

## **Gemeindeverwaltung**

- Ostseebad Binz -

### **Niederschrift**

über die Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt am 04.12.2019

unter dem Vorsitz von:                      stellv. Bauausschussvorsitzender Herr Michalski

anwesend: (siehe x)

### **Die Gemeindevertretung:**

- |                       |   |                                   |
|-----------------------|---|-----------------------------------|
| 1. Mario Böttcher     | e | vertreten durch Herrn Kurowski    |
| 2. Ulf Dohrmann       | e | vertreten durch Frau Holtz        |
| 3. Helge Colmsee      | e | vertreten durch Herrn Deutschmann |
| 4. Jürgen Michalski   | x |                                   |
| 5. Christian Mehlhorn | x |                                   |
| 6. Norbert Schulz     | x |                                   |

### **Sachkundige Einwohner:**

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 7. Thomas Müther     | x |
| 8. Rene Maske        | e |
| 9. Wolfgang Frank    | x |
| 10. Michael Rohde    | x |
| 11. Cornelia Rodrigo | e |

### **Mitglieder der Verwaltung:**

Frau Guruz	Bauamtsleiterin
Frau Hoffmann-Dallmann	SB Ortsplanung

### **Gäste:**

Herr Dr. Raith                                      zu TOP 07 bis 12

### **Publikum:**

Einwohner der Gemeinde Ostseebad Binz  
Herr Schneider Bürgermeister

## **Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt am 04.12.2019**

### **Öffentlicher Teil**

**Teilnehmer** : siehe Anwesenheitsliste  
**Ort** : Gemeindeverwaltung, Raum 117  
**Beginn** : 18:30 Uhr  
**Ende** : 20:03 Uhr

### **TOP 01**

#### **Eröffnung der Sitzung**

Eröffnung der Sitzung um 18.30 Uhr durch den stellv. Vorsitzenden des Ausschusses für Bau Verkehr und Umwelt **Herrn Michalski**.

### **TOP 01.1**

#### **Begrüßung und Feststellung der form- und fristgerechten Ladung**

**Herr Michalski** begrüßt die Mitglieder des Bauausschusses, Vertreter der Verwaltung und die anwesenden Gäste. Er stellt die form- und fristgerechte Ladung fest.

### **TOP 01.2**

#### **Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Es sind 9 von 11 Bauausschussmitgliedern anwesend.

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

### **TOP 2**

#### **Feststellung der Tagesordnung**

**Der TOP 12** wird aufgrund eines Antrages des Antragsstellers an den stellv. Vorsitzenden des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt **Herrn Michalski** von der Tagesordnung genommen.

Abstimmung:	Ja – Stimmen	8
	Nein-Stimmen	0
	Enthaltungen	1

Die neue Tagesordnung lautet:

### **öffentlicher Teil**

TOP 01	Eröffnung der Sitzung
TOP 01.1	Begrüßung und Feststellung der form- und fristgerechten Ladung
TOP 01.2	Feststellung der Beschlussfähigkeit
TOP 02	Feststellung der Tagesordnung
TOP 03	Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 30.10.2019
TOP 04	Informationen aus dem Bauamt
TOP 05	Anfragen der Mitglieder des Bauausschusses
TOP 06	Einwohnerfragestunde
TOP 07	1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 „Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“ hier: Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

- TOP 08 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 „Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“  
hier: Satzungsbeschluss
- TOP 09 2. Änderung und Ergänzung und Teilaufhebung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Umweltbildungszentrum Forsthaus Prora“  
hier: Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
- TOP 10 2. Änderung und Ergänzung und Teilaufhebung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Umweltbildungszentrum Forsthaus Prora“  
hier: Satzungsbeschluss
- TOP 11 vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohnbebauung Rabenstraße – Alte Gärtnerei“  
hier: Offenlagebeschluss
- TOP 12 BP 42 A „Bahnhofstraße – Nord“  
hier: Offenlagebeschluss
- TOP 13 BP 3 „Schmacher See“  
hier: Legalisierung von baulichen Anlagen durch eine Bebauungsplanänderung

#### nicht öffentlicher Teil

- TOP 14 Bestätigung der Niederschrift nichtöffentlicher Teil der Sitzung vom 30.10.2019
- TOP 15 Informationen aus dem Bauamt
- TOP 16 Bauanträge
- TOP 17 Sonstiges

Abstimmung:	Ja – Stimmen	8
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	1

Die Tagesordnung ist bestätigt.

#### **TOP 03**

##### **Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 30.10.2019**

Abstimmung:	Ja – Stimmen	6
	Nein – Stimmen	0
	Enthaltungen	3

**Die Niederschrift – öffentlicher Teil - der Sitzung vom 30.10.2019 ist bestätigt.**

#### **TOP 04**

##### **Informationen aus dem Bauamt**

**Frau Guruz** stellt die Präsentation – Information aus dem Bauamt - vor. Diese entnehmen Sie bitte der **Anlage 1** zum Protokoll.

#### **TOP 05**

##### **Anfragen der Mitglieder des Bauausschusses**

**Herr Schulz** erfragt den Stand zum Golfplatz und möchte wissen, ob man mit der Anbringung von Kameras dem Vandalismus entgegenwirken könne.

In der Gemeindevertretersitzung am 12.12.2019 werde der (wahrscheinlich) künftige Investor das Projekt „Golfplatz“ vorstellen, antwortet **Herr Schneider**.

Der Hinweis zur Anbringung von Kameras wird von **der Verwaltung** aufgenommen und geprüft.

**Herr Rohde** erbittet Auskunft über den Stand zur Bushaltestelle am Kleinbahnhof. Weiterhin weist er auf den schlechten Zustand des Toilettenhäuschens am Großbahnhof hin.

Bezüglich der Haltestelle gebe es noch keine neuen Ergebnisse, so **Frau Guruz**. Das Toilettenhäuschen am Großbahnhof gehöre nicht der Gemeinde. Der Betreiber wurde bereits mehrmals aufgrund des Zustandes angeschrieben. Die Verwaltung werde nochmals darauf hinweisen. Eine Möglichkeit zur Verbesserung des Zustandes wäre die Übernahme durch die Gemeinde.

**Herr Michalski** bittet um Überprüfung, ob die Gemeinde gegen den Zustand entsprechende Maßnahmen einleiten könne.

**Herr Frank** erkundigt sich nach den Maßnahmen zur Behebung der Schäden an der Strandpromenade zwischen Abgang 1 bis 6 und nach der Abnahme der Bäume (Kastanien).

Die Verwaltung bereite derzeit die Ausschreibung für die Strandpromenade vor, erläutert **Frau Guruz**. Auch bei Abnahme und Tausch der Bäume sei man in der Bearbeitung.

**Frau Holtz** erfragt den Stand zur Bebauung des ehemaligen Aldi-Geländes.

Nach Auskunft der am Vertrag Beteiligten seien diese kurz vor einem Vertragsabschluss, antwortet **Frau Hoffmann-Dallmann**.

**Herr Kurowski** bittet um Bereitstellung der Folie „Parkplatz Prora“ für alle GV-Mitglieder. Des Weiteren bittet er um Erläuterung des Konzeptverfahrens zur Grundstücksvergabe.

Das Konzeptverfahren ermögliche der Gemeinde direkt am Planungsverfahren teilzunehmen und eigene Vorstellungen einzubringen, erklärt **Frau Guruz**. Es gebe eine 70 zu 30 Staffelung des Angebotes (30 % Kaufpreis, 70 % Umsetzung der Anforderung der Gemeinde). Die Gemeinde habe für alle vier Bereiche des MZO-Geländes ein Konzept entwickelt (was soll wo entstehen). Dazu gebe es für die Bewertung der eingereichten Vorschläge eine Bewertungsmatrix (Einhaltung der Anforderungen nach Punkten). Die Gemeinde habe jedoch bis zum Schluss die Möglichkeit, Änderungen an den Entwürfen vornehmen zu lassen.

Weiterhin bringe das Verfahren den Vorteil mit, dass Planung, Genehmigung und Baubeginn in einem vorgegebenen Zeitfenster erfolgen müssen. Halte der Investor sich nicht daran, falle das Grundstück zurück an die Gemeinde (Anhandgabe). Der Investor zahle 1 % des Kaufpreises nach Zuschlag an die Gemeinde, danach habe er 1 Jahr Zeit um mit dem Bau zu beginnen. Erst nach Sicherstellung des Baubeginns verkaufe/übertrage die Gemeinde das Grundstück.

**Herr Michalski** möchte wissen, ob sich das Verfahren negativ auf den Verkaufspreis auswirke.

Es werde mit dem Grundpreis von 215,00 €/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwert) in das Verfahren gegangen, so **Frau Guruz**. Unter Wert werde darf nicht verkauft werden.

## TOP 06

### Einwohnerfragestunde

**Herr Dreher** spricht die Einstellung der Tagesordnung 14 Tage vor Sitzungsbeginn ins Internet an. Diese sei am 02.12.2019 noch nicht online einsehbar gewesen.

Grundsätzlich stehe 14 Tage vorher das Grundgerüst der Tagesordnung, antwortet **Herr Michalski**. Die Ladungsfrist der Mitglieder betrage 7 Tage. Bis zu diesem Zeitpunkt könne sich die TO aufgrund von Bauanträgen o.a. noch ändern.

**Herr Dreher** spricht der Verwaltung ein Lob für die Idee der Aufteilung des BP 42 aus.

**Herr Rademacher** erinnert an ein Projekt zur Errichtung eines Pavillons auf der Seebrücke. Er erkundigt sich nach dessen Umsetzung.

Diesbezüglich habe es eine Vorstellung gegeben, welche jedoch nicht weiter verfolgt wurde, so **Herr Schulz**.

**Herr Rademacher** gibt die Anregung das Projekt wieder aufzunehmen, da Binz als größtes Ostseebad es nicht geschafft habe, dieses Ausflugsziel weiter zu entwickeln. Weiterhin erfragt er die Gründe für nichtöffentliche Teile von Ausschusssitzungen.

**Der Ausschuss** nimmt die Anregungen zur Seebrücke auf. Der nichtöffentliche Teil von Sitzungen erfolge aus unterschiedlichen Gründen, so **Herr Michalski** (z.B. Datenschutz, Finanzen, Personalangelegenheiten...). Die Behandlung der Angelegenheiten schreibe die Kommunalverfassung M-V vor.

## TOP 07

### 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 „Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“ hier: Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

**Herr Dr. Raith** führt in die Abwägung ein.

Bei dem BP gehe es um eine Zwischennutzung von 5 Jahren des Geländes als Parkplatz. Nach der ersten Trägerbeteiligung habe man noch einige Änderungen vornehmen müssen, da z.B. der Wald zwar bereits gerodet, jedoch formell noch nicht umgewandelt war. Die Forstbehörde habe auf die formelle Umwandlung vor der finalen Zustimmung zur Bauleitplanung bestanden. Dies sei erfolgt. Des Weiteren wurden die Restwaldflächen aus dem B-Plan genommen und die Baufeldausweisung angepasst. Aus der zweiten Trägerbeteiligung (mit den Änderungen) seien nur wenige Stellungnahmen hervorgegangen.

Der Landkreis habe den Hinweis gegeben, dass in der Bekanntmachung zur Offenlage nicht auf den Hinweis des „nicht notwendigen“ Umweltberichts eingegangen wurde. Dies sei jedoch kein relevanter Fehler für die Rechtskraft des Bebauungsplanes. Nach Erfüllung der Bedingungen habe auch die Forst zugestimmt. Der BP könne somit zum Abschluss gebracht werden.

**Herr Michalski** fragt, was nach den 5 Jahren mit der Nutzung als Parkplatz geschehe.

Nach Ablauf der 5 Jahre werde die Ursprungsnutzung als WA aufgegriffen, erläutert **Herr Dr. Raith**. So bleibe der Grundstückswert erhalten und die schleichende Umnutzung zu einem Habitat/Geotop werde verhindert. Der geschottert hergerichtete Zustand des Parkplatzes sei somit eine gute Zwischennutzung. Eine Verlängerung der Zeit bedarf nicht viel Aufwand (ähnlich Sandskulpturen)

**Herr Kurowski** möchte wissen, ob der Bereich bereits ohne BP als Parkplatz genutzt werde, da man ja die Einnahmen im Haushalt geplant habe.

Der Parkplatz wurde hergerichtet und umzäunt jedoch nicht durch die Verwaltung in Betrieb genommen, so **Frau Guruz**. Dies könne erst nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung des B-Planes erfolgen.

**Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 05.03.2020, über die Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Parkplatz) gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Fassung vom November 2019, zu beschließen.**

Abstimmung:	Ja – Stimmen	9
	Nein-Stimmen	0
	Enthaltungen	0

#### TOP 08

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 „Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“ hier: Satzungsbeschluss**

**Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 05.03.2020, die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“ der Gemeinde Ostseebad Binz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) in der vorliegenden Fassung vom 14.05.2018, Stand 12.11.2019 gemäß § 10 und §13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht, als Satzung zu beschließen und die Begründung in der vorliegenden Fassung vom 14.05.2019, Stand 12.11.2019 zu billigen.**

Abstimmung:	Ja – Stimmen	9
	Nein-Stimmen	0
	Enthaltungen	0

#### TOP 09

**2. Änderung und Ergänzung und Teilaufhebung vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20 „Umweltbildungszentrum Forsthaus Prora“ hier: Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

**Herr Michalski** übergibt die Leitung der Sitzung zu den Top 09 und 10 an **Herrn Mehlhorn**. **Herr Michalski** nimmt zusammen mit **Herrn Rohde** nicht an deren Abstimmung teil.

**Herr Dr. Raith** führt in die Abwägung ein.

Bei der BP-Änderung handle es sich um ein zweistufiges Verfahren mit Umweltprüfung, da nicht ausgeschlossen werden konnte, ob das Natura 2000 - Gebiet betroffen sei. Das Vorhaben selbst sei als gering einzustufen, da es an einen bestehenden Turm angebaut werden soll (Rutsche). Dennoch seien einige unfreundliche Stellungnahmen eingegangen, welche jedoch in Ordnung seien und abgewogen werden können.

Zum Ersten betreffe dies den Geotopschutz. Die gesamte Anlage stelle sich als Geotop dar. Man habe den Geotopschutz beim Ursprungsverfahren nicht gut abgeklärt. Dies führe auch auf den Wechsel der Zuständigkeit vom LUNG auf den Landkreis (LK) zurück. Der LK habe nunmehr erkannt, dass das Baufenster für die Rutsche bereits bestehe und eine Änderung des Geotops somit nicht benötigt werde. Ein Antrag sei somit hinfällig.

Zum Zweiten sei eine Stellungnahme zum Landschaftsschutzgebiet eingegangen. Das Problem hier sei, dass der ursprüngliche Ausstiegsturm nicht an der geplanten Stelle im Baufenster, sondern im Landschaftsschutzgebiet (LSG) stehe. Die Änderung des B-Planes beinhalte daher die Zulässigkeit einer Rutsche als auch die nachträgliche Berücksichtigung des Baubestandes. Für den Baumwipfelpfad mit Ausstiegsturm liege jedoch eine Baugenehmigung vor. Der Gebäudebestand innerhalb des LSG (Ausstiegsturm) werde nicht verändert.

Der Anbau der Rutschbahn erfolge weitestgehend innerhalb des bereits im Ursprungsplan festgesetzten Baufensters / ausgewiesenen Baugebiets. Der LSG-Verordnung (LSG-VO) sei nicht zu entnehmen, dass baugenehmigte Bestandsgebäude aus dem LSG auszugliedern seien. Die LSG-VO enthalte auch kein generelles Bauverbot, vielmehr heiße es in § 2 der LSG-VO: *„Für Baumaßnahmen auf der Grundlage bestätigter Flächennutzungs- und Bebauungspläne ist eine besondere Zustimmung der Bezirks-Naturschutzverwaltung nicht erforderlich.“* In § 2 der LSG-VO heiße es zudem zum Schutzzweck: *„In Landschaftsschutzgebieten ist es ... unzulässig, den Charakter der Landschaft zu verändern.“* Durch den Anbau der Rutsche an einen bestehenden Treppen- und Aufzugsturm werde der Charakter der Landschaft offensichtlich nicht verändert. Eine Ausnahme von den Belangen des LSG sei somit nicht erforderlich.

Der dritte Punkt betreffe den Artenschutz. Der Artenschutzbeauftragte des Landkreises befürchte, dass es bei dem Anbau um eine andere Form des „Erlebens“ gehe. In der Stellungnahme heißt es: *„Statt mit einem speziellen Fernglas die Sehleistung von Adlern nachzuempfinden (eher ruhige Aktivität), geht es nun um das Erleben von Geschwindigkeit, Beutemachen/Nahrungssuche bzw. Kampf- /Territorialverhalten. Es ist daher sehr wahrscheinlich, dass es bei dem individuellem Nachvollziehen der Sturzflüge von verschiedenen Vogelarten (Nahrungssuche, Territorialverhalten, Balzflüge - siehe Begründung zur Rutsche vom 08. Mai 2018) zu unkontrollierten Lautäußerungen der Nutzer/-innen kommen wird, die gerade in diesem ansonsten relativ ruhigen Endbereich des Baumwipfelpfades zu einer erheblichen Beunruhigung führen dürften.“*

Die Aussage sei Artenschutzrechtlich nicht relevant.

Ähnlich falle auch die Stellungnahme vom BUND und NABU aus. Was den Widerstand hervorrufe sei der Erlebnischarakter der Anlage. Kindern könne man die Natur jedoch nur nahebringen, wenn dies mit Spaß verbunden sei. Wenn man also den Spaß verbiete, könne man das Erlebniszentrum als pädagogische Einrichtung schließen. Von der tatsächlichen Auswirkung könne nur festgestellt werden, dass der Erlebnisbereich mit 300.000 Besuchern bereits vorhanden sei und auch eine Rutsche nichts ändern

werde. Weiterhin wurden Material und Farbe der Rutsche angesprochen. Da sich die Rutsche mitten im Wald befinde, werde das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

**Herr Kurowski** weist auf die Sitzungen des HA und der GV im Januar hin und bittet um Änderung der Daten, damit die Beschlüsse nicht alle im März auflaufen und mit der Umsetzung der B-Pläne begonnen werden könne.

**Die Verwaltung** nimmt den Hinweis auf und ändert die Daten nach Bestätigung des Sitzungsplanes 2020 durch die GV.

**Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 05.03.2020, über die Anregungen zur 2. Änderung und Ergänzung und Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Umweltbildungszentrum Forsthaus Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der vorliegenden Fassung vom November 2019, Stand 12.11.2019, zu beschließen.**

Abstimmung:	Ja – Stimmen	7
	Nein-Stimmen	0
	Enthaltungen	0

#### TOP 10

**2. Änderung und Ergänzung und Teilaufhebung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 „Umweltbildungszentrum Forsthaus Prora“  
hier: Satzungsbeschluss**

**Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 05.03.2020, die 2. Änderung und Ergänzung und Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Umweltbildungszentrum Forsthaus Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) in der vorliegenden Fassung vom 20.02.2019, Stand 07.11.2019 gemäß § 10 als Satzung mit Umweltbericht zu beschließen und die Begründung in der vorliegenden Fassung vom 20.02.2019, Stand 07.11.2019 zu billigen.**

Abstimmung:	Ja – Stimmen	7
	Nein-Stimmen	0
	Enthaltungen	0

#### TOP 11

**Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohnbebauung Rabenstraße – Alte Gärtnerei“  
hier: Offenlagebeschluss**

**Herr Michalski** übernimmt wieder die Leitung des Ausschusses. Er nimmt zusammen mit Herrn Rohde wieder an den Abstimmungen teil. Herr Michalski weist nochmals ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Ton- und Bildmitschnitte nicht gestattet seien. Zum Protokollieren laufe ein eigenes Aufnahmegerät der Verwaltung mit. Bei Nachfragen oder Informationsbedarf solle man sich direkt an das Bauamt wenden und um Zuarbeit bitten.

**Herr Dr. Raith** stellt die Planung vor (siehe **Anlage 2** zum Protokoll).



Auf dem Grundstück plane man insgesamt vier Gebäude die sich an die vorhandene Bebauung der Umgebung anlehnen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein großes Grundstück handle, habe man sich für eine Änderung zu einem vorhabenbezogenen BP entschieden. Bedingt sei dies dadurch, dass auf einem Grundstück eine spezifische Nutzungsverteilung in Form von Baugebieten nicht steuerbar sei. Die Ausweisung von Baugebieten impliziere stets die Häufung von Grundstücken, sodass ein Grundstückseigentümer eine Auswahl aus einem Nutzungsartenkatalog treffen könnte. In diesem Fall wolle man die Nutzung, bezogen auf die einzelnen Gebäude, so regeln, dass sie sich an die vorhandenen angrenzenden Baugebiete halten.

Entlang der Bahnhofstraße gleiche die Nutzung einem MI (gewerblich mit Ferienwohnungen und Wohnanteil), rückwärtig gleiche sie einem WA mit der Festsetzung der reinen Wohngebäude (Ausschluss von Beherbergung Fremdenverkehrsnutzung).

Die straßenseitigen Gebäude halte man kleiner (20m, II Geschosse mit Staffelgeschoss). Rückwärtig sollen Gebäude mit III Geschossen und Flachdach/flach geneigtem Dach entstehen. Es gebe eine zentrale Einfahrt, die Parkierung werde zwischen den Anlagen erfolgen.

Die Flächen für die Gebäude habe man mit A und B gekennzeichnet sowie die entsprechenden Nutzungen im Teil B-Text der Plansatzung festgesetzt. Weiterhin enthalte die Planzeichnung ein Einfahrtverbot direkt von der Bahnhofstraße, um den Bereich nicht weiter zu belasten. Für eventuelle Planänderungen habe man ein Baufenster für Tiefgaragen vorbehalten (im Moment nicht geplant).

**Herr Michalski** möchte wissen, ob die ausgewiesenen Stellflächen für alle Gebäude ausreichend seien.

Die Möglichkeit der Tiefgarage habe er stadtplanerisch offen gehalten, so **Herr Dr. Raith**. Eine Tiefgarage bringe immer mehr „Grün“ und weniger Störungen für die Nachbarschaft mit sich. Angedacht sei jedoch die oberirdisch zentrale Parkierung welche für die geplanten Gebäude ausreichend sei.

**Herr Schulz** erfragt die Höhe des angrenzenden Querblocks und ob dieser der Gebäudehöhe von der Fläche A entspreche.

Der Block weise eine II-Geschossigkeit mit Spitzdach aus, so **Herr Dr. Raith**. Insofern sei davon auszugehen, dass dieser etwas höher als die zu entstehenden Gebäude der Fläche A liege. Die Höhenangaben im B-Plan seien NHN-Höhen, also nicht Geländehöhen. Da das Gelände ansteige, habe man einheitliche Firsthöhe normiert. Somit wäre das hintere Gebäude, bezogen auf die reale Höhe, niedriger als die Vorderen.

**Herr Kurowski** fragt, ob durch den vB-Plan jetzt für den Investor, auf seinen Antrag hin, geplant werde.

Die Aufstellung des vB-Plan erfolgte auf Antrag des Grundstückseigentümers, antwortet **Herr Dr. Raith**. Das Grundstück weise eine Größe auf, die nach § 34 BauGB bebaubar wäre. Demnach könnten größere Gebäude oder andere Nutzungen, die sich an die Umgebung anpassen, entstehen. Die Gemeinde jedoch wollte stets die Nutzungsverteilung bewusst steuern können. Daher gebe es seit einiger Zeit einen Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan (Angebotsplanung). Für die Angebotsplanung

sei jedoch die gebäudebezogene Nutzungssteuerung nicht gedacht. Daher ist die Einzelplanung als vB-Plan sinnvoll.

**Herr Michalski** erkundigt sich, ob die jetzige Nutzungsart schon immer bestand.

Zwischenzeitlich habe es auch Überlegungen für andere Nutzungen des Grundstücks gegeben, welche jedoch nicht zum Abschluss kamen, so **Herr Schulz**. Die jetzige Ausweisung entspreche jedoch der Ursprungsidee.

**Frau Holtz** erfragt die genaue Anzahl der Ferienwohnungen.

Ohne Grundrisse könne er keine genaue Anzahl nennen, erklärt **Herr Dr. Raith**. Man könne jedoch davon ausgehen, dass zwischen 9 und 12 Ferienwohnungen pro Haus entstehen werden. Im Vergleich der Gebäudegrößen werde allerdings die Wohnnutzung überwiegen.

**Herr Mehlhorn** weist darauf hin, dass der Verkehr, auch für den hinteren Block, durch die Häuser geführt werden sollte und nicht durch das Wohngebiet der Rabenstraße. Auch sei es erstaunlich, wie sich Aussagen bezüglich der Kapazitäten für Baugebiete ändern. Ende der 90er hätten lediglich zwei kleine Einfamilienhäuser auf das Gelände Rabenstraße 81 bis 83a gepasst.

Es sei früher angedacht gewesen, ein Seniorenwohnheim zu errichten, erinnert **Herr Schulz**. Die Erschließung sollte über eine Tiefgarage erfolgen. Die Erschließung der Tiefgarage wiederum über die Mitteleinfahrt für die vier Häuser.

**Herr Schneider** merkt an, dass (grob überschlagen) 48 WE entstehen könnten, es jedoch nur ca. 30 Stellplätze gebe. Man sollte davon ausgehen, dass allein für die Wohnnutzung zwei Stellplätze benötigt werden. Weiterhin möchte er wissen, ob der Investor zum Bau einer Tiefgarage verpflichtet werden könne.

Bei einem Angebotsbebauungsplan (B-Plan) könne man davon ausgehen, dass eine Verpflichtung zur Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen planungsrechtlich schwierig sei, gibt **Herr Dr. Raith** zu bedenken. Dies ergebe sich bereits aus dem Kostenmehraufwand, den man einem Bauherrn zumuten würde. Der Bestand der Festsetzung sei gerichtlich kaum durchsetzbar.

Bei dem vBP sei man nicht an den planungsrechtlichen Katalog gebunden. Hier könne man im Vorfeld mit dem Vorhabenträger das Gespräch suchen. Im besten Falle stimme er dem Bau einer Tiefgarage zu, da die Wohnqualität durchaus verbessert und auch der Verkaufspreis steigen werde. Dies sei dann im Durchführungsvertrag festzuhalten. Im schlimmsten Falle warte er die Zeit der Veränderungssperre ab und bebaue das Grundstück nach § 34 BauGB ohne Planverfahren, Dann könne man von Gebäuden ähnlich der Rabenstraße 81 bis 83a ausgehen und von einer uneingeschränkten Nutzung.

**Herr Rohde** merkt an, dass das untere (geplante) Gebäude an der Rabenstraße, eher dem WA zugeführt werden müsse um die Nutzungsgebiet nicht zu unterbrechen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde weise das gesamte Areal der Gärtnerei als MI aus, beginnt **Herr Dr. Raith** die Ausführung. Insofern mache der FNP den Cut zwischen der gewerblichen Nutzung, der Feriennutzung und der Wohnnutzung an dieser Stelle. Es bleibe weiterhin festzustellen, dass das Gebäude durchaus eine Sichtbeziehung zur

Bahnhofstraße habe und somit eine städtebaulich vernünftige Lösung geschaffen und konsequent aus dem FNP abgeleitet werde.

Herr Schulz schließt sich der Meinung zu den Stellflächen an. Er spreche sich für die Kontaktaufnahme mit dem Investor aus.

**Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor bezüglich der Stellplatzsituation in Kontakt zu treten.**

**Der Ausschuss Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 05.03.2020, über die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohnbebauung Rabenstraße – Alte Gärtnerei“ der Gemeinde Ostseebad Binz als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, zu beschließen.**

Abstimmung:	Ja – Stimmen	9
	Nein-Stimmen	0
	Enthaltungen	0

## TOP 12

### BP 42 A „Bahnhofstraße – Nord“

#### hier: Offenlagebeschluss

Herr Dr. Raith stellt die Planung vor (siehe Anlage 3 zum Protokoll).

Nach der Analyse der Bestandsgebäude habe man festgestellt, dass unterschiedliche Themenstellungen existieren. Im ersten Bereich gebe es eine gemischte, gewerbliche und städtische Bebauung. Ab der Kurve laufe das Gebiet in einen vorwiegend durch Wohnen genutzten Bereich über. Daher habe man sich zur Splittung des Bebauungsplanes entschieden.

Wenn man sich den Teil Nord näher anschauere erkenne man, dass auch hier unterschiedliche Themen (städtebaulicher Missstand) vorhanden seien (Bäckerei Horn, Gebäude im Bäderstil, Einfamilienhaus, Hänge, Durchbrechung der Straßenbebauung, Hotel, giebelständige Bebauung usw.). Daher erfolge die Ausweisung als MI.

Weiterhin habe man sich entschieden, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen. Zum Einen gebe es somit keine Genehmigungsfreistellung und die Gemeinde werde bei jedem Bauantrag über den LK im Verfahren beteiligt. Zum Zweiten gestalte sich die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung als problematisch. Der Bebauungsgrad auf den Grundstücken liege vorwiegend bei 0,3 (mit einer Ausnahme welche über die Fremdkörperregelung festgesetzt hätte werden können). Schauen man sich jedoch die Umgebung an stelle man schnell fest, dass diese eine prägende Wirkung aufweise (Ferienhausgebiet und Wohngebiet 0,4 sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite 0,6). Das MI mit gewerblicher Nutzung entlang der Bahnhofstraße Nord könne daher nicht unter der von der Gemeinde festgesetzten Dichtewerte der Umgebung fallen. Somit werde auf die Festsetzung verzichtet und nach dem Einfügegebot entschieden. Auch werde aufgrund dessen auf durchgehende Baufenster verzichtet. Die Sicherung erfolgt im Einzelbaufenster und/oder Baulinie, abweichende Bauweise mit max. 20m Gebäudelänge, Sicherung der Bauflucht mit Vorgärten usw. Durch die Planung sichere man sich zudem den Ausbau der Verkehrsflächen (künftig) im Kurvenbereich, indem man kleine Bereiche der privaten Grundstücke nicht als Bauland sondern als öffentliche Verkehrsfläche ausweise.

Der Ausschuss Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 05.03.2020 die Offenlage des einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 42A „Bahnhofstraße – Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, zu beschließen.

Abstimmung:	Ja – Stimmen	9
	Nein-Stimmen	0
	Enthaltungen	0

### TOP 13

#### BP 3 „Schmacher See“

hier: **Legalisierung von baulichen Anlagen durch eine Bebauungsplanänderung**

**Frau Hoffmann-Dallmann** stellt die Sachlage dar.

Für den Bereich der Bahnhofstraße 18b habe es ein Schreiben des Bürgerbeauftragten des Landes M-V mit Bitte um Legalisierung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück im Rahmen einer B-Planänderung gegeben. Die Verwaltung empfehle dem Antrag nicht zuzustimmen, da die Anlagen im 150 m Schutzstreifen des Schmacher Sees liegen und die Fläche frei von Bebauung zu halten sei. Der ganze Vorgang ziehe sich seit 1999 hin. Im Verlaufe der Jahre habe es mehrere Anträge zur B-Planänderung gegeben, welche jedoch durch die GV stets abgelehnt wurden.

**Herr Michalski** fügt ergänzend hinzu, dass es sich hier um illegal errichtete Anlagen und Nutzungen im hinteren Bereich des Grundstücks handle. Mit dem Landkreis habe es Absprachen und Duldung für einen bestimmten Zeitraum gegeben. Nun wurde eine Verfügung zum Abriss der Anlagen erlassen. Dieser sei man nicht nachgekommen. Er spricht sich gegen die Änderung des B-Planes aus.

**Herr Schulz** stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu.

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt folgt der Verwaltung und empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 05.03.2020, der Möglichkeit der Legalisierung von baulichen Anlagen durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“, nicht zuzustimmen

Abstimmung:	Ja – Stimmen	9
	Nein-Stimmen	0
	Enthaltungen	0



Michalski  
Stellv. Ausschussvorsitzender



Klett  
Protokollantin

Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr & Umwelt – 04. Dezember 2019

**TOP 04**  
**Informationen aus dem Bauamt**  
**Öffentlicher Teil**

Romy Guruz

*Anlage 1, BA 04.12.2019*



# Informationen aus der Verwaltung: Verfahrensstand ALTE SCHULE PRORA

## Ergebnisse Untersuchungsschritt 1:

Parameter	Einheit	Analysergebnisse 19-3914-		Zuordnungswerte nach LAGA				
		001 Parkplatz Nordseite	002 Parkplatz Südseite	Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2
Im Feststoff wurden bestimmt				Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2
Blei	mg/kg TS	12	11	100				
Cadmium	mg/kg TS	<0,2	<0,2	0,6				
Chrom	mg/kg TS	18	18	50				
Kupfer	mg/kg TS	16	16	40				
Nickel	mg/kg TS	9,7	9,3	40				
Zink	mg/kg TS	54	78	120				
EOX	mg/kg TS	<0,5	<0,5	1	3	5	10	> 10
MKW	mg/kg TS	100	190	100	300	500	1.000	> 1.000
„mobiler Anteil“	mg/kg TS	<50	<50	100	300	500	1.000	> 1.000
PAK <sub>16</sub>	mg/kg TS	66,159	277,32	1	5	15	75	> 75
Im Eluat wurden bestimmt					Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2
pH-Wert	-	11	11,3	7,0-12,5	7,0-12,5	7,0-12,5	7,0-12,5	< 7,0 > 12,5
Leitfähigkeit	µS/cm	580	730	500	1.500	1.500	3.000	> 3.000
Chlorid	mg/l	13	9,8	10	20	40	150	> 150
Sulfat	mg/l	64	78	50	150	300	600	> 600
Blei	µg/l	< 5,0	< 5,0	20	40	100	100	> 100
Cadmium	µg/l	< 0,4	< 0,4	2	2	5	5	> 5
Chrom	µg/l	8,3	9,9	15	30	75	100	> 100
Kupfer	µg/l	< 2,0	< 2,0	50	50	150	200	> 200
Nickel	µg/l	< 1,0	1,0	40	50	100	100	> 100
Zink	µg/l	< 1,0	< 1,0	100	100	300	400	> 400
Phenol-Index	µg/l	< 10	< 10	< 10	10	50	100	> 100

- Entnahme zweier Mischproben (je 24 Einzelproben = 48 Bodenproben)

- Parkplatz Nordseite: unter Z2
- Parkplatz Südseite: > Z2



# Informationen aus der Verwaltung: Verfahrensstand ALTE SCHULE PRORA

Ergebnisse Untersuchungsschritt 2:

- Entnahme fünf Mischproben  
(je 12 Einzelproben = 62 Bodenproben)



# Informationen aus der Verwaltung: Verfahrensstand ALTE SCHULE PRORA

## Ergebnisse Untersuchungsschritt 2:

Parameter	Einheit	Analysergebnisse 19-5427-					Zuordnungswerte nach LAGA				
		001 MP 1 Haufwerk 1	002 MP 2 Haufwerk 2	003 MP 3 Haufwerk 3	004 MP 4 Haufwerk 4	005 MP 5 Haufwerk 5	Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2
Im Feststoff wurden bestimmt							Z 0	Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2
Blei	mg/kg TS	6,7	10	8,6	13	8,8	100				
Cadmium	mg/kg TS	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	<0,2	0,6				
Chrom	mg/kg TS	14	21	15	19	22	50				
Kupfer	mg/kg TS	11	13	14	16	12	40				
Nickel	mg/kg TS	7,7	7,0	8,5	10	9,6	40				
Zink	mg/kg TS	41	42	71	97	64	120				
EOX	mg/kg TS	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	<0,5	1	3	5	10	> 10
MKW	mg/kg TS	<100	110	140	260	210	100	300	500	1.000	> 1.000
„mobiler Anteil“	mg/kg TS	<50	<50	<50	<50	<50	100	300	500	1.000	> 1.000
PAK <sub>16</sub>	mg/kg TS	47,159	46,19	53,867	81,624	118,37	1	5	15	75	> 75
Im Eluat wurden bestimmt							Z 1.1	Z 1.2	Z 2	> Z 2	
pH-Wert	-	11,4	11,2	11,3	11,2	11,2	7,0-12,5	7,0-12,5	7,0-12,5	7,0-12,5	> 12,5
Leitfähigkeit	µS/cm	709	585	663	544	635	500	1.500	1.500	3.000	> 3.000
Chlorid	mg/l	2,0	2,1	3,2	4,5	4,6	10	20	40	150	> 150
Sulfat	mg/l	15	23	50	36	50	50	150	300	600	> 600
Blei	µg/l	< 1,0	< 1,0	< 1,0	< 1,0	< 1,0	20	40	100	100	> 100
Cadmium	µg/l	< 0,3	< 0,3	< 0,3	< 0,3	< 0,3	2	2	5	5	> 5
Chrom	µg/l	7,0	5,9	8,5	5,3	6,4	15	30	75	100	> 100
Kupfer	µg/l	4,9	3,5	4,5	4,4	4,5	50	50	150	200	> 200
Nickel	µg/l	< 1,0	< 1,0	< 1,0	< 1,0	< 1,0	40	50	100	100	> 100
Zink	µg/l	< 1,0	1,4	1,2	1,1	1,3	100	100	300	400	> 400
Phenol-Index	µg/l	< 10	< 10	< 10	< 10	< 10	< 10	10	50	100	> 100

- Entnahme fünf Mischproben (je 12 Einzelproben = 62 Bodenproben)
- Ergebnisse 1-3: unter Z2
- Ergebnisse: 4-5: > Z2





# Informationen aus der Verwaltung: Verfahrensstand ALTE SCHULE PRORA

Weiteres Vorgehen:

- Entnahme fünf Mischproben  
(je 12 Einzelproben = 62 Bodenproben)
- Ergebnisse 1-3: Z2



# Informationen aus der Verwaltung: Verfahrensstand ALTE SCHULE PRORA

Weiteres Vorgehen:



- Entnahme fünf Mischproben  
(je 12 Einzelproben = 62 Bodenproben)
- Ergebnisse 1-3: Z2
- Ergebnisse: 4-5: > Z2

## Informationen aus der Verwaltung: Verfahrensstand ALTE SCHULE PRORA

Weiteres Vorgehen:

- Flächen 4+5 mit Material >Z2 werden innerhalb von 8 Wochen in einer Abfallentsorgungsanlage
  
- **22.11.2019 Genehmigung des LK**
  - Recyclingmaterial unter Z2 nach abschließender Beurteilung darf zum Straßenbau verwendet werden
  - Genehmigung dass dieses Material in der Baumaßnahme MZO verbaut werden darf
  - Lagerung (6 Monate) bis Einbau darf auf dem Gelände der Alten Schule erfolgen
  
- **Baumaßnahme MZO: März/April/Mai**
  - Entnahme des Materials unter Z2 für Baumaßnahme
  - Auffüllen mit Schotter des Parkplatzes
  - Es wird erwartet, dass der Parkplatz zum Saisonstart eröffnet werden kann



## Ausschreibungen

### Konzeptverfahren/Gebotsvergabe – Grundstück MZO-BF2-02/2019 Generationswohnen auf dem „MZO-Gelände“

Fläche von ca. 3.036 m<sup>2</sup> der Gemeinde Ostseebad Binz zur Bebauung mit innovativem Geschosswohnungsbau für alle Generationen (Dauerwohnen ohne Beherbergung)

#### Zeitplan:

bis 20. Dezember 2019	Frist Rückfragen (per E-Mail: generationswohnen@gemeinde-binz.de)
am 08. Januar 2020	Informationsveranstaltung (Anmeldung notwendig)
bis 22. Januar 2020	Frist Gebotsabgabe (Registrierung notwendig)
bis 20. März 2020	Bewerbungsfrist (Abgabe aller Unterlagen).

Die Unterlagen zur Ausschreibung sind auf der Homepage der Gemeinde erhältlich.

Um Zugang zum Downloadbereich zu erhalten, melden Sie sich bitte unter: generationswohnen@gemeinde-binz.de

Veröffentlichungen Ausschreibung außerdem: auf [www.bund.de](http://www.bund.de) und [www.competitionline.com](http://www.competitionline.com)  
Weitere Veröffentlichungen auf [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) und [www.immonet.de](http://www.immonet.de) sind geplant.



## Bürgerbeteiligungen/Offenlage

### Offenlage der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz, mit Begründung und Umweltbericht sowie den bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen, liegt nach § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) vom

**02.12.2019 – 13.01.2020**

in der Gemeindeverwaltung Binz, 18609 Ostseebad Binz, Jasmunder Straße 11, 1. OG, Bauamt, Büro 109, während folgender Dienststunden öffentlich aus.

#### Die Dienststunden sind:

Montag, Mittwoch, Donnerstag	08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	08.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr
Freitag	08.00 - 12.00 Uhr

Bitte beachten Sie, dass die Gemeindeverwaltung an folgenden Tagen geschlossen hat:

**23.12.2019 bis 01.01.2020**

Die Unterlagen sind auch auf unserer Homepage einsehbar. \_\_\_\_\_





### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“

Entstehen sollen u.a. ein Parkhaus für ca. 520 Plätze als Abschirmung entlang der Proraer Allee (ehem. Poststraße), Wohnungen in verschiedenen Wohnformen (Mehrgenerationswohnen, Mietwohnungen, Reihenhäuser) einschließlich Pflegewohnen und Altenpflege für rund 250 Einwohner sowie Stadtvillen mit bis zu 90 Ferienwohnungen.

Mit der Entwicklung werden insb. folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der Wohnungsversorgung der örtlichen Bevölkerung, dabei sollen die Bedarfe älterer Menschen durch Ansiedlung entsprechender Einrichtungen ebenso berücksichtigt werden wie die Belange von Familien mit mehreren Kindern und die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- Ausbau der (touristischen) Infrastruktur, insb. eines zentralen Großparkplatzes als Auffangparkplatz für Tagesgäste des Ostseebades, auch als Maßnahme zur Reduzierung der Verkehrsbelastung im Ort,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Innenentwicklung (Nutzung und Verdichtung vorgenzutzter Siedlungsbereiche).

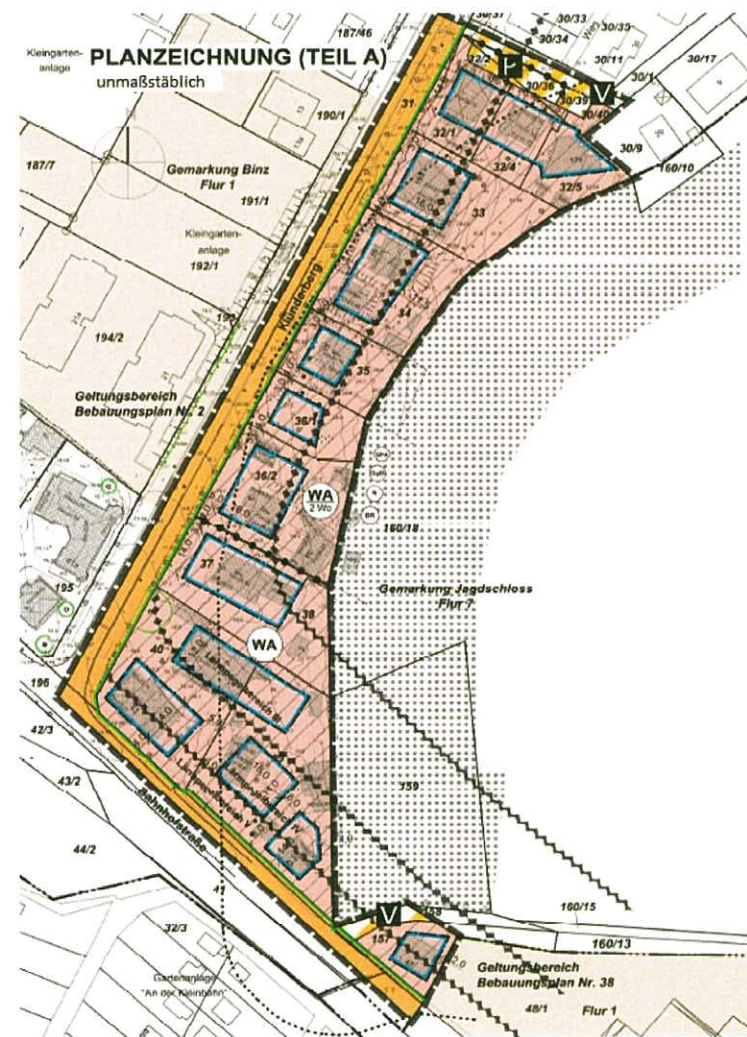


### BP 41 „Wohnen am Klünderberg“

Mit Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt vom 04.11.2019 erlangte der BP 41 „Wohnen am Klünderberg“ Rechtskraft.

Neben der Einsichtnahme im Amt für Bau, Verkehr und Umwelt kann der BP nunmehr auch im Internet unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.gemeinde-binz.de/seite-1030.html>



## Sanierung Zinglingstraße

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| 1. BA (Abschnitt zum Klünderberg)          | fertig gestellt          |
| 2. BA (Abschnitt zur Bahnhofstraße)        | fertig gestellt          |
| 3. BA (Stichstraße Wohnpark Hamburg)       | fertig gestellt          |
| 4. BA (Bergkuppe):                         |                          |
| Straßenbau (Fahrbahn)                      | fertig gestellt          |
| Aufpflasterungen der Kreuzungen            | ca. 95 % fertig gestellt |
| Winkelstützwände zur Gartenanlage          | ca. 95 % fertig gestellt |
| Gestaltung Grünanlagen und Baumpflanzungen | in Arbeit                |

- Zielstellungen:**      Vorabnahme ZWAR am 05.12.2019
- Vorabnahme Straßenbau, Grünanlagen am 12.12.2019
- Gesamtabnahme 19.12.2019



## Verkehr/Tiefbau

### Knoten Prora

Restleistungen	fertig gestellt
Verkehrsbeschilderung	erledigt
Straßenmarkierungen	bis auf geforderte Qualitätskorrekturen erledigt
Heckenpflanzungen	ca. 17 m offen
Montage / Aufbau der Wartehäuschen des VVR	ab 09.12.2019
Ergänzungen in der Leitbeschilderung für Fußgänger u. Fahrradfahrer	noch ausstehend
Drängelgitter an der Kreuzung	noch ausstehend



## Tiefbau

### Erschließung B-Plan 23 B, Block IV Nord, Quartier am Meer

#### Los 1 – Öffentliche Erschließung:

Einbau Asphalttragschicht in Planstraße B und D vergangene Woche; Verschiebung des Einbaus der Deckschicht auf Frühjahr 2020 aufgrund Witterung

Einbau des Unterflur-Einbaukörpers für versenkbaren Poller in Planstraße B; unmittelbarer Einbau der Schleifen zur Präsenzmeldung vor Einbau der Deckschicht in bituminöse Tragschicht → Erscheinungsbild der Deckschicht bleibt ungestört

Abnahmeverhandlung Schmutz- und Trinkwasserleitungen am 16.12.2019

**Ziel:** Verschluss aller offenen Gehwegbereiche in Planstraßen C und D sowie Ende der Planstraße A (Privat) bis Mitte der 51. KW (ca. 18.12.2019)

Fertigstellung des östlichen Gehweges an Planstraße B im Frühjahr 2020



## Tiefbau

### Erschließung B-Plan 23 B, Block IV Nord, Quartier am Meer

#### Los 2 – Promenade und Ausstattung:

Errichtung sämtlicher Ausstattungselemente; ARROW-Sitzelemente folgen in laufender Woche

Montage Rabattengeländer laut Hersteller erst im Frühjahr 2020 möglich

Abstimmung der Beschilderung innerhalb des Baugebietes mit SB Verkehr

Zustandsfeststellung für Promenade: 09.12.2019



## Tiefbau

Erschließung B-Plan 23 B, Block IV Nord, Quartier am Meer

Los 3 – Straßenbeleuchtung:

Installation Straßenbeleuchtung in Planstraße D in laufender Woche (massive Verzögerungen seitens des AN)



## Tiefbau

Erschließung B-Plan 23 B, Block IV Nord, Quartier am Meer

Los 4 – Landschaftsbauarbeiten:

Zustandsfeststellung für fertiggestellten Bereich Promenade am 09.12.2019

Pflanzungen in restlichen öffentlichen Bereichen im Frühjahr 2020, da Bautenstand auf privaten Flächen



# Tiefbau

## Erschließung B-Plan 23 B, Block IV Nord, Quartier am Meer



## Straßenunterhaltung 2019/2020

Erneuerung Geh- und Radweg zur Grundschule, Dollahner Str. inkl. Grünanlagen (Bepflanzung als Sicherheitsstreifen)  
→ Vergabe erfolgt / Umsetzung Januar 2020

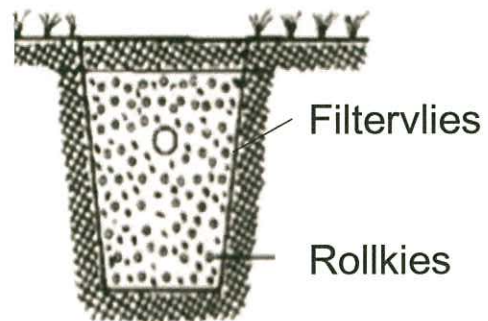




## Straßenunterhaltung 2019/2020

Herstellung einer Rigolen-Versickerung am Ortseingang Binz, Dollahner Str. / Proraer Allee / BÜ L 29

→ Vergabe erfolgt / Umsetzung Frühjahr 2020

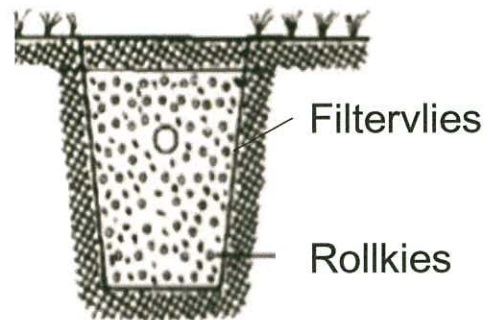




## Straßenunterhaltung 2019/2020

Herstellung einer Rigolen-Versickerung inkl. Straßenablauf an der Proraer Allee / Höhe Block III

→ Vergabe erfolgt / Umsetzung Januar 2020



## Straßenunterhaltung 2019/2020

Vorbereitung Straßenbaumaßnahme Erschließung MZO  
Genehmigung über §10 StrWG

B-Plan Nr. 9

MZO / Alte Gärtnerei

Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz

Geplante Zeitschiene aus Sicht der Gemeinde Ostseebad Binz/SB Tiefbau:	Festgestellt am:	28.11.2019	03.12.2019	04.12.2019
Erweiterung Baugrundgutachten telef. beauftragt, IB Weiße				04.12.2019
Leistungsverzeichnis inkl. Vorbemerkungen zur Prüfung vorzulegen bis	10.12.2019		16.12.2019	
Eintragung von Änderungen und Ergänzungen bis	17.12.2019		20.12.2019	
Lieferung der fertiggestellten Ausschreibungsunterlagen inkl. Plananlagen/Unterlagen bis	18.12.2019		06.01.2020	
Veröffentlichung spätestens bis	20.12.2019		07.01.2020	
Öffnung der Angebote	15.01.2020		24.01.2020	
Prüfung und Wertung der Angebote (inkl. Nachreichen von fehlenden Unterlagen) bis	25.01.2020		03.02.2020	
Auftragsvergabe bis spätestens	31.01.2020		07.02.2020	
Baubeginn spätestens bis	30.03.2020		30.03.2020	
Einbau RC-Material inkl. Abdeckung durch Asphaltstraße bis spätestens	31.05.2020	31.05.2020	31.05.2020	
geschätzten Bauzeit der Erschließung LOS 1 von ca. 7 Monaten, Bauende	31.10.2020	31.10.2020	31.10.2020	



## Wirtschaftsförderung

### laufende Maßnahmen – aktueller Stand

#### Ausbau Straßen Block IV in Prora, Quartier am Meer

Zuwendungsgeber:        Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit M-V

Fördergrundlage:        Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“

Fördersatz:                i.H.v. 90 % der förderfähigen Kosten

aktueller Kostenstand:  3.433.563,10 € brutto

AKTUELL:                 Das LFI M-V prüft momentan die Kosten dahingehend, welche als förderfähig anerkannt werden



## Wirtschaftsförderung

### laufende Maßnahmen – aktueller Stand

#### Ausbau Knotenpunkt Poststraße/Mukraner Straße, Prora

Zuwendungsgeber: Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit M-V

Fördergrundlage: Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“

Fördersatz: i.H.v. 90 % der förderfähigen Kosten

tatsächliche Kosten: 1.600.962,58 € brutto

AKTUELL: Das Straßenbauamt prüft momentan die Kosten dahingehend, welche als förderfähig anerkannt werden

## Wirtschaftsförderung

### laufende Maßnahmen – aktueller Stand

#### Ausbau Zinglingstraße

Zuwendungsgeber: Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V

Fördergrundlage: Richtlinie zur Förderung der nachhaltigen ländlichen Entwicklung, Wiedernutzbarmachung devastierter Flächen und Rekultivierung von Deponien

voraussichtliche FöMi: 1.237.650,00 €

aktueller Kostenstand: 2.033.577,92 € brutto

AKTUELL: Der erste Mittelabruf ist für Dezember 2019 geplant.



### Vorstellung laufender Maßnahmen – aktueller Stand

#### Beitragserhebung für die Straßenbaumaßnahme „Innere Dollahner Straße“ – Anhörungsverfahren

Baubeginn: Oktober 2016

Baufertigstellung: 28.04.2017

ausgebaute Teileinrichtungen der Verkehrsanlage: Beleuchtungseinrichtung

Gesamtnutzungsfläche im Abrechnungsgebiet: 88.488,35 m<sup>2</sup>

Höhe der erhaltenen FöMi: 50 % des umlagefähigen Anteils (31.795,05 €)

Zuwendungsgeber: Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V

Datum der Beitragserhebung: 1. Quartal 2020

Veranlagt werden 18 Flurstücke; Insgesamt wird von Einnahmen i.H.v. 23.846,28 € ausgegangen



## Wirtschaftsförderung

### geplante Maßnahmen

#### Umrüstung auf LED Straßenbeleuchtung Proraer Allee

geplanter Baubeginn: Frühjahr 2020

Höhe der voraussichtlichen Kosten: 110.000,00 €

Höhe der voraussichtlichen FöMi: 50 % der förderfähigen Kosten

Zuwendungsgeber: Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V

AKTUELL: Beantragung der FöMi im November 2019 beim LFI M-V



## Lieferung von Strom aus erneuerbaren Energien (Ökostrom) für die Einrichtungen der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz

Vergaberechtskonformer Abschluss eines Stromlieferungsvertrages in der Gemeinde Ostseebad Binz erstmalig im Rahmen eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens nach VgV

Mitteilung über Zuschlag am 07.11.2019 an Energie Vorpommern GmbH mit Sitz in Greifswald

### **Vertragsunterzeichnung am 21.11.2019, Beginn der Stromlieferung zum 01.01.2020**

Belieferung für mind. kommende 3 Jahre mit 100 % zertifiziertem Ökostrom; vereinbarte Arbeitspreise über Laufzeit konstant

Arbeitspreis Allgemeinstrom:	5,5 Ct/kWh (Steigerung gegenüber 2019 = 37,8 %)
Arbeitspreis Straßenbeleuchtung:	5,3 Ct/kWh (Steigerung gegenüber 2019 = 37 %)

Angebot zur "Preisanpassung" der E.ON Energie Deutschland GmbH (dem bisherigen Stromlieferanten) bildete für konventionellem Strom Preissteigerungen von 62,2 % bzw. 54,8 % ab.





## Hochbau & Gebäudemanagement

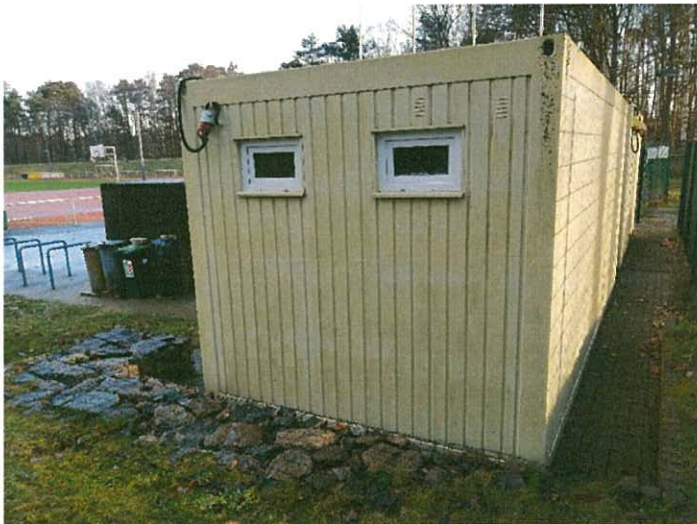
# Lieferung von Strom aus erneuerbaren Energien (Ökostrom) für die Einrichtungen der Gemeindeverwaltung Ostseebad Binz



## Stadion an der Proraer Chaussee

weiterer Vandalismusschaden an einer der Sportstätten

Zerstörung einer Verglasung am Toilettencontainer des Stadions am vergangenen Wochenende



## Brandschutz - Einsatzgeschehen

Die Feuerwehr der Gemeinde Ostseebad Binz rückte seit dem 01.11.2019 zu insgesamt 6 Einsätzen aus.



3 technische Hilfeleistungen

2 x Baumsperre im Gemeindegebiet

1 x CBRN – Gefahrguteinsatz

3 Brandeinsätze

2 x Auslösung Brandmeldeanlage/Rauchmelder

1 x Karls Erlebnisdorf Zirkow (Einsatzübung)

1 Brandverhütungsschau laut Brandschutzgesetz M-V  
im Hotel Rialto



### Grundstücksangelegenheiten – Vertragsschluss am 26.11.2019

Veräußerung eines unbebauten Grundstückes in Binz, Flur 2, Teilfläche von ca. 34 m<sup>2</sup> aufgrund Verlegung der Straßenfläche vor Granitzhof 1



Erwerb eines unbebauten Grundstückes in Binz, Flur 2, Teilfläche von ca. 20 m<sup>2</sup> aufgrund Verlegung der Straßenfläche vor Granitzhof 3



### Planung 2020 - Grundstückserwerbe

mehrere Teilflächen im Bereich Bahnhofstraße in Binz zur Bereinigung von Gehwegflächen

unbebautes Grundstück in der Gemarkung Schmachter See, Flur 2, Flurstück 15 von der BVVG zur Vorhaltung als Kompensationsfläche

Teilfläche im Bereich Küstenschutzwald von Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für Radwegebau vom MZO-Gelände zum Strandweg

## Planung 2020 - Grundstücksveräußerungen

*Grundstück in Binz, Bahnhofstraße 17 e und 17 f bebaut mit der Sporthalle 1 und 12 Garagen (im Verfahren)*

*Grundstück an der Proraer Allee (ehem. MZO), Baufeld 1 - Bebauung für Seniorenwohnen (im Verfahren)*

*Grundstück an der Proraer Allee (ehem. MZO), Baufeld 2 - Bebauung für Generationswohnen (in Ausschreibung)*

Grundstück an der Proraer Allee (ehem. MZO), Baufeld 3 – Bebauung mit Townhouses

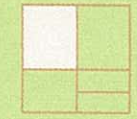
(Ausschreibung bei Baubeginn Erschließung)

Grundstück an der Proraer Allee (ehem. MZO), Baufeld 4 – Bebauung mit Bädervillen (in Ausschreibung)

(Ausschreibung bei Baubeginn Erschließung)





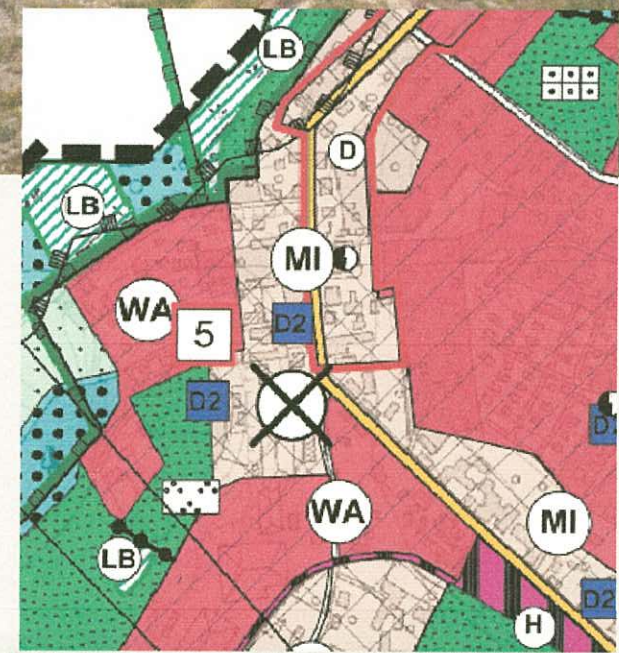


## vBP 33 „Wohnbebauung Rabenstraße“



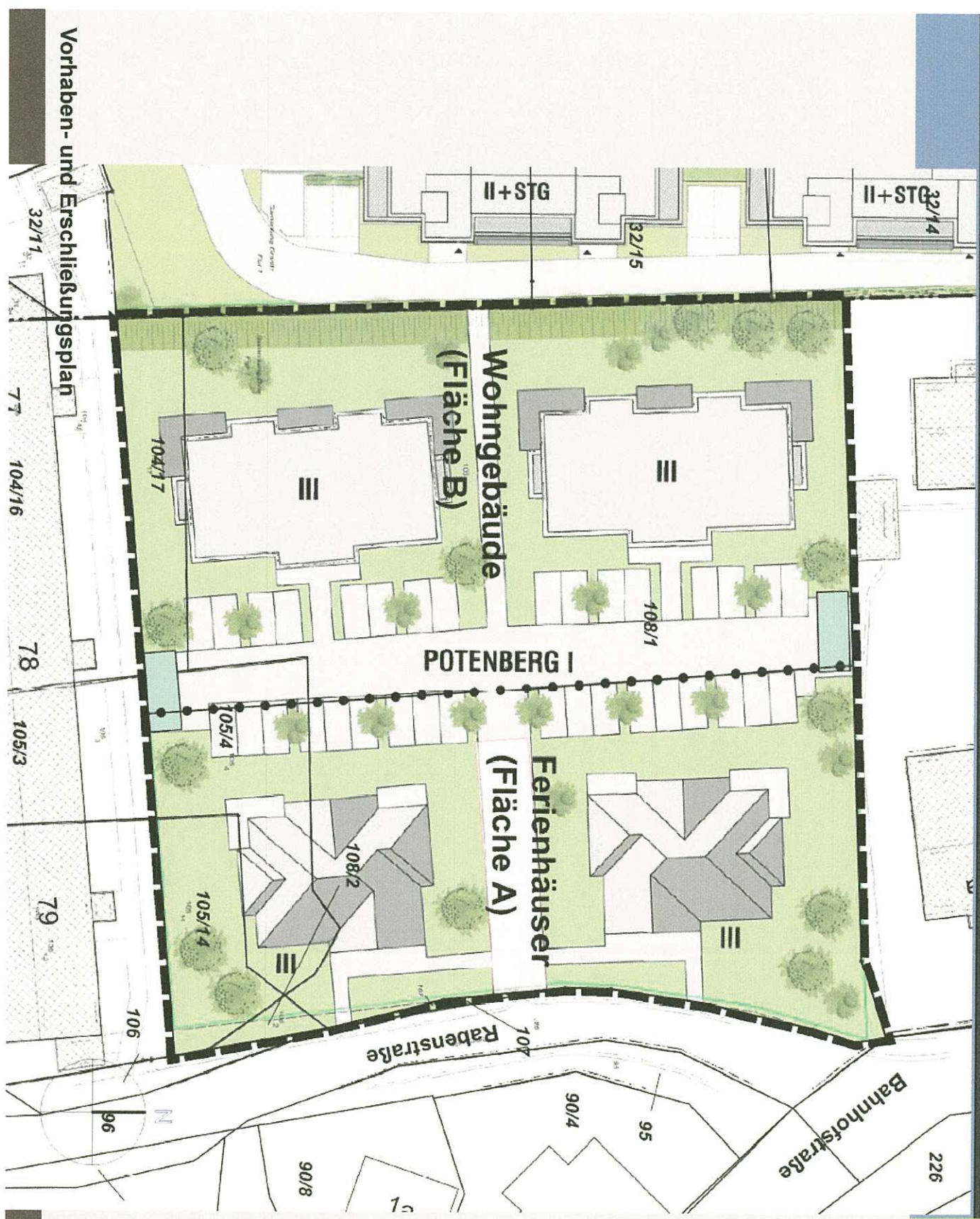
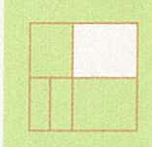
Anlage 2 zum Protokoll Bt 04.12.2019





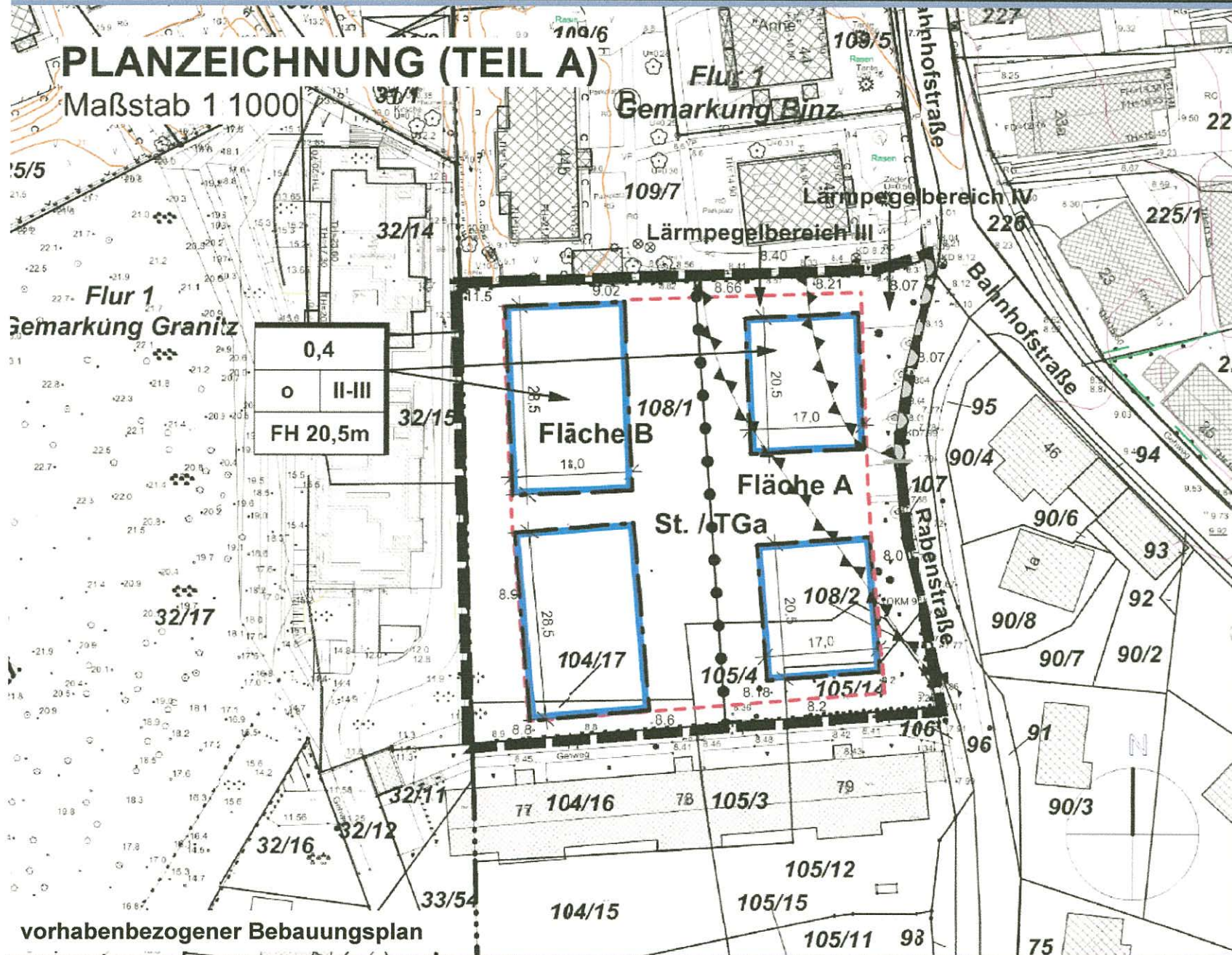
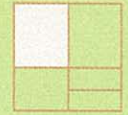
vB-Plan Nr. 33, Umgebungsbebauung - Flächennutzungsplan



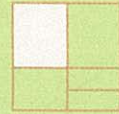


Vorhaben- und Erschließungsplan





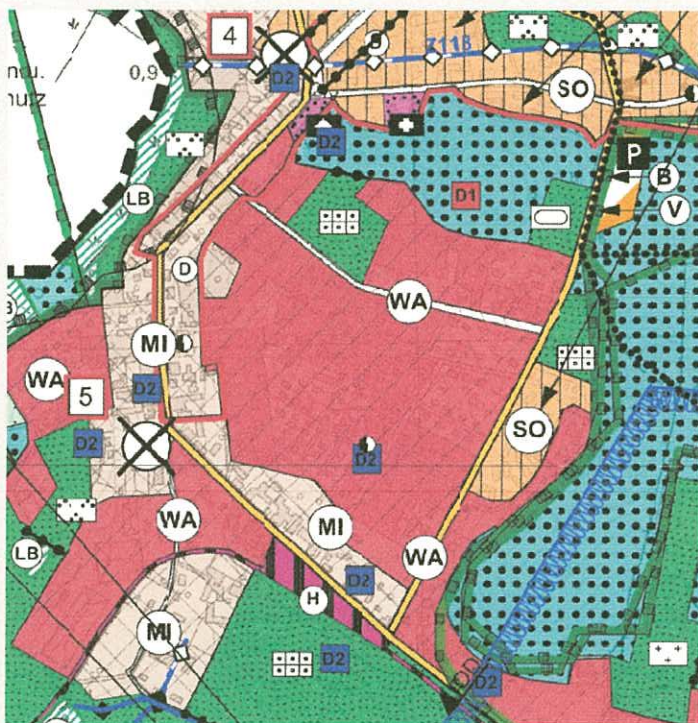
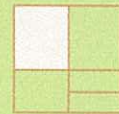




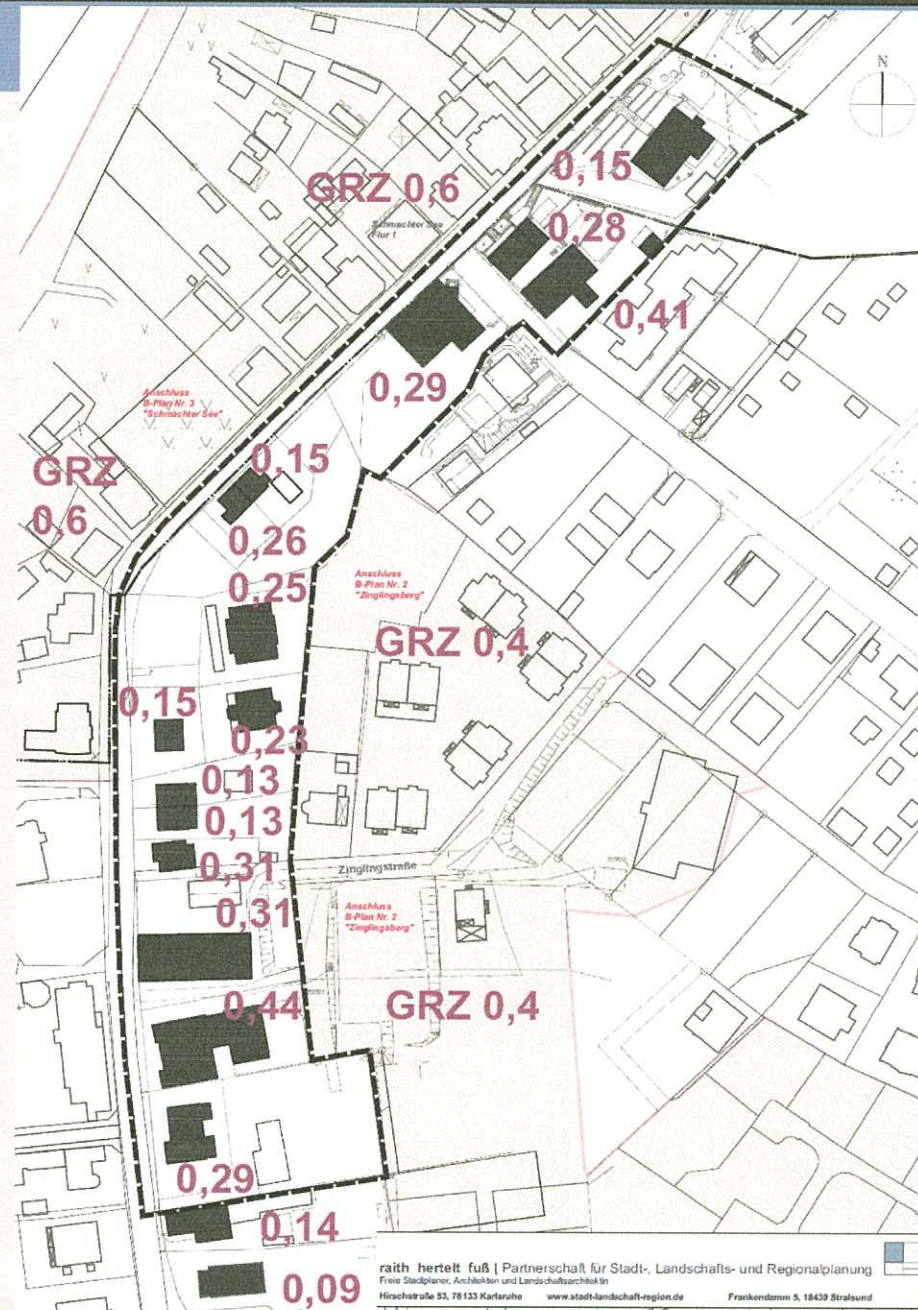
**BP 42A „Bahnhofstraße“**

Anlage 3 zum Protokoll B4 04.12.2019

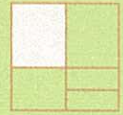




B-Plan Nr. 42A „Bahnhofstraße“







# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO )

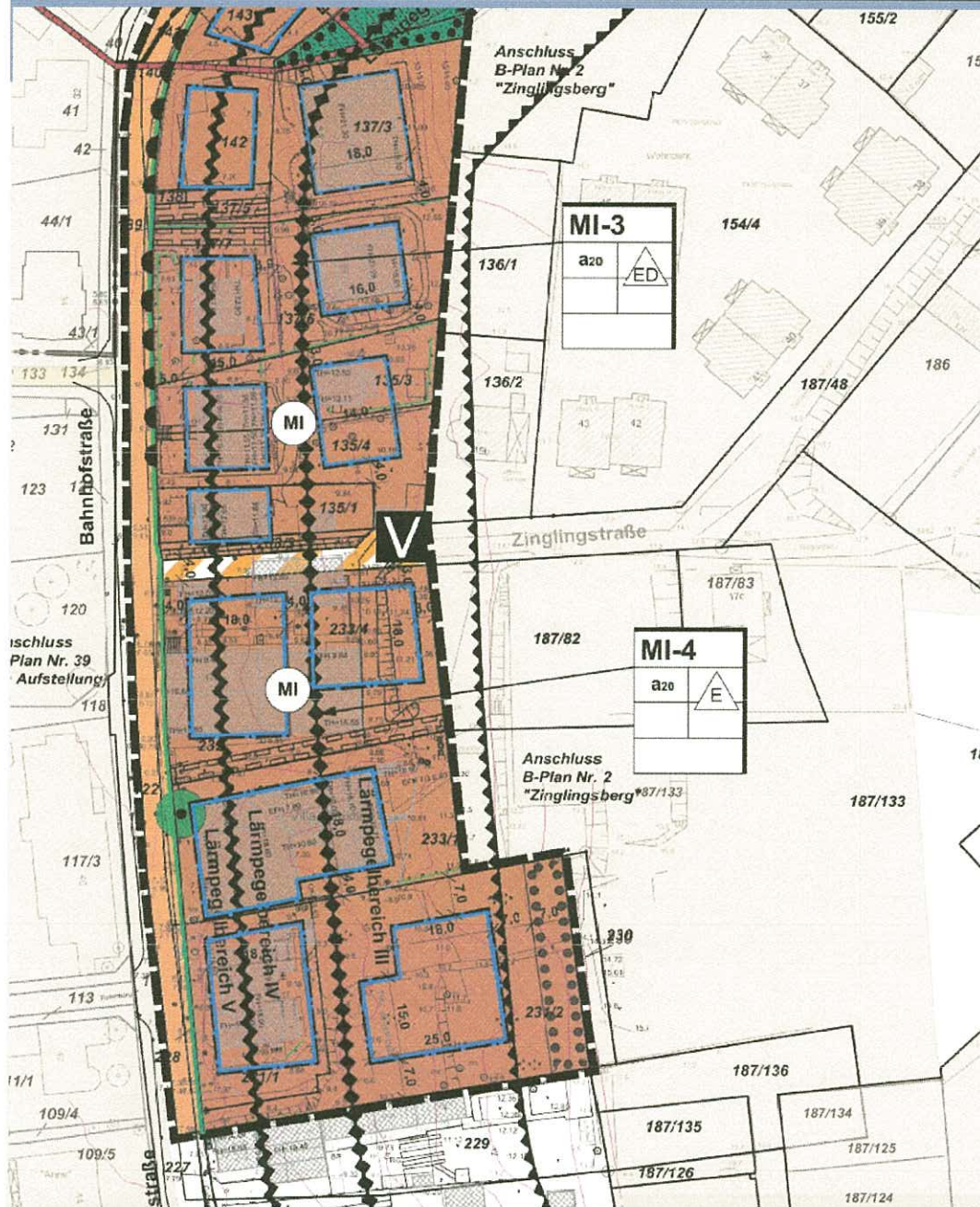
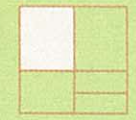
**MI** Mischgebiet  
(§ 6 BauNVO)

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- abweichende Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig





**MI** Mischgebiet  
(§ 6 BauNVO)

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- abweichende Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich hier: Verkehrsberuhigter Bereich

**GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- hier: private Gehölz- und Gartenfläche

**SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhalten von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Denkmalbereich

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier: Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)