

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Protokoll zur Sitzung vom 23.02.2022

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

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:46 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		e		
Thomas Mütter		e		
Detlev Falk		e		
Wolfgang Frank	X			
Michael Rohde	X			
Cornelia Rodrigo	X			

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

Tagesordnung

öffentlicher Teil

- OP 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 12.01.2022
TOP 04 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen
TOP 05 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
TOP 06 Einwohnerfragestunde
- TOP 07 Vorstellung der Offenlagen Bebauungsplan 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“
und Bebauungsplan 43B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“
TOP 08 Beschlussvorschlag zur Aufhebung des Beschlusses Nr. 104-05-2015
*hier: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Wohnbebauung
Rabenstraße - Hangbebauung“ der Gemeinde Ostseebad Binz*

- TOP 09 *Beschlussvorschlag zur Aufhebung des Beschlusses Nr. 59-29-2018
hier: Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im
Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Wohnbebauung Rabenstraße –
Hangbebauung“*
- TOP 10 *Beschlussvorschlag zur Aufhebung des Beschlusses Nr. 17-29-2013
hier: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohnbebauung
Rabenstraße – Alte Gärtnerei“ der Gemeinde Ostseebad Binz*
- TOP 11 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 „Einkaufsmarkt Bahnhofstraße“ der Gemeinde
Ostseebad Binz
hier: Aufstellungsbeschluss
- TOP 12 Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zu Ausnahmen von den
Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz
im Rahmen des Bauantrages: „Umnutzung Hotel Merkur zur Villa Esperance mit
Ferienwohnungen und Bistro – Schillerstraße 15“
hier: Anträge auf Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB
- TOP 13 *Beschlussvorschlag zur überarbeiteten funktionalen Ausschreibung „Parkhaus MZO“*
- TOP 14 *Beschlussvorschlag zur Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe zum
Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2022 für die Maßnahme „Parkhaus MZO“*
- TOP 15 *Beschlussvorschlag zur Teileinziehung Hauptstraße
hier: Fußgängerzone Obere Hauptstraße*

nicht öffentlicher Teil

- TOP 16 Bestätigung der Niederschrift nichtöffentlicher Teil der Sitzung vom 12.01.2022
- TOP 17 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen
- TOP 18 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
- TOP 19 Bauanträge
- TOP 20 Diskussion: Protokoll zur Vorbereitung des Durchführungsvertrages vBP 26
- TOP 21 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

Die Tagesordnung wurde wie oben bestätigt.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		8
ja	nein	Enthaltungen
8	0	0

TOP 03 Bestätigung der Niederschrift öffentlicher Teil der Sitzung vom 12.01.2022

Die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 12.01.2022 wird bestätigt:

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		8
ja	nein	Enthaltungen
7	0	1

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

TOP 05 Anfragen der Mitglieder des Bauausschusses

Frau Rodrigo: Wer ist für die Beräumung des Windbruchs entlang des Radweges Pantower Weg zuständig?

A Verwaltung: Die Verwaltung wird die betroffenen Eigentümer informieren.

Herr Frank: Wird der Parkplatz „Alte Schule“ Prora dieses Jahr ausgebaut und aktiviert?

A Verwaltung: Derzeit wird die Vergabe vorbereitet. Man plane die Umsetzung im Frühjahr 2022.

Herr Böttcher: Welchem Zweck dient die Errichtung der Zaunanlage entlang der Ausgleichsfläche Obstwiese?

A Verwaltung: Hier handelt es sich um eine dreifach kompensierte Fläche. Im Zuge der Maßnahme MZO wurden nun zwei weitere Kompensationen zur Streuobstwiese zugefügt. Um diese Fläche vor Wildschweinen zu schützen, wurde der Gemeinde eine entsprechend sichere Einzäunung auferlegt.

Herr Rohde: Wann ist die Baumaßnahme „Dünenstraße“ beendet?

A Verwaltung: Wird im Sachbereich erfragt.¹

¹ nach Rücksprache SB Ende März 2022 (siehe Information 24.02.2022)

Herr Rohde: Wer ist Auftraggeber der Kabelarbeiten im Gewerbegebiet II? Diese finden auch auf dem Pachtgrundstück des Naturerbezentrum, ohne Absprache, statt.

A Verwaltung: Die Anfrage wird mitgenommen und nach Rücksprache mit dem zuständigen SB schriftlich beantwortet.²

TOP 06 Einwohnerfragestunde

Frau Löhr: Gibt es bereits erste Entwürfe zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neubinz“?

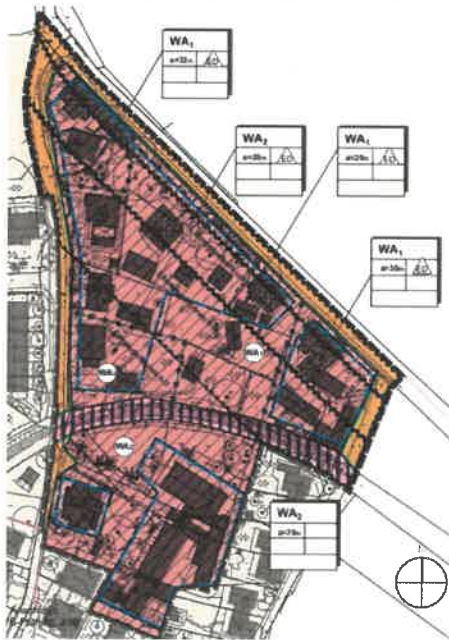
A Verwaltung: Aufgrund des sehr hohen Personalausfalls im Planungsbüros wurde die Verwaltung um Aufschub zur Abgabe erster Entwürfe gebeten. Man hoffe nun diese im nächsten Ausschuss präsentieren zu können.

Herr Steinbrecher: Bezüglich der Anfrage von Frau Rodrigo könne man mitteilen, dass mit den betroffenen Eigentümer die Beräumung des Windbruchs ab der 9 KW vereinbart wurde.

TOP 07 Vorstellung der Offenlagen Bebauungsplan 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ und Bebauungsplan 43B „Quartier an der Kleinbahn-Süd“

Ortsplanung

Bebauungsplan Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“



- Ende der Offenlage 04.02.2022
- derzeit Erarbeitung der Abwägungsergebnisse

Nutzung:

a = abweichende Bauweise

WA = allgemeines Wohngebiet

WA 1 Ausschluss jeglicher Beherbergungsformen

WA 2 Fremdkörperfestsetzung und Ausnahme für bestehende Gebäude

ED = zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

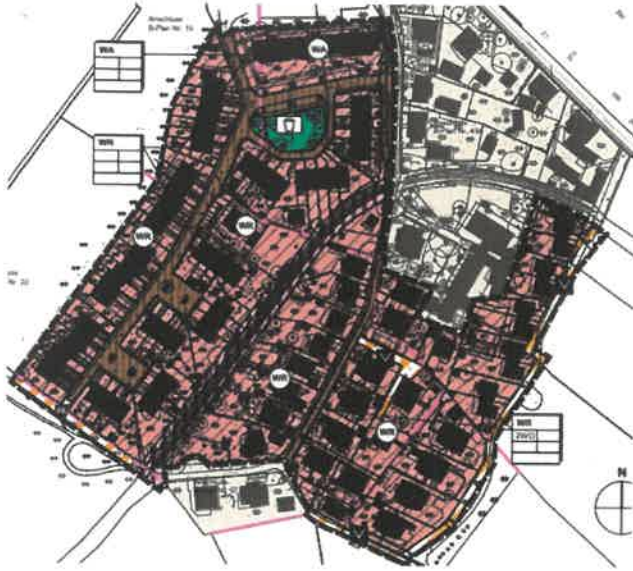
örtliche Bauvorschriften zu Dachform/-material,

Gauben/Dacheinschnitte und Einfriedungen

Einfacher B-Plan daher ohne Maß der baulichen Nutzung –
Bebaubarkeit nach § 34 BauGB (Einfügegebot)

² siehe Information 24.02.2022

Bebauungsplan Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“



- Ende der Offenlage 04.02.2022
- derzeit Erarbeitung der Abwägungsergebnisse

Nutzung:

WA = allgemeines Wohngebiet
hier Ausschluss jeglicher Beherbergungsformen,
auch derer die ausnahmsweise zulässig wären

WR= reines Wohngebiet
Ausschluss von Räumen als Beherbergungsart

Einfacher B-Plan daher ohne Maß der baulichen
Nutzung – Bebaubarkeit nach § 34 BauGB
(Einfüßegebot)

Ohne örtliche Bauvorschriften – da gebietsprägende
Bebauung vorhanden ist

Gemeinde Ostseebad BINZ 

Hinweis: Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung wird die erneute Offenlage beider Bebauungspläne notwendig. Grund hierfür ist unter anderem die Forderung der Kartierung des Baumbestandes sowie die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens.

Herr Michalski: Wurde die Kartierung des Baumbestandes bereits beauftragt?

A Verwaltung: Im Rahmen der Vermessung wurden die Bäume bereits erfasst. Die Abfrage zur Auflistung beim Vermessungsbüro erfolgt nach Rücksprache durch das Planungsbüro.

TOP 08

Beschlussvorschlag zur Aufhebung des Beschlusses Nr. 104-05-2015

hier: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 „Wohnbebauung Rabenstraße - Hangbebauung“ der Gemeinde Ostseebad Binz

Verwaltung: Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Wohnbebauung Rabenstraße - Hangbebauung“ der Gemeinde Ostseebad Binz ist aufzuheben, da die Planung, die vorhandenen Flächenreserven neu zu ordnen, um insbesondere dem Bedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen, aufgrund der nicht gesicherten Entwässerung nicht umgesetzt werden konnte und auch in naher Zukunft nicht umgesetzt werden kann.

Herr Colmsee: Sollte keine Lösung zur Entwässerungsproblematik gefunden werden, könnte dennoch nach § 34 BauGB gebaut werden?

A Verwaltung: Eine Bebauung ohne gesicherte Entwässerung ist nicht möglich. Weiterhin werde nach Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 4. Änderung des FNPs, das Gebiet wieder dem Außenbereich zugeführt. Es ist zu empfehlen, dass nach Sicherung der Entwässerung, der Bebauungsplan an dieser Stelle wieder aufgestellt wird.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 24.03.2022, dem Beschlussvorschlag in vorliegender Fassung zuzustimmen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		8
ja	nein	Enthaltungen
8	0	0

TOP 09

**Beschlussvorschlag zur Aufhebung des Beschlusses Nr. 59-29-2018
hier: Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im
Bereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Wohnbebauung Rabenstraße –
Hangbebauung“**

Herr Michalski: Bitte um Aufnahme der besseren Gebietsorientierung (Bereich BP 32)
in Beschlussvorlage.

A Verwaltung: Hinweis wird aufgenommen und bis zur Sitzung des HA umgesetzt.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der
Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 24.03.2022, dem Beschluss in vorliegender
Fassung zuzustimmen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		8
ja	nein	Enthaltungen
8	0	0

TOP 10

**Beschlussvorschlag zur Aufhebung des Beschlusses Nr. 17-29-2013
hier: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 33 „Wohnbebauung
Rabenstraße – Alte Gärtnerei“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

Verwaltung: Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33
„Wohnbebauung Rabenstraße Alte Gärtnerei“ der Gemeinde Ostseebad
Binz ist aufzuheben, da das Planungsziel, die Baurechtsschaffung für
eine altengerechte Wohnanlage mit drei Gebäuden in dreigeschossiger
Bauweise und eine Tiefgarage, nicht zustande gekommen ist. Ferner
wurde eine Baugenehmigung für 4 Mehrfamilienhäuser nach § 34
BauGB erteilt. Durch die Weiterführung der angrenzenden B-Pläne wird
auch hier lediglich eine Wohnbebauung stattfinden können.
Ferienwohnungen bleiben ausgeschlossen.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der
Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 24.03.2022, dem Beschluss in vorliegender
Fassung zuzustimmen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		8
ja	nein	Enthaltungen
8	0	0

TOP 11

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 38 „Einkaufsmarkt Bahnhofstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Aufstellungsbeschluss

Verwaltung: Mit der Planung soll der bestehende Nahversorgungsstandort an der Bahnhofstraße im Südosten des Gemeindegebietes langfristig gesichert, die Verkehrsführung im Gebiet neu geordnet werden sowie durch Entwicklung eines bereits baulich vorgeprägten und erschlossenen Bereichs eine gute Nutzung öffentlicher Infrastruktur gewährleistet werden. Mit der Straßenbaubehörde sowie dem Bauherrn wurden die vorab notwendigen Gespräche geführt. Bei tief einsteigenden Planungen wurde festgestellt, dass die im B-Plan festgesetzte Straßenführung nicht in Gänze umsetzbar ist sowie weitere verkehrliche Optimierungen im Bereich des Friedhofswegs notwendig werden.

Herr Mehlhorn: Auf der Planzeichnung in der Beschlussvorlage ist weiterhin eine enge Straßenführung entlang des Wohnhauses geplant. Diese Situation sollte verbessert werden.

A Verwaltung: Die Planzeichnung entspricht dem Grundlagenplan und wird in dieser Form nicht umgesetzt. Sie dient lediglich der Veranschaulichung des Geltungsbereichs zur 1. Änderung.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 24.03.2022, dem Beschluss in vorliegender Fassung zuzustimmen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		8
ja	nein	Enthaltungen
8	0	0

TOP 12

Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zu Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz im Rahmen des Bauantrages: „Umnutzung Hotel Merkur zur Villa Esperance mit Ferienwohnungen und Bistro – Schillerstraße 15“

hier: Anträge auf Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB

Herr Colmsee: In der Sitzung der GV gab es hierzu keine Entscheidung. Der Antrag wurde zur Entscheidungsfindung in den Bauausschuss zurückgewiesen. Grund hierfür war die Zusage vor der Sitzung für eine höherwertige Gastronomie durch den Bauherrn. Die Verwaltung wurde aufgefordert, entsprechende Unterlagen einzuholen.

A Verwaltung: Weitere Unterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt. Um dem Bistro in seiner jetzigen Form nicht zuzustimmen wird geraten, das gemeindliche Einvernehmen nicht herzustellen. Der Bauherr muss daraufhin das neue Konzept beim Landkreis einreichen. Dieser wird die Gemeinde dann erneut beteiligen.

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt sprechen sich dafür aus, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag nicht herzustellen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		8
ja	nein	Enthaltungen
0	8	0

TOP 13

Beschlussvorschlag zur überarbeiteten funktionalen Ausschreibung „Parkhaus MZO“

Verwaltung: In dieser Ausschreibung wird keine Einzelleistung sondern eine komplette Gesamtleistung ausgeschrieben. Wenn diese Ausschreibung also veröffentlicht wird, komme man erst wieder bei der Schlüsselübergabe zum Zuge. Für die Ausschreibung selbst müsse die Gesamtsumme (Höchstsumme mit Optionen) haushalterisch vorliegen auch wenn nicht alle Optionen gezogen werden.

Varianten und Kostenschätzung siehe Anlagen zur Beschlussvorlage.

Herr Mehlhorn: Die Einnahmen sollten den Ausgaben angepasst werden (von Brutto auf Netto). Somit müsse die Berechnung der Wirtschaftlichkeit überprüft werden.

A Verwaltung: Der Hinweis wird mitgenommen und bis zur Sitzung des Hauptausschusses eingearbeitet.³

Herr Mehlhorn: Gibt es für die PV-Anlage eine Amortisierungsberechnung? Eventuell könne man andere günstigere ökologische Anlagen einbringen.

A Verwaltung: Man plane lediglich eine Speichermöglichkeit um die Beleuchtung des Parkhauses zu betreiben. Eine Amortisierungsberechnung würde sich erübrigen, bei einer Investition von 622.000,00 € im Gegenwert zur Beleuchtung des Parkhauses. Die Ideen werden jedoch mit aufgenommen.

Herr Michalski: Bei all den Ideen müsse man aufpassen, dass man nicht in einen ungewollten Zeitverzug gerate. Man habe derzeit einen bewilligten Kredit i. H. v. 3,5 Millionen €. Jede Änderung bedeutet den Durchlauf eines neuen Bewilligungsverfahrens und würde uns zeitlich und finanziell enorm schaden. Hier wäre es sinnvoller die Gelder bereitzustellen und andere Anschaffungen auf Finanzierungsbasis laufen zu lassen.

Herr Mehlhorn: Nach derzeitiger Berechnung und Kreditlaufzeit habe man aktuell jedes Jahr 100.000 € Minus in der Kasse, da bei den Einnahmen eine Bruttoberechnung vorgenommen wurde. Der Fehler liege in der Grundberechnung.

Herr Michalski: Vorschlag der maximalen Ausschreibung folgen um bei Bedarf Positionen streichen zu können.

³ siehe Information 24.02.2022

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 24.03.2022, dem Beschlussvorschlag der Variante 2 in vorliegender Fassung zuzustimmen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		8
ja	nein	Enthaltungen
8	0	0

TOP 14

Beschlussvorschlag zur Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe zum Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2022 für die Maßnahme „Parkhaus MZO“

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 24.03.2022, dem Beschlussvorschlag in vorliegender Fassung zuzustimmen. Es wird jedoch der Hinweis gegeben, die Einnahmen von Brutto auf Netto darzustellen und die Berechnung neu zu überprüfen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		8
ja	nein	Enthaltungen
8	0	0

TOP 15

**Beschlussvorschlag zur Teileinziehung Hauptstraße
hier: Fußgängerzone Obere Hauptstraße**

Die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt empfehlen der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 24.03.2022, dem Beschluss in vorliegender Fassung zuzustimmen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		8
ja	nein	Enthaltungen
8	0	0

19:35 Uhr Ende der öffentlichen Sitzung und Verabschiedung der Gäste.