeit)

Arbeitsstand: Sanierung Zinglingstraße Abschnitt 2

- Schmutzwasserleitung wurde vollständig verlegt und alle HA sind aufgebunden
- Regenwasserleitung wurde vollständig verlegt – 3 x 1 HA sind noch aufzubinden
- Trinkwasser-/Schmutzwasserleitung wurde vollständig verlegt und alle HA sind aufgebunden
- alle Installationen erfolgten ca. 30m über die Zufahrt Wohnpark Stadt Hamburg hinaus
- Anschlüsse für den 3. BA im Bereich der Zufahrt Wohnpark Stadt Hamburg sind vorbereitet
- Zufahrt Wohnpark Stadt Hamburg wieder im Anliegerverkehr zu befahren
- bis zum 26.09. sollten alle Gasleitungen und Elektrokabel (z.B. Straßenlaternen, Hausversorgung und Kabel TV) verlegt sein
- Zielstellung: Beginn im Straßenbau ab der 40. KW

Putbuser Straße

- Instandsetzung von Straßenabsackungen mittels Wanderbaustelle
- keine Kosten für Anwohner

Kommunaler Friedhof

- Aufstellung neuer Wasserspeianlagen
- Richtung der vorhandenen Wege
- intensive Baumpflegearbeiten
- Erweiterung der Bestattungsangebote um kleine Urnenplatten und Obstwiese

TOP 05

Einwohnerfragestunde

Frau Holz erfragt, ob im Rahmen der Blocksanierung an der äußeren Dollahner Straße, auch der Gehweg hergerichtet werde.

Am Ende des Jahres wolle man von den Rest-Tiefbau-Geldern den Gehwegausbau Stück für Stück erweitern, antwortet **Frau Guruz**. Des Weiteren wolle man im Oktober die von der Deutschen Bahn erworbene Freifläche bewirtschaften. Dies habe man aufgrund der Brutzeiten im Frühjahr nicht ausführen können.

Frau Holz legt weiter dar, dass der Durchgang von der äußeren zur inneren Dollahner Straße in einem sehr schlechten Zustand sei.

Die Verwaltung nimmt den Hinweis auf.

TOP 06**1. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich Alter Sportplatz/Schützengilde
hier: Aufhebungsbeschluss**

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Beschluss über die Aufhebung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Alter Sportplatz/Schützengilde der Gemeinde Ostseebad Binz, am 15.11.2018 zu fassen.

Abstimmung:	Ja – Stimmen	10
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

TOP 07**3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“
hier: Berichtigungsbeschluss nach § 13a Abs. 2 BauGB ohne Umweltbericht**

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Beschluss über die 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz, am 15.11.2018 zu fassen.

Abstimmung:	Ja – Stimmen	10
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

TOP 08**Bebauungsplan Nr. 4 „Altes Heizwerk“, 2. Änderung
hier: Abwägungsbeschluss nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Herr Dr. Raith führt in die Abwägung ein.

Die Änderung betreffe lediglich einen kleinen Bereich des gültigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Altes Heizwerk“. Ziel der Änderung sei die Anhebung der Geschossigkeit von I mit Satteldach auf III Vollgeschosse sowie die Änderung der Art der baulichen Nutzung zu einem Hostel. In der Beteiligung müsse man auf vier Punkte näher eingehen. Der Landkreis Vorpommern-Rügen habe das vereinfachte Verfahren in Frage gestellt. Das vereinfachte Verfahren sei jedoch gerechtfertigt, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen seien. Bei einem Plangebiet, welches 8 % des Gesamtgebiets umfasse, werde räumlich lediglich ein Detail geändert und nicht die Grundzüge der Planung. Der Bereich bleibe ein Sondergebiet Sport. Auch früher habe man dort eine Unterkunft für Rettungsschwimmer geplant, also eine Beherbergung. Schauen Sie sich das Umfeld an, erkenne man, dass die geplante Rettungswache sowie der Wohnblock mehrere Geschosse aufweisen. Durch die Änderung werden also keine neuen Höhen geschaffen.

Das StALU habe auf mögliche Lärmkonflikte hingewiesen. Grundsätzlich seien Hostels mit dazugehörigen Stellplätzen und Wohngebäude in einem Mischgebiet regelmäßig nebeneinander zulässig. Auf der Ebene des Planungsrechts sei also nicht erkennbar, dass es hier zu einer spezifischen städtebaulichen Konfliktsituation komme.

Das Straßenbauamt habe der Planung zugestimmt, da sie wissen, dass der Bebauungsplan grundsätzlich den Ausbau der Landesstraße vorsehe. Es sei daher enorm wichtig bei Änderungen, die Verkehrsmenge so gering wie möglich zu halten.

Der Wasser- und Bodenverband habe auf die Grabenpflege hingewiesen. Dies sei jedoch nicht zu berücksichtigen, da der Graben und dessen Zuwegung außerhalb des Änderungsbereichs liegen. Im Bebauungsplan wurde dafür eine Zuwegung vorgesehen. Die tatsächliche Nutzung erfolge jedoch anders. Hierzu wurden mit der Verwaltung Absprachen getroffen welche die Pflege des Grabens gewährleisten.

Frau Rodrigo merkt nochmals an, dass die Änderung von I Geschoss auf III Geschosse enorm sei.

Neben dem Hostel stehe ein 2-geschossiger Plattenbau mit hohem Sockel, sodass das Hostel nicht höher werde als der Wohnblock, argumentiert **Herr Dr. Raith**. Wenn dies ein kommerzielles Bauvorhaben wäre, hätte man mit einer Firsthöhe agieren können. Da es sich jedoch um ein gemeindeeigenes Vorhaben handle, sei dies nicht nötig.

Herr Schulz erfragt die Unterbringung der Schützen im Vereinshaus.

Die Schützen bekommen, wie alle anderen Vereine die ihren Bedarf angemeldet haben, einen Platz im Vereinshaus, antwortet **Frau Guruz**.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Abwägungsbeschluss nach § 4.2 BauGB über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Altes Heizwerk“ der Gemeinde Ostseebad Binz, am 15.11.2018 zu fassen.

Abstimmung:	Ja – Stimmen	10
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

TOP 09

**Bebauungsplan Nr. 4 „Altes Heizwerk“, 2. Änderung
hier: Satzungsbeschluss**

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Altes Heizwerk“ der Gemeinde Ostseebad Binz, am 15.11.2018 zu fassen.

Abstimmung:	Ja – Stimmen	10
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

TOP 10

**Bebauungsplan Nr. 23B „Block IV Südwest“, 1. Änderung
hier: Abwägungsbeschluss nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Herr Dr. Raith führt in die Abwägung ein.

Allgemein sei die Änderung durchweg positiv aufgenommen worden. Der Landkreis habe jedoch angemerkt, dass in der Bekanntmachung auf einen jetzt nicht mehr im Gesetz enthaltenen Passus verwiesen wurde. Die Präklusion habe den Hinweis enthalten, dass man gegen die Änderung nur dann klagen könne, wenn man sich im Rahmen der Offenlage mit einer Einwendung beteiligt habe. Dies sei jedoch aufgrund der EU-Rechtsprechung gestrichen worden. Diese befand, dass die Vorschrift die Rechte des Bürgers, sich gegen staatliche Planungen zu wehren, zu sehr einschränke. Der Landkreis verwies darauf, dass durch den Entfall, die Bekanntmachung fehlerhaft sei. Dem könne man zustimmen. Die Bekanntmachung sei jedoch nicht unwirksam, denn sie würde nur dann unwirksam werden, wenn in der Bekanntmachung ein Zusatz wäre, der den Bürger davon abhalten würde, sich zu beteiligen. Die Vorschrift habe letztendlich dazu geführt, dass sich die Bürger mehr beteiligen, da sie sich ihre späteren Chancen wahren würden. Aus diesem Grunde sei nicht erkennbar, dass der falsche Verweis auf die Präklusion den Bürger hätte abschrecken können. Die Bekanntmachung sei damit sachgerecht in der Anstoßwirkung und dementsprechend auch wirksam.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Abwägungsbeschluss nach § 4.2 BauGB über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz, am 15.11.2018 zu fassen.

Abstimmung:	Ja – Stimmen	10
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

TOP 11

**Bebauungsplan Nr. 23B „Block IV Südwest“, 1. Änderung
hier: Satzungsbeschluss**

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz, am 15.11.2018 zu fassen.

Abstimmung:	Ja – Stimmen	10
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

TOP 12

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnanlage Poststraße 14A“
hier: Abwägungsbeschluss nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Herr Schulz informiert die Ausschussmitglieder, dass die Formulierung der Dienstbarkeit in dem nicht öffentlichen Teil vorgestellt werde.

Herr Dr. Raith führt in die Abwägung ein.

Der Landkreis habe angemerkt, dass der § 13a -Bebauungsplan der Innenentwicklung hier nicht zur Anwendung kommen könne. Dies sei anzunehmen, wenn man nur von der Poststraße aus plane und sehe, dass sich dort der Wohnblock, der Kindergarten, das Plangebiet und der Wald befinden. Das Plangebiet sei jedoch Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohnen in Prora“ und somit eine Fläche mit Baurecht. Der

Wald habe in diesem Fall keine abschließend trennende Wirkung. Somit könne der § 13a zur Anwendung kommen, da man hier einen Ortsteil vorfinde, welcher schon bestehe, Baurecht habe und vorbenutzt sei.

Des Weiteren mahnte der Landkreis den Ausschluss von Ferienwohnungen an. Er beziehe sich darauf, dass im Bebauungsplan nicht störende Gewerbe im Erdgeschoss zugelassen werden. Nach dem neuen § 13a BauNVO seien Ferienwohnungen nicht störende Gewerbebetriebe. Wenn man diese nun ausnahmsweise zulasse, werden auch Ferienwohnungen zugelassen. Dies sei in diesem Fall jedoch eine falsche Annahme, da in den textlichen Festsetzungen Ferienwohnungen ausdrücklich ausgeschlossen werden. Wenn dies ausdrücklich benannt werde, gelte das spezifische Recht vor einem allgemeinen Recht. In einem Bebauungsplan sei es zulässig, dass spezifische, einzelne Nutzungen aus größeren Nutzungskomplexen herausgegriffen und separat behandelt werden. Dies bedarf einer besonderen städtebaulichen Begründung, welche hier gegeben sei.

Auch hier habe der StALU auf mögliche Lärmkonflikte hingewiesen (Parkhaus und Parkplatz). Der Parkplatz habe einen Abstand von 33m, das Parkhaus gar 46m. Als Voreinschätzung greife man in Deutschland immer auf die bayrische Parkplatz-Lärmstudie zurück. Diese enthalte Tabellen über Abstände zu Wohngebieten. Bei diesen sei der Emissionszeitraum „Nachts“ relevant. Die bayrische Parkplatz-Lärmstudie gebe einen Mindestabstand von 28m für Parkplätze im Wohngebiet an. Somit halte man den Abstand klar ein.

Wichtig sei auch, dass die Forst dem Bebauungsplan zugestimmt habe. Man habe eine Waldkorrektur, an einigen Flächen Verzicht auf Waldumwandlung bzw. neue Wald-Entstehung und auf der anderen Seite neue Waldeingriffe. Diese interne Verschiebung, ohne neuen Waldverlust, habe der Forst gefallen.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Abwägungsbeschluss nach § 4.2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnanlage Poststraße 14A“ der Gemeinde Ostseebad Binz, am 15.11.2018 zu fassen.

Abstimmung:	Ja – Stimmen	10
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

TOP 13

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnanlage Poststraße 14A“
hier: Satzungsbeschluss**

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnanlage Poststraße 14A“ der Gemeinde Ostseebad Binz, am 15.11.2018 zu fassen.

Abstimmung:	Ja – Stimmen	10
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

TOP 14**Bebauungsplan Nr. 40 „Granitzhof“****hier: Abwägungsbeschluss nach § 4 Abs. 1 BauGB****Herr Dr. Raith führt ein.**

Die Aufstellung sei ein zweistufiges Verfahren gewesen. Die Beteiligung der ersten Stufe wurde in die Beteiligung der zweiten Stufe mit eingearbeitet und berücksichtigt. Zur Erarbeitung der Abwägung der Offenlagefassung habe es keine Zwischenbenachrichtigung gegeben. Daher wäge man diese nun nacheinander ab. Zur Abwägung nach 4.2 werde er ausführlich einsteigen.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Abwägungsbeschluss nach § 4.1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 40 „Granitzhof“ der Gemeinde Ostseebad Binz, am 15.11.2018 zu fassen.

Abstimmung:	Ja – Stimmen	10
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

TOP 15**Bebauungsplan Nr. 40 „Granitzhof“****hier: Abwägungsbeschluss nach § 4 Abs. 2 BauGB****Herr Dr. Raith führt in die Abwägung ein.**

Auch hier habe der Landkreis die Bekanntmachung angezweifelt. Genau wie bei der 1. Änderung BP 23B, sei nicht erkennbar, dass der falsche Verweis auf die Präklusion den Bürger hätte abschrecken können. Die Bekanntmachung sei damit sachgerecht in der Anstoßwirkung und dementsprechend auch wirksam.

Weiterhin empfehle der Landkreis, Trauf- bzw. Firsthöhen mit in die Planung aufzunehmen. In dem Bebauungsplan seien 1-geschossige Gebäude zugelassen. Die Festsetzung ist daher ausreichend. Angesichts der bestehenden Eingrünung sowie wegen fehlender Nachbarschaft sind genauere Vorgaben städtebaulich nicht erforderlich. Des Weiteren habe der Landkreis auf den angrenzenden Pferdehof und der damit einhergehenden Geruchsbelästigung hingewiesen. Bei dem sogenannten Pferdehof angrenzend an das Plangebiet handle es sich um eine Weidefläche mit Unterstand sowie einen Reitplatz, nicht jedoch um eine größere Tierhaltungsanlage. Somit ist davon auszugehen, dass keine konzentrierten Gerüche produziert werden.

Durch beteiligte Bürger wurde die übliche GRZ von 0,4 angeregt. Es sei jedoch darauf hinzuweisen, dass § 17 BauNVO Obergrenzen benennt, die (auch in verdichteten Wohngebieten in Ballungsräumen) nicht überschritten werden dürfen. Angesichts der Lage am Ortsrand einer vergleichsweise kleinen Gemeinde im ländlichen Raum sowie angesichts der bestehenden Bebauung sei die Ausschöpfung der Obergrenzen städtebaulich nicht gerechtfertigt. Die 0,2 gebe das Maß der baulichen Nutzung nur für die Hauptgebäude an. Dies bedeute, dass 20 % des Grundstücks mit der Hauptanlage überbaut werden könne. Hinzu komme der 50 % Zuschlag für Nebenanlagen. Insgesamt können also 30 % des Grundstücks überbaut werden. Mit der erstmaligen Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets und der Schaffung von Baurecht nach § 30 BauGB werde das Grundstück daher aufgewertet. Erst die Überplanung sichere überhaupt einen nennenswerten Entwicklungsspielraum. Konkret bedeute dies bei rund

2.100m² Bauland bei GRZ 0,2 eine zulässige Größe der Hauptanlage von 420m², zuzüglich einer zulässigen Überschreitung nach § 19(4) BauNVO für Nebenflächen bis auf 630m². Der Bestand des Hauptgebäudes betrage derzeit ca. 200m², so dass für Anbauten zukünftig ein angemessener Spielraum bestehe.

Weiterhin wurde auf die Schaffung der Ferienwohnungen am Golfplatz verwiesen. Diese habe man jedoch zur Rentabilität des Golfplatzes mit aufgenommen. Als Vorhaben der touristischen Infrastruktur sei der Golfplatz sehr befürwortend. Schauen man sich den Bebauungsplan genauer an so stelle man fest, dass nur eine GR festgesetzt wurde. Teile man das Baugebiet durch zulässige die zulässige Größe, sehe man eine Baudichte von weniger als 0,2. Ferner wurde der angesprochene Bebauungsplan Nr. 22 jedoch noch nicht umgesetzt, so dass die zulässige Bebauung städtebaulich noch keine prägende Wirkung entfalte. Wann bzw. ob überhaupt eine Umsetzung erfolgen werde, sei fraglich.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Abwägungsbeschluss nach § 4.2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 40 „Granitzhof“ der Gemeinde Ostseebad Binz, am 15.11.2018 zu fassen.

Abstimmung:	Ja – Stimmen	10
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

TOP 16

**Bebauungsplan Nr. 40 „Granitzhof“
hier: Satzungsbeschluss**

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 40 „Granitzhof“ der Gemeinde Ostseebad Binz, am 15.11.2018 zu fassen.

Abstimmung:	Ja – Stimmen	10
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

TOP 17

**Bebauungsplan Nr. 44 „Am Technikmuseum Prora“
hier: Aufstellungsbeschluss**

Derzeit sei der Bereich östlich der Mukraner Straße durch die großen Hallen des Museums sowie einzelne Waldflächen geprägt. Westlich der Mukraner Straße breiten sich die gewerblichen Nutzungen unregelmäßig aus. Am DB-Haltepunkt bestehe ein kleiner Parkplatz, nördlich schließen sich Reste früherer Bebauung an. Angesichts des heterogenen Umfeldes solle als erster Schritt zur Präzisierung der Planungsziele ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt werden, auf dem der Bebauungsplan aufbauen könne. Sinnvoll sei hierbei die Einbeziehung der angrenzenden Bahnflächen, auch wenn dies wegen des Fachplanungsvorbehalts der DB in enger Abstimmung mit der DB zu erfolgen habe. Das Rahmenkonzept sei intensiv mit den sich im Geltungsbereich befindenden Grundstückseigentümern, den Gewerbetreibenden, dem Technikmuseum und den politischen Gremien abzustimmen, um eine Identifikation der politischen Gremien mit der Entwicklung sowie eine spätere erfolgreiche Umsetzung im Sinne der gemeindlichen Planungsziele durch die Akteure (Nutzer, Grundstückseigentümer) sicher zu stellen.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Technikmuseum Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz, am 15.11.2018 zu fassen.

Abstimmung:	Ja – Stimmen	10
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

TOP 18

**Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Technikmuseum Prora“
hier: Satzungsbeschluss**

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung, den Satzungsbeschluss über die Aufstellung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Technikmuseum Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz, am 15.11.2018 zu fassen.

Abstimmung:	Ja – Stimmen	10
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	0

Schulz
Ausschussvorsitzender

Klett
Protokollantin