

## Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

---

### Protokoll zur Sitzung vom 12.01.2022

---

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

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 21:16 Uhr

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

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

Gäste: Maria Klett, SB Bauordnung  
Jan Zielinski, stellv. Amtsleiter 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 öffentlicher Teil der Sitzung vom 17.11.2021
- TOP 04 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen
- TOP 05 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
- TOP 06 Einwohnerfragestunde
  
- TOP 07 Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches  
*hier: Satzungsbeschluss*

- TOP 08 Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan 9a „Fischräuchereimuseum/Museumsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
*hier: Einleitung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB*
- TOP 09 Beschlussvorschlag zur städtebaulichen Vorplanung des vBP 26 „Wohnquartier am Kleinbahnhof“ der Gemeinde Ostseebad Binz
- TOP 10 Beschlussvorschlag über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag:  
„Nutzungsänderung von Wohnraum in eine Ferienwohnung mit max. 4 Betten – Klünderberg 17 b“  
*hier: Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 „Wohnen am Klünderberg“*
- TOP 11 Beschlussvorschlag über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag:  
„Nutzungsänderung Wohnung zu Ferienwohnung – Dünenstraße 68 b“  
*hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neubinz“*
- TOP 12 Stellungnahme zum geplanten Naturschutzgebiet "Kleiner Jasmunder Bodden, Ossen-Niederung und Schmacher See" der Gemeinde Ostseebad Binz

### **nicht öffentlicher Teil**

- TOP 13 Bestätigung der Niederschrift nichtöffentlicher Teil der Sitzung vom 17.11.2021
- TOP 14 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen
- TOP 15 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
- TOP 16 Bauanträge
- TOP 17 Diskussion: Weiteres Vorgehen Parkhaus MZO
- TOP 18 Diskussion: Flächen für Pflegeheim
- TOP 19 Diskussion: Leuchtentypen für Ortskern
- TOP 20 Sonstiges

---

Protokoll

gez. Zielinski  
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**  
 Die Tagesordnung wurde wie oben bestätigt.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
10	0	0

- TOP 03 Bestätigung der Niederschrift öffentlicher Teil der Sitzung vom 17.11.2021**  
 Die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 17.11.2021 wird bestätigt:

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
8	0	2

- TOP 04 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen**  
 Bereitstellung auf Vorlagenserver und Homepage.

- TOP 05 Anfragen der Mitglieder des Bauausschusses**

Herr Michalski: Gibt es zum BP 7/8 sowie zum Verkehrskonzept Binz einen Zeitplan?  
*A Verwaltung: Mit ersten Ergebnissen ist nicht vor Mitte Februar zu rechnen. Sämtliche Datenpakete sowie Anträge der Investoren wurden den Planern übergeben. Die Frage zum Verkehrskonzept wird mitgenommen.*

- TOP 06 Einwohnerfragestunde**

Frau Löhr: Bitte um zügige Bearbeitung des BP 7/8 und Vorstellung der Planergebnisse im nächsten Bauausschuss.  
 Herr Colmsee: *Die Bitte wird mitgenommen.*

- TOP 07 Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches**  
**hier: Satzungsbeschluss**

Herr Falk: Ist eine Veränderungssperre wirklich für den gesamten Bereich des BP 1 notwendig?  
*A Verwaltung: Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses.*

Herr Colmsee: Die Ausformulierung des Umfangs der Veränderungssperre sollte überarbeitet werden. Es ist nicht eindeutig erkennbar, dass hier ausschließlich die Nutzungsänderungen in den EG-Zonen mit Einzelhandel und Gastronomie betroffen sind. Ferner umschließt die Satzung auch sämtliche andere bauliche Anlagen.

Herr Schulz: Bessere Definition in der Satzung. Rundmail mit Vorschlag an alle BA-Mitglieder.

Herr Mehlhorn: Aufnahme in die Abstimmung.

Herr Michalski: Es sollte die Abstimmung und Zustimmung unter Vorbehalt der Konkretisierung des § 3 der Satzung hinsichtlich der Nutzungsänderungen von Einzelhandel und Gastronomie bis zur GV, erfolgen.

**Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt spricht sich unter Vorbehalt für den Beschluss der Veränderungssperre aus. Er empfiehlt jedoch die Überarbeitung und Konkretisierung des Beschlussvorschlags bis zur Sitzung der Gemeindevertretung am 03.02.2022. In die Satzung ist unter § 3 die genaue Beschreibung des Umfangs der Veränderungssperre aufzunehmen. Es soll konkretisiert werden, dass in dem Gebiet der Veränderungssperre lediglich Vorhaben im Sinne von Nutzungsänderungen in den Erdgeschosszonen mit Einzelhandel und Restaurants betroffen sind. Die überarbeitete Fassung ist im Vorfeld mit den Ausschussmitgliedern abzustimmen und erst nach Freigabe der Gemeindevertretung vorzulegen.**

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
10	0	0

#### TOP 08

#### **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan 9a „Fischräuchereimuseum/Museumsdorf“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

***hier: Einleitung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB***

Herr Colmsee: In der Beschlussvorlage wird darauf abgestellt, dass ein Beschluss der GV nicht notwendig sei. Warum wird dieser nun doch gefasst?

A Verwaltung: Es muss der letzte Schritt des Verfahrens, in diesem Fall die Bekanntmachung wiederholt werden, nicht jedoch eine Satzungsänderung. Zur Absicherung wird daher dieser Beschluss gefasst.

Herr Mütter: Wie viele B-Pläne sind davon betroffen?

A Verwaltung: *Derzeit werden alle B-Pläne auf die DIN-Normen geprüft.*

**Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03.02.2022, dem Beschlussvorschlag in vorliegender Fassung zuzustimmen.**

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
10	0	0

**TOP 09**

**Beschlussvorschlag zur städtebaulichen Vorplanung des vBP 26 „Wohnquartier am Kleinbahnhof“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

Herr Michalski erklärt sich für Befangen und nimmt weder an der Beratung noch an der Abstimmung teil.

Frau Holtz: Was ist eine städtebauliche Vorplanung? Dies habe es in den letzten Jahren nie gegeben. Wird hier das Vorantreiben der Entwicklung des Gebiets wieder verzögert?

*A Verwaltung: Von einer Verzögerung durch die Verwaltung kann hier nicht gesprochen werden. Der Investor hat vor Aufstellungsbeschluss gewisse Nachweise und Anforderungen zu erbringen. Diese sind bis heute nicht eingegangen. Weiterhin wurden diese Anforderungen und Nachweise in der Vergangenheit zwar nicht so erbracht, wie es notwendig gewesen wäre, jedoch könne nicht verlangt werden, dass auch weiterhin so agiert wird. Wir wollen eine rechtlich saubere Verfahrensweise einhalten. Des Weiteren wurde dies bereits bei dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 25 angewandt und durchgesetzt.*

Herr Colmsee: Man ist sich einig, dass das Gebiet entwickelt werden soll und man zügig vorankommen will. Eventuell wäre eine Vorstellung des Planer des Investors zielführender gewesen. Diesen könnte man in die nächste GV einladen. Ob unbedingt eine Ausschreibung notwendig ist, bleibt fraglich. Es handelt sich hier um ein vergleichsweise kleines Gebiet, welches zu Wohnzwecken entwickelt werden soll.

Herr Falk: Eine Vorplanung ist hier nicht mehr notwendig. Was der Wille der GV sei, wurde mehrfach dargelegt. Der Planer soll beauftragt und das Verfahren eingeleitet werden.

**Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03.02.2022, dem Beschlussvorschlag in vorliegender Fassung zuzustimmen. Die Verwaltung wird jedoch beauftragt, unter Einhaltung rechtlicher Möglichkeiten, die schnellstmögliche Beauftragung eines Stadtplaners/einer Stadtplanerin vorzunehmen und die Ergebnisse zur nächsten Sitzung der Gemeindevertretung einzubringen.**

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
5	1	3

Herr Michalski nimmt wieder an der Sitzung teil.

**TOP 10**

**Beschlussvorschlag über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Nutzungsänderung von Wohnraum in eine Ferienwohnung mit max. 4 Betten – Klünderberg 17 b“**

**hier: Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 „Wohnen am Klünderberg“**

Herr Colmsee: Kann die Gemeinde hier im eigenen Ermessen entscheiden und die Ausnahme nicht erteilen?

*A Verwaltung: Ablehnungen sind möglich, wenn sie rechtlich begründet sind. Ob der Landkreis der Ablehnung folgen wird, bleibt fraglich da die Tatbestandsvoraussetzungen eigentlich gegeben sind.*

Herr Böttcher: In einem anderen Bauantrag wurde die Nutzungsänderung abgelehnt. Die Eigentümerin war seinerzeit ebenfalls im Bauausschuss und hat vorgeschrieben. Wieso stimmt man dieser Umnutzung zu, der anderen jedoch nicht?

*A Verwaltung: Die Nutzungsänderungen unterscheiden sich in Gänze. Hier wird eine Wohneinheit zur Umnutzung beantragt, die der baulichen Hauptnutzung untergeordnet ist. Die Hauptnutzung des Gebäudes bleibt also das „Wohnen“. Der damalige Antrag bezog sich jedoch auf das gesamte Gebäude, sodass eine bauliche Unterordnung als „Ferienhaus“ nicht mehr gegeben war.*

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03.02.2022, dem Beschlussvorschlag in vorliegender Fassung zuzustimmen. Die Verwaltung wird jedoch beauftragt, eine Nutzungsanalyse zur Entscheidungsfindung bis zur Gemeindevertreterversammlung vorzulegen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
5	3	2

**TOP 11**

**Beschlussvorschlag über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Nutzungsänderung Wohnung zu Ferienwohnung – Dünenstraße 68 b“**

**hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neubinz“**

Herr Falk erklärte sich für befangen und nahm weder an der Beratung noch an der Abstimmung teil.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03.02.2022, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neubinz“ im Rahmen des Bauantrages: „Nutzungsänderung Wohnung zu Ferienwohnung – Dünenstraße 68 b“ nicht herzustellen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
0	9	0

Herr Falk nimmt wieder an der Sitzung teil.

**TOP 12**

**Stellungnahme zum geplanten Naturschutzgebiet "Kleiner Jasmunder Bodden, Ossen-Niederung und Schmacher See" der Gemeinde Ostseebad Binz**

Herr Michalski: Der Vorschlag des Wanderweges von den Feuersteinfeldern zum Bodden geht über das Gebiet der DBU. Die DBU hat vor 5 Jahren bereits einen Entwicklungsplan für sämtliche Flächen aufgestellt. Dieser Weg jedoch war nie Bestandteil des Plans.

Frau Holtz: Im gestrigen Betriebsausschuss wurde der Wunsch von der Kurverwaltung geäußert. Frau Münster hat diesen Wunsch zwar registriert, aber auf die fehlende Zustimmung der DBU hingewiesen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
10	0	0

**Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03.02.2022, dem Beschluss in vorliegender Fassung zuzustimmen.**

**19:23 Uhr Ende der öffentlichen Sitzung und Verabschiedung der Gäste.**