



## Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

### Protokoll zur Sitzung vom 24.02.2021

Ort: Kurverwaltung, Raum Klünder, Heinrich-Heine-Straße 7, 18609 Ostseebad Binz

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 21:17 Uhr

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt umfasst 11 Mitglieder.

| Anwesenheit        |          |              |                |            |
|--------------------|----------|--------------|----------------|------------|
| Name               | anwesend | entschuldigt | unentschuldigt | Vertretung |
| Mario Böttcher     | X        |              |                |            |
| Ulf Dohrmann       | X        |              |                |            |
| Helge Colmsee      | X        |              |                |            |
| Jürgen Michalski   | X        |              |                |            |
| Christian Mehlhorn | X        |              |                |            |
| Norbert Schulz     | X        |              |                |            |
| Thomas Müther      | X        |              |                |            |
| Detlev Falk        | X        |              |                |            |
| Wolfgang Frank     | X        |              |                |            |
| Michael Rhode      | X        |              |                |            |
| Cornelia Rodrigo   | X        |              |                |            |

Gäste: Maria Klett, Amt Planen & Bauen, SB Bauordnung  
Romy Guruz, Amtsleiterin Planen & Bauen

#### Tagesordnung:

#### 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 13.01.2021

TOP 04 Einwohnerfragestunde

TOP 05 Beschluss zur kurzfristigen Umsetzung zur Einschränkung des Kraftverkehrs der Oberen Hauptstraße (Schillerstraße bis Seebrückenvorplatz) ab Saison 2021

TOP 06 Beschluss zur langfristigen Umsetzung zur Einführung einer Fußgängerzone in der Oberen Hauptstraße (Schillerstraße bis Seebrückenvorplatz)

TOP 07 Friedhofsweg Ostseebad Binz

*hier: Volleinziehung der öffentlichen Straße in einem Teilabschnitt*

TOP 08 4. Änderung BP 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz



- hier: Aufstellungsbeschluss (SO in WA)*
- TOP 09 BP 18A „Wohnen in Block V“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
*hier: Abwägungsbeschluss nach § 4.2 BauGB*
- TOP 10 BP 18A „Wohnen in Block V“ der Gemeinde Ostseebad  
*hier: Satzungsbeschluss*
- TOP 11 5. Berichtigung FNP im Bereich BP 18A „Wohnen in Block V“  
*hier: Berichtigungsbeschluss*
- TOP 12 BP 42B „Bahnhofstraße - Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
*hier: Abwägungsbeschluss nach § 4.2 BauGB*
- TOP 13 BP 42B „Bahnhofstraße - Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
*hier: Satzungsbeschluss*
- TOP 14 6. Berichtigung FNP im Bereich BP 42B „Bahnhofstraße – Süd“  
*hier: Berichtigungsbeschluss*
- TOP 15 Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg der Gemeinde Ostseebad Binz im Rahmen des Bauantrages: „Errichtung einer Terrasse von ca. 20m<sup>2</sup> auf dem Flachdach der westlichen Doppelhaushälfte“  
*hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB*
- TOP 16 Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ der Gemeinde Ostseebad Binz im Rahmen des Bauantrages: „Versiegelung zusätzlicher Fläche auf dem Baugrundstück (Überschreitung GRZ)“  
*hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB*
- TOP 17 Beratung zur Abwägung BP 25 „Wohnmobilhafen Prora“ Ostseebad Binz

#### **nicht öffentlicher Teil**

- TOP 18 Bestätigung der Niederschrift nichtöffentlicher Teil der Sitzung vom 13.01.2020
- TOP 189 Bauanträge
- TOP 20 Beratung Bebauung Putbuser Straße
- TOP 21 Beratung Umgestaltung Vorplatz Kurhaus
- TOP 22 Beratung neues Konzept Nachnutzung Bernsteinklinik
- TOP 23 Beratung und Lösungsvorschlag Instandsetzung Finkenweg
- TOP 24 Sonstiges

---

#### Protokoll

gez. Guruz  
gez. Klett

Freigegeben durch  
gez. Colmsee

Anlage 1: Öffentlicher Teil  
Anlage 2: Nicht-Öffentlicher Teil



**TOP 01.1 Begrüßung und Feststellung der form- und fristgerechten Ladung**  
**TOP 01.2 Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Die form- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit wurden festgestellt.

**TOP 02 Feststellung der Tagesordnung**

Herr Colmsee weist auf eine verkürzte Sitzung aufgrund der Corona-Pandemie hin. Die TOPs „Informationen aus dem Bauamt“ sowie „Anfragen der Ausschussmitglieder“ wurden von der Tagesordnung genommen. Informationen aus dem Bauamt sollen schriftlich nachgereicht werden.

Für Blockabstimmung wird TOP 13 zu TOP 11.

Antrag auf Aufnahme TOP 17 in den öffentlichen Teil – Beratung zur Abwägung BP 25 „Wohnmobilhafen Prora“

|                                  |      |              |
|----------------------------------|------|--------------|
| Bauausschussmitglieder           |      | 11           |
| Anwesende Bauausschussmitglieder |      | 11           |
| ja                               | nein | Enthaltungen |
| 11                               | 0    | 0            |

**TOP 03 Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 13.01.2021**

Die Niederschrift wurde in vorliegender Fassung bestätigt:

|                                  |      |              |
|----------------------------------|------|--------------|
| Bauausschussmitglieder           |      | 11           |
| Anwesende Bauausschussmitglieder |      | 11           |
| Ja                               | nein | Enthaltungen |
| 8                                | 0    | 3            |

**TOP 04 Einwohnerfragestunde**

Herr Kaiser: Bitte um gemeinsames Treffen mit Investor, Gemeinde und Gartenvereinsvorstand Granitz Kleinbahn e.V Binz, zur Problematik „Rückbau Zaunanlage einzelner Gärten von Privatgrundstück“.

*A Verwaltung: Hinweis wird aufgenommen. Treffen wird organisiert.*

Herr Völz: Stand Teilung BP 1 „Zentrum“ in Quartiere.

A Colmsee: Es liegt ein Beschluss zur Sicherung der Gastronomie in den EGs vor. Die Aufteilung des BP 1 in Quartiere ist in Erarbeitung.

**TOP 05 Beschluss zur kurzfristigen Umsetzung zur Einschränkung des Kraftverkehrs der Oberen Hauptstraße (Schillerstraße bis Seebrückenvorplatz) ab Saison 2021**

Herr Colmsee: Anrainer vor Beschlussfassung beteiligen.

Frau Rodrigo: Verfahren nicht nach hinten schieben.

Herr Schulz: Probleme bei Einschränkung des Verkehrs der Hauptstraße?



*A Verwaltung: Probleme treten nicht durch Widmung der Straße auf. Aufgrund zahlreicher genehmigter Bauvorhaben in den letzten 20 Jahren, welche auch die Anbindung und Nutzung der Hauptstraße beinhalten, müssen hier alternativen geschaffen werden. Diesen langwierigen Schritt verfolge man mit dem zweiten Beschlussvorschlag.*

Herr Mehlhorn: Zügige Beteiligung der Anrainer sowie Benachrichtigung der BA-Mitglieder durch die Verwaltung. Versammlung mit Anrainer Organisieren um kurzfristige Umsetzung voran zu bringen.

Der Beschlussvorschlag zur kurzfristigen Umsetzung zur Einschränkung des Kraftverkehrs der Oberen Hauptstraße (Schillerstraße bis Seebrückenvorplatz), soll in vorliegender Fassung nicht umgesetzt werden. Er ist wie folgt zu ändern:

*Prüfauftrag zur Vorbereitung einer kurzfristigen Umsetzung zur Einschränkung des Kraftverkehrs der Oberen Hauptstraße mittels Anrainer-Beteiligungsverfahren. Dabei soll ein Konsens, hinsichtlich der möglichen Uhrzeiten der täglichen Verkehrsbelastung getroffen werden. Die Ergebnisse sind dann in Beschlussform einzubringen.*

|                                  |      |              |
|----------------------------------|------|--------------|
| Bauausschussmitglieder           |      | 11           |
| Anwesende Bauausschussmitglieder |      | 11           |
| ja                               | nein | Enthaltungen |
| 11                               | 0    | 0            |

#### TOP 06

#### **Beschluss zur langfristigen Umsetzung zur Einführung einer Fußgängerzone in der Oberen Hauptstraße (Schillerstraße bis Seebrückenvorplatz)**

Herr Colmsee: Auch hier frühzeitige Einladung aller Beteiligten. Poller-Anlage evtl. durch bessere Kontrollen ersetzbar.

Herr Michalski: Mittel für Poller-Anlagen stehen zur Verfügung, bitte auf Beschlussvorlage ändern.

A Verwaltung: Poller-Anlagen nur ein Teil der Gesamtmaßnahme.

Der Beschluss zur langfristigen Umsetzung zur Einführung einer Fußgängerzone in der Oberen Hauptstraße (Schillerstraße bis Seebrückenvorplatz), soll in vorliegender Fassung nicht umgesetzt werden. Er ist wie folgt zu ändern:

*Prüfauftrag zur Vorbereitung einer langfristigen Umsetzung zur Einschränkung des Kraftverkehrs der Oberen Hauptstraße mittels umfänglichen Anrainer-Beteiligungsverfahren. Die Ergebnisse sind als Information an die Vertreter zu übergeben.*

|                                  |      |              |
|----------------------------------|------|--------------|
| Bauausschussmitglieder           |      | 11           |
| Anwesende Bauausschussmitglieder |      | 11           |
| ja                               | nein | Enthaltungen |
| 11                               | 0    | 0            |

**TOP 07****Friedhofsweg Ostseebad Binz**

***hier: Volleinziehung der öffentlichen Straße in einem Teilabschnitt***

Der Beschluss über die Volleinziehung der öffentlichen Straße in einem Teilabschnitt des Friedhofswegs, wurde in vorliegender Fassung bestätigt:

|                                  |      |              |
|----------------------------------|------|--------------|
| Bauausschussmitglieder           |      | 11           |
| Anwesende Bauausschussmitglieder |      | 11           |
| ja                               | nein | Enthaltungen |
| 11                               | 0    | 0            |

**TOP 08****4. Änderung BP 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

***hier: Aufstellungsbeschluss (SO in WA)***

Der Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei / MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz, wurde in vorliegender Fassung bestätigt:

|                                  |      |              |
|----------------------------------|------|--------------|
| Bauausschussmitglieder           |      | 11           |
| Anwesende Bauausschussmitglieder |      | 11           |
| ja                               | nein | Enthaltungen |
| 11                               | 0    | 0            |

**TOP 09****BP 18A „Wohnen in Block V“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

***hier: Abwägungsbeschluss nach § 4.2 BauGB***

Herr Gerhardt vom Planungsbüro u/m/s wird telefonisch hinzugeschaltet:

**Seite 1** Landkreis zur Funktionslosigkeit des nicht überlagerten Teils des BP 18:

*Auf die Festsetzungen für die verbleibenden gut 2/3 des Geltungsbereiches vom B-Plan 18, die nicht vom B-Plan 18A außer Kraft gesetzt werden sollen, treffen unverändert die Anforderungen von §1 Abs. 1-3 BauGB zu. Die Festsetzungen sind unverändert für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Zudem besteht im verbleibenden Geltungsbereich vom B-Plan 18 der Bedarf der Gemeinde Binz, bauliche und sonstige Nutzungen (hier u.a.: SO Camping und SO Jugendherberge) zu leiten. Diese Nutzungen (Camping und Jugendherberge) sind weiterhin langfristig baurechtlich zu sichern.*

**Seite 2** Landkreis zur Überlagerung BP 29:

*Hinweis wurde berücksichtigt und der Geltungsbereich vom B-Plan 18A um den Überlagerungsbereich des B-Plan 29 reduziert.*

**Seite 3** Landkreis zur Gefälligkeitsplanung:

*Die Grundzüge des vorliegenden Nutzungskonzeptes des B-Plans 18 A wurden zwischen der Gemeinde Ostseebad Binz und dem Landkreis Vorpommern-Rügen, als Voreigentümer von Großteilen des Geltungsbereiches, abgestimmt und sind Grundlage des inzwischen erfolgten Grundstücksverkaufs. Festgehalten ist diese Einigung in der gemeinsamen Absichtserklärung von Landkreis, die Anlage des Kaufvertrages ist.*



### Seite 5 Landkreis zur Art der baulichen Nutzung – Dokumentationszentrum

*Hinweis wurde berücksichtigt. Anpassung der Festsetzung in SO Dokumentationszentrum, das vorwiegend als Museum, als Archiv und als Forschungseinrichtung dient.*

### Seite 6 Landkreis zu Immissionsschutz Großveranstaltungen

*Gemäß Begründung zum Bebauungsplan 18 "Jugendherberge und Jugendzeltplatz Prora" der Gemeinde Ostseebad Binz ist eine Bühne mit Festwiese vorgesehen, die der Durchführung von temporären Großveranstaltungen dienen soll, die als seltene Ereignisse zu werten sind.*

### Seite 16/18 Landkreis zur Verkehrssicherung

*Hinweise wurden berücksichtigt. Der Pkt. E.1.2 Verkehrsentwicklung im Gebiet und im Umfeld wurde wie folgt umformuliert: „Die Revitalisierung vom Block V durch Herstellung von ca. 265 Wohneinheiten wird zu einer Zunahme des Zielverkehrs führen. Des Weiteren wird der Suchverkehr (Aufsuchen der ca. 47 öffentlichen Stellplätze) sowie der Rad- und Fußgängerverkehr zunehmen. Dem wurde in der Dimensionierung der Verkehrsflächen entsprochen. So ist auf den Verkehrsflächen „Fünfte Straße“ und „Planstraße“ der Begegnungsfall LKW-PKW lt. RAST 06 S. 17 möglich. Ein öffentlicher Durchgangsverkehr ist durch die getroffenen Festsetzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen. „Das GFL 1 wurde dahingehend in den Festsetzungen und der Begründung geändert, dass die entsprechende Fläche („Nordstrand“ bzw. die sog. Promenade) mit einem Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Abfallwirtschaft, der Feuerwehr und von Rettungsdiensten im Falle eines Notfalles und einem Leistungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist. Für die Privatstraßen wird festgesetzt, dass diese mit Fahrrechten zugunsten der Abfallwirtschaft, der Feuerwehr und von Rettungsdiensten im Falle eines Notfalles zu belasten sind.*

Der Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18A „Wohnen in Block V“ der Gemeinde Ostseebad Binz, wurde in vorliegender Fassung bestätigt:

|                                  |      |              |
|----------------------------------|------|--------------|
| Bauausschussmitglieder           |      | 11           |
| Anwesende Bauausschussmitglieder |      | 11           |
| ja                               | nein | Enthaltungen |
| 10                               | 1    | 0            |

#### TOP 10

### BP 18A „Wohnen in Block V“ der Gemeinde Ostseebad Binz hier: *Satzungsbeschluss*

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 18A „Wohnen in Block V“ der Gemeinde Ostseebad Binz, wurde in vorliegender Fassung bestätigt:

|                                  |      |              |
|----------------------------------|------|--------------|
| Bauausschussmitglieder           |      | 11           |
| Anwesende Bauausschussmitglieder |      | 11           |
| ja                               | nein | Enthaltungen |
| 10                               | 1    | 0            |



**TOP 11****5. Berichtigung FNP im Bereich BP 18A „Wohnen in Block V“*****hier: Berichtigungsbeschluss***

Herr Gerhardt führt hierzu kurz aus.

*§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, durch einen den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes muss hierbei gewahrt bleiben. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Hierzu wird die Darstellung sonstiges Sondergebiet „Jugend-, Kultur-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen“ sowie die Darstellung sonstiges Sondergebiet „Jugendherberge“ im Flächennutzungsplan durch die Darstellungen:*

- *Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO,*
- *Sonstiges Sondergebiet nach § 4 BauNVO, hier Dokumentationszentrum, das vorwiegend als Museum, als Archiv und als Forschungseinrichtung dient und*
- *Wald nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 b) BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) ersetzt.*

*Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die genannten Ersetzungen gewahrt.*

Frau Guruz bedankt sich für die Ausführungen und verabschiedet Herrn Gerhardt. Die Telefonkonferenz wird beendet.

Der Beschluss über die 5. Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18A „Wohnen in Block V“ der Gemeinde Ostseebad Binz, wurde in vorliegender Fassung bestätigt:

|                                  |      |              |
|----------------------------------|------|--------------|
| Bauausschussmitglieder           |      | 11           |
| Anwesende Bauausschussmitglieder |      | 11           |
| Ja                               | nein | Enthaltungen |
| 11                               | 0    | 0            |

**TOP 11****BP 42B „Bahnhofstraße – Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz*****hier: Abwägungsbeschluss nach § 4.2 BauGB***

Herr Hertelt führt wie folgt aus:

*Der Bebauungsplan Nr. 42 „An der Bahnhofstrasse“ ist im Zuge des Planverfahrens innerhalb des Geltungsbereiches auf Grund der vorhandenen unterschiedlichen Bebauungs- und Nutzungsstruktur in B-Plan 42A „Bahnhofstraße - Nord“ und B-Plan 42B „Bahnhofstraße – Süd“ geteilt worden.*

**Seite 1** Landkreis zur Verfahrenswahl

*Eine mögliche kumulative Wirkung ist nur bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mitzurechnen, wenn in dem gegenständlichen Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO festgesetzt wird. Aufgrund seiner baulichen Vorprägung ist das Plangebiet vollständig Bestandteil des im Zusammenhang bebauten*



*Ortsteils nach § 34 BauGB anzusprechen. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, in dem auf eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet wird. Somit wird durch den Bebauungsplan keine Zunahme der zulässigen Grundfläche ausgelöst.*

**Seite 2** Landkreis zur baulich untergeordneten Nutzung „Ferienwohnungen“

*Die Formulierungen entsprechen dem Gesetzeswortlaut nach § 13a BauGB. Die Ausdeutung der unbestimmten Rechtsbegriffe steht der Gemeinde nicht zu.*

**Seite 2** Landkreis zu Nebenanlagen

*Nebenanlagen sind auch vollständig außerhalb der Baufenster zulässig, unterirdische Anlagen dürfen die Baugrenzen nur von der jeweiligen Hauptanlage aus überschreiten.*

**Seite 2** Landkreis zu Grundstückszufahren

*Die Begründung wird hierhingehend ergänzt.*

**Seite 2** Landkreis zu Baufenstern

*Die Baufenster orientieren sich am Bestand sowie der zulässigen Bebauung (Grenzabstand, zul. Gebäudelänge), wobei generell Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt wurden. Die Vermaßung wurde soweit sinnvoll ergänzt.*

**Seite 3** Landkreis/Naturschutz zur Festsetzung von erhaltenswerten Bäumen

*Hinsichtlich des Baumbestands gilt allgemein die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz sowie ergänzend der gesetzliche Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V. Da sich der Status der Flächen im Plan-gebiet nicht ändert (Siedlungsbereich, Hausgarten), ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen auf den Baumschutz. Zudem besteht der Baumbestand im Plangebiet im Wesentlichen aus Obstgehölzen, die keinem Schutz unterliegen.*

**Seite 3** Landkreis/Naturschutz zum Artenschutzfachbeitrag

*Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, so dass weiterhin das Baugenehmigungsverfahren zu durchlaufen ist. Da es sich zudem um einen bereits bebauten Bereich handelt, ist nicht erkennbar, dass eine Umsetzung des Bebauungsplans dauerhaft an artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen scheitern könnte. Baubedingte Maßnahmen sind im jeweiligen Zulassungsverfahren zu regeln.*

**Seite 11** Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu Bodendenkmal

*Der Hinweis wurde beachtet und in die Planzeichnung aufgenommen (Kreisfläche).*

**Seite 13/14** IHK zu schalltechnischem Gutachten Autohaus

*Bei Bauantragsstellung ist durch Bauherrn selbstständig ein Gutachten zu erstellen. Dies ist nicht Anliegen der Gemeinde.*





**Seite 16** Rügenschke Bäderbahn zu Emission

*Die Hinweise der Emissionsduldung wurden in der Planung dargestellt.*

**Seite 18** Bürger 1 zur Ausdehnung angrenzendes Flurstück der Fremdkörperbestimmung

Herr Böttcher: Warum Baufelder nicht an vorhandene Bebauung angepasst, sondern großzügig ausgewiesen? Durchgehende Bebauung möglich?

A Hertelt: *Eine durchgehende Bebauung ist nicht möglich. Es wurde eine abweichende Bauweise mit max. Gebäudelängen fest. Ausnahmen bei bereits bestehenden Gebäuden. Neubauten nur als Einzelhäuser zulässig. Keine Verbindungen mit eingeschossigen Gebäuden möglich.*

*Der Hinweis sollte Beachtung finden. Für den Fortbestand des Betriebs ist die Fläche notwendig. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, so dass weiterhin das Baugenehmigungsverfahren zu durchlaufen ist und eventuelle schalltechnische Auflagen zu erfüllen sind, die auch ohne die Lage in einem B-Plangebiet zu beachten wären.*

Der Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 42B „Bahnhofstraße - Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz, wurde in vorliegender Fassung bestätigt:

|                                  |      |              |
|----------------------------------|------|--------------|
| Bauausschussmitglieder           |      | 11           |
| Anwesende Bauausschussmitglieder |      | 11           |
| ja                               | nein | Enthaltungen |
| 11                               | 0    | 0            |

**TOP 12**

**BP 42B „Bahnhofstraße – Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Satzungsbeschluss**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 42B „Bahnhofstraße - Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz, wurde in vorliegender Fassung bestätigt:

|                                  |      |              |
|----------------------------------|------|--------------|
| Bauausschussmitglieder           |      | 11           |
| Anwesende Bauausschussmitglieder |      | 11           |
| Ja                               | nein | Enthaltungen |
| 11                               | 0    | 0            |

**TOP 14**

**6. Berichtigung FNP im Bereich BP 42B „Bahnhofstraße - Süd“  
hier: Berichtigungsbeschluss**

Herr Hertelt führt hierzu wie folgt aus:

*Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42B „Bahnhofstraße - Süd“ im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dar. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der im Flächennutzungsplan als MI dargestellte Abschnitt ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, so dass die Abweichung durch den Bestand vorgegeben*



*ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 Halbsatz 3 BauGB anzupassen. Hierzu wird die Darstellung „Mischgebiete“ im Flächennutzungsplan durch die Darstellung „Allgemeine Wohngebiete“ ersetzt. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.*

Herr Mehlhorn: MI auf gegenüberliegender Seite in WR anpassen.

*A Hertelt: Kein Zwang zur Änderung. Es gibt Gebiete die keiner Nutzung zugeordnet werden konnten und sich erst im Laufe der Jahre entwickelt haben. Bei Aufstellung eines B-Plans kann dies korrigiert werden.*

Der Beschluss über die 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42B „An der Bahnhofstraße - Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz, wurde in vorliegender Fassung bestätigt:

|                                  |      |              |
|----------------------------------|------|--------------|
| Bauausschussmitglieder           |      | 11           |
| Anwesende Bauausschussmitglieder |      | 11           |
| Ja                               | nein | Enthaltungen |
| 11                               | 0    | 0            |

#### TOP 15

**Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg der Gemeinde Ostseebad Binz im Rahmen des Bauantrages: „Errichtung einer Terrasse von ca. 20m<sup>2</sup> auf dem Flachdach der westlichen Doppelhaushälfte“**

***hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB***

Herr Schulz: Nachahmungseffekt, wie eingrenzbar?

*A Verwaltung: Wenn Möglichkeit der Dachterrasse nicht gewollt, hätte Ausschluss bei Aufstellung des B-Plans festgesetzt werden müssen.*

Frau Rodrigo: Keine Möglichkeiten der Ablehnung gegeben?

*A Verwaltung: Bei Eintritt des Nachahmungseffekts Größe bestimmbar.*

Herr Mehlhorn: Überdachung möglich?

*A Verwaltung: Höhenvorgabe würde dies nicht zulassen.*

Der Beschluss über die Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg der Gemeinde Ostseebad Binz im Rahmen des Bauantrages: „Errichtung einer Terrasse von ca. 20m<sup>2</sup> auf dem Flachdach der westlichen Doppelhaushälfte“, wurde in vorliegender Fassung bestätigt:

|                                  |      |              |
|----------------------------------|------|--------------|
| Bauausschussmitglieder           |      | 11           |
| Anwesende Bauausschussmitglieder |      | 11           |
| Ja                               | nein | Enthaltungen |
| 10                               | 0    | 1            |



## TOP 16

**Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg“ der Gemeinde Ostseebad Binz im Rahmen des Bauantrages: „Versiegelung zusätzlicher Fläche auf dem Baugrundstück (Überschreitung GRZ)“  
hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB**

Der Beschluss über die Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Zinglingsberg der Gemeinde Ostseebad Binz im Rahmen des Bauantrages: „Versiegelung zusätzlicher Fläche auf dem Baugrundstück (Überschreitung GRZ)“, wurde in vorliegender Fassung nicht bestätigt:

|                                  |      |              |
|----------------------------------|------|--------------|
| Bauausschussmitglieder           |      | 11           |
| Anwesende Bauausschussmitglieder |      | 11           |
| Ja                               | nein | Enthaltungen |
| 1                                | 10   | 0            |

## TOP 17

**Beratung zur Abwägung BP 25 „Wohnmobillahafen Prora“ Ostseebad Binz**

**Herr Colmsee** gibt Informationen zum neuen TOP.

Im Vorfeld der Sitzung habe er sich zusammen mit den Stellvertretenden BA-Vorsitzenden zu diesem Thema beraten. Man habe in den Ausschüssen bereits ausführlich darüber debattiert. Auf den Aufstellungsbeschluss folgten die Offenlage und die Zusendung des Abwägungsvorschlags. Er wolle nun den Sachstand bei der Verwaltung und Herrn Hertelt abfragen.

**Herr Michalski** legt dar, dass er über den im Vorfeld geführten Schriftverkehr erstaunt gewesen sei, da die vorläufig abgesprochene Tagesordnung den Abwägungs- und Satzungsbeschluss des BP 25 enthielt. Er habe das Gefühl, dass es sich hier um ein „ungeliebtes Kind“ handle“ und man immer wieder Verzögerungsmaßnahmen erlebe. Sei es ein verschobenes Baufeld mit Beschlussvorlagen die geändert werden müssen oder nunmehr zurückgezogenen Abwägungen. Es sei einfach nicht nachvollziehbar, da es um eine Firma gehe, die im Sommer Gäste bewirtschaften und so schnell wie möglich die Baulichkeiten umsetzen wolle. Man müsse in der heutigen Sitzung daher eine Haltung dazu einnehmen. Zudem wolle er von der Verwaltung erfahren, warum der Gremienlauf erneut verzögert werde.

**Herr Michalski stellt den Antrag, die Beschlussvorlagen, ohne erneute Beteiligung des Bauausschusses, in den Hauptausschuss am 08.03.2021 sowie in die Gemeindevertretung am 25.03.2021 zu geben.**

**Herr Colmsee** fügt ergänzend hinzu, dass die Verwaltung davon ausgehe, dass die Verschiebung des Baufeldes eine Gefälligkeitsplanung darstelle. Er richtet sich mit der Frage an Herrn Hertelt, ob der Landkreis oder ein anderer Träger dies so deutlich dargelegt hätte.

**Herr Hertelt** gibt zu bedenken, dass er in eine missliche Situation gebracht werde, da er gebeten wurde nichts zu sagen. Er möchte sich hierzu dementsprechend nicht äußern. Er legt jedoch dar, dass die Unterlagen rechtzeitig zur Beschlussfassung abgeliefert wurden.



**Herr Colmsee** führt weiter aus, dass sich nach seinem Kenntnisstand jeder an solch einem Offenlageverfahren beteiligen könne. Dies habe auch Herr Dr. Raith seinerzeit bestätigt. In diesem Fall habe sich der Grundstückseigentümer mit der Bitte um Baufeldverschiebung beteiligt. Wenn also keine privaten oder öffentlichen Belange entgegenstehen, könne ein Baufeld dort platziert werden, wo es wirtschaftlich am sinnvollsten wäre. Im Gegensatz zum BP 18A sei hier das Wort „Gefälligkeitsplanung“ nicht gefallen. Es gebe keine städtebauliche Begründung, das Baufeld willkürlich um 10m zu verschieben. Es sei richtig, dass an der jetzigen Stelle bereits eine Art „fliegender Bau“ bestehe und es für den Inhaber perspektivisch gesehen, die bessere Lage sei.

**Er wolle heute, analog der Ausführung von Herr Michalski, schriftlich festhalten, dass man vorwärts komme und fordert die Einbringung der Beschlüsse in den Hauptausschuss am 08.03.2021 und der Gemeindevertreterversammlung am 25.03.2021.**

**Herr Mehlhorn** habe die Teilnahme von Herr Hertelt positiv gesehen und gehofft, einige Probleme lösen zu können. Dennoch wolle er ein, zwei Fragen stellen. Er möchte wissen, ob man über ein Grundstück, auf dem ein nicht genehmigtes Gebäude stehe, einen Bebauungsplan legen könne.

**Herr Hertelt** merkt an, dass man dies tun könne. Ob Gebäude genehmigt seien oder nicht, habe damit nichts zu tun. Man könne dann nach städtebaulichen Kriterien entscheiden und Bebauungspläne aufstellen.

**Herr Mehlhorn** möchte weiter wissen, ob man dann für illegal errichtete Gebäude eine Baugenehmigung erhalte oder ob diese abgerissen und im Baugenehmigungsverfahren beschieden werden müssen.

**Herr Hertelt** schlägt vor, die Bauaufsicht zu befragen, welche Möglichkeiten hier bestehen.

**Frau Rodrigo** habe das Problem nicht zu wissen, worum es gehe. Sie frage ob es wegen der fehlenden Beschlussvorlage auf der heutigen TO sei, denn schließlich lege der Bauausschussvorsitzende diese in vorheriger Absprache mit der Verwaltung fest. Sie möchte weiterhin wissen, warum der TOP von der TO genommen wurde.

**Herr Colmsee** legt dar, dass er die Vorgehensweise nicht so groß in der Öffentlichkeit ausdiskutieren wollte. Man habe mit der Verwaltung im Vorfeld die Tagesordnung festgelegt. Nach Versendung der Unterlagen sei jedoch aufgefallen, dass die TOPs fehlen. Es wurde, warum auch immer, von der Verwaltung versäumt mitzuteilen, dass diese brisanten TOPs, gerade in Hinblick auf die „Gefälligkeitsplanung“ von der TO genommen wurden. Er stimme zu, dass er für die TO zuständig sei und im Vertrauen der Versendung mit – gez. Colmsee – zugestimmt habe. Letztendlich sei es so, dass der Abwägungsvorschlag des Planers nicht das sei, was die Verwaltung sehen wolle. Er sei jedoch der Meinung, dass dies der Wille der Gemeindevertretung und des Bauausschusses sei und man zum Ziel kommen müsse. Es könne nicht sein, dass man noch drei Monate warte bis der Stadtplaner mache, was die Verwaltung möchte. Er wäge die öffentlichen als auch die privaten Belange gegeneinander ab und wenn es keine städtebaulichen oder privatrechtlichen Einwände dagegen gebe, könne man dem so entsprechen. Es gebe jedoch noch einige andere Punkte. Er betont nochmals, dass man zum Ziel kommen wolle.



**Frau Rodrigo** gibt zu bedenken, dass man nicht über Sachverhalte abstimmen könne, die nicht vorliegen und zu denen man sich keine Meinung bilden konnte. Sie schlägt den Weg der Sondersitzung vor.

Eine Abstimmung wäre heute nicht möglich, so **Herr Colmsee**. Hier handle es sich um ein Votum.

**Herr Michalski** möchte wissen, welche konkreten Gründe es für diese Verzögerung gebe und was gegen die Terminkette der Beschlussfassung durch die GV am 25.03.2021 spreche. Er richtet die Fragen an Frau Guruz. Er macht nochmals deutlich, dass er eine erneute Beteiligung des Bauausschusses nicht wolle.

**Frau Guruz** bedankt sich für die Aufforderung zur Stellungnahme, da sie sich gerne zu den Behauptungen äußern wolle. Die Einhaltung der Terminkette sowie eine heutige Votumsfindung wurden bereits in der vergangenen Woche von der Verwaltung vorgeschlagen. Dies habe hier bisher überhaupt keine Bedeutung gefunden obwohl in Abstimmung mit dem Vorsitzenden und Stellvertreter war.

Weiterhin möchte sie zu den Gründen ausführen, dass die Zusendung des Abwägungsvorschlags von Herrn Hertelt am **23.12.2021 um 16.52 Uhr** erfolgte. Die Verwaltung war jedoch erst wieder ab dem 04.01.2021 besetzt. Die zuständige Sachbearbeiterin sei sogar erst am 06.01.2021 aus dem Urlaub zurückgekehrt. Die hier zur Rede stehenden Unterlagen lagen zur Bearbeitung bereit. Aufgrund eines akuten gesundheitlichen Vorfalles sei die Sachbearbeiterin jedoch **Mitte Januar** ausgefallen. Man habe zwar einen zweiten Mitarbeiter, dieser sei jedoch noch nicht eingearbeitet. Aus diesem Grund sei die Bearbeitung liegen geblieben. Sie merkt weiter an, dass es bedauerlich sei, dass niemand hier die Hintergründe erfrage.

Weiterhin führt sie aus, dass es keine Deadline und auch keine Fristen für Bebauungspläne gebe. Es sei in der Tat richtig, dass in der Erstabstimmung mit Herrn Colmsee der TOP auf der TO gewesen sei, da die Abwägung vorgelegen habe und auf groben Blick erstmal stimmig schien. Nach tiefgründiger Prüfung zusammen mit der Bauordnung wurden jedoch einige kritische Punkte angemerkt, welche man so nicht unbearbeitet in die Abwägung geben konnte **ohne diese zumindest vorab mit Herrn Hertelt diskutiert zu haben**. Man habe sich daher entschieden diesen TOP von der TO zu nehmen und aufgrund der Fülle der derzeit anfallenden Arbeiten versäumt, es dem Bauausschussvorsitzenden mitzuteilen. Hierfür habe sie sich zweifach entschuldigt.

Sie weist nochmals daraufhin, dass sofort der Vorschlag zur Einhaltung des weiteren Gremienlaufs von der Verwaltung, die auch die Anregungen der Sachbereiche enthalte, angeregt wurde. Letztendlich wolle man die Gemeindevertreter schützen, da eine rechtssichere Beschlussvorlage zwingende Voraussetzung für eine Beschlussfassung sei. Sollte die GV dennoch anderer Meinung sein, müsse ein anderslautender Beschluss gefasst werden.

Bezüglich der Gründe zur Herunternahme des TOPs von der TO legt Frau Guruz dar, dass u. a. sechs in der Ursprungsplanung festgesetzter Bäume verschwunden seien. Des Weiteren stehe dort seit drei Jahren ein illegaler Bau, welcher eben nicht als „Fliegender Bau“ einzustufen sei. Die Definition eines „Fliegenden Baus“ erfülle diese bauliche Anlage nicht. Hinzukommend soll durch die Verschiebung des Baufeldes, erst im Vorgang der vorliegenden Abwägung, dieser Bau nachträglich legalisiert werden. Damit habe sowohl die Verwaltung als auch der Landkreis Sorgen. Man habe im Laufe des





Verfahrens verschiedene Vorschläge für die Lage des Baufeldes erarbeitet und begründet welche jedoch stets ignoriert wurden.

Abschließend fügt Frau Guruz hinzu, dass nach Bekanntwerden des Fehlers hinsichtlich der Benachrichtigung des Ausschussvorsitzenden, keine Reaktion auf den Vorschlag der Verwaltung zur Haltung der Terminkette kam. Diesen hätte man auch annehmen können.

**Herr Schulz** meldet sich zu Wort. Es sei ein brisantes Thema und seine Befürchtung sei, dass im Hauptausschuss nicht die Fachleute sitzen, die es zur Entscheidungsfindung zwingend benötigt. Er schlägt vor, den Bauausschuss an der Sitzung des Hauptausschusses teilhaben zu lassen.

Weiterhin merkt er an, dass solche Fehler bei solch einer Brisanz nicht passieren dürfen und die Vertrauensbasis, welche man versuche aufzubauen, so wieder vernichtet werde. Auch könne niemand einschätzen ob es tatsächlich solche gravierenden Gründe in der Abwägung gebe, da sie niemandem vorlege.

Fehler können immer mal passieren, so **Herr Colmsee**. Dieses Thema sei jedoch viel zu brisant, als das man es einfach vergessen könne. Da nutzen auch drei Entschuldigungs-Mails und auch keine Überlastungsanzeigen. Er müsse nicht auf sämtlichen Schriftverkehr am Wochenende reagieren. Wie komme die Verwaltung also dazu, dem Stadtplaner in einem laufenden Verfahren vier Baufelder vorzugeben, obwohl der klare politische Wille bekannt sei? Am 05.08.2020 habe man zusammen mit Herrn Dr. Raith die Offenlage vorbereitet. Auch hier habe dieser eindeutig dargelegt, dass alle eine Stellungnahme abgeben können. Dies sei erfolgt. Nun wolle die Verwaltung, nach erfolgter Offenlage, in das Verfahren eingreifen. Man müsse dem Stadtplaner vertrauen können. Alle anderen Argumente würden für ihn nicht zählen. Wir wissen alle wie es im Hauptausschuss laufen werde. Den Beschluss könne man direkt in die GV bringen. Auch könnte der ganze Ablauf an die Wand gebracht und dem Publikum erklärt werden. Er sehe hier kein Versehen und sei kurz davor gewesen, diese Sitzung aufgrund der fehlenden TOPs, ausfallen zu lassen. Vielleicht müsse man mit der Verwaltung einfach härter sein.

**Herr Michalski** geht nochmals auf die Terminkette ein. Es wäre wichtig gewesen, dass der Bauausschuss die Vorgehensweise der Verwaltung erfahren hätte. Damit sich der BA nicht übergangen fühle, wäre ein TOP mit „Informationen zum BP 25 und neuer Terminkette“ das mindeste auf der TO gewesen.

**Herr Mehlhorn** verweist auf den BP 18A. Hier wurde ausdrücklich das Wort „Gefälligkeitsplanung“ niedergeschrieben. Dies habe man gelesen und genauso wenig eine Gefälligkeit wie beim BP 25 gesehen. Theoretisch hätte man dann den BP 18A auch von der Tagesordnung nehmen müssen. Man sitze hier um diese Entscheidungen zu treffen und abzuwägen. Der richtige Weg wäre, dass im Bauausschuss diskutiert, Probleme angesprochen und Lösungsvorschläge eingebracht würden, welche zum nächsten Ausschuss umzusetzen sind.

**Frau Klett** bringt die bauordnungsrechtlichen Belange ein und weist darauf hin, dass hier ein illegal errichtetes Gebäude, welches an der Stelle des künftigen Baufeldes liege, legalisiert werden soll. Dies könnte einen riesen Nachahmungseffekt mit sich bringen, indem andere Grundstückseigentümer Gebäude errichten und sich diese im Nachhinein mit einem Baufeld belegen lassen.





**Herr Michalski** weist dies ab, da es, nach seiner Meinung, nicht um diesen Punkt gehe.

**Herr Mehlhorn** weist darauf hin, dass Baufelder und Baugenehmigungen unterschiedlich zu behandeln sein. Illegal errichtete Gebäude dürfen keine Baugenehmigungen erhalten.

**Herr Böttcher** möchte wissen, warum diese Punkte nicht bereits bei der Offenlage angesprochen wurden und man erst jetzt darüber diskutieren müsse. Wir haben damals beschlossen wo das Baufeld liege. Die Verwaltung hätte früher einschreiten müssen und nicht scheinchenweise. Auch könne hier nicht von einer Überlastung gesprochen werden. Man müsse sich nur mal die Terminkette vom BP 18A anschauen. Hier erfolgte die Offenlage im September/Okttober. Die Beschlussfassung dazu sei in der nächsten GV. Schauen man sich an wie andere B-Pläne behandelt werden, sei es sehr bedenklich, wie lange es dort dauert. Sicherlich lasse sich dies von der Komplexität der einzelnen Sachen abhängig machen, aber für diesen BP erschließe sich die Sache nicht.

**Herr Schulz** bringt nochmals den Antrag ein, den Bauausschuss in die Sitzung des Hauptausschusses am 08.03.2021 einzuladen um sich gemeinsam die Abwägung vorstellen zu lassen und die Terminkette nicht zu unterbrechen. Zudem sind dem Bauausschuss die Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

|                                  |      |              |
|----------------------------------|------|--------------|
| Bauausschussmitglieder           |      | 11           |
| Anwesende Bauausschussmitglieder |      | 11           |
| ja                               | nein | Enthaltungen |
| 11                               | 0    | 0            |

**20:21 Uhr** Ende der öffentlichen Sitzung und Verabschiedung der Gäste.

