

Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Protokoll zur Sitzung vom 08.11.2023

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

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:17 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 Rohde		x		
Cornelia Rodrigo	x			

Gäste: Romy Guruz, Amtsleiterin Planen und Bauen
Laura Danckwardt, SB Baucontrolling
Sarah Löbert, blfa Nießen
Lars Hertelt

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 vom 27.09.2023
- TOP 04 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen
- TOP 05 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
- TOP 06 Einwohnerfragestunde

- TOP 07 Anträge**
- 07.01 Beschlussvorschlag zur Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zum Bauvorhaben: „Neubau Kopfbau Süd. Block II, Haus 10“ BG:3732/16 vom 15.02.2021
hier: Antrag auf isolierte Abweichung nach § 67 Abs. 2 LBauO von den Festsetzungen der Satzungen über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz
- 07.02 Beschlussvorschlag zur Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zum Bauvorhaben „Errichtung eines Carports als überdachte Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge“
hier: Antrag auf Abweichung nach § 67 Abs. 2 LBauO M-V von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 „Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte“ der Gemeinde Ostseebad Binz
- TOP 08 Bauleitplanung**
- TOP 08.01 Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ und Bebauungsplan Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Grundsatzbeschluss über die Zulassung von Fremdenzimmern oder Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung
- TOP 09 Kommunale Bauvorhaben**
- TOP 09.01 Vorstellung Planung Parkplatz Sechste Straße
(Gäste: Niessen Landschafts- u. Freiraumarchitektur)
- TOP 10 Satzungen**
- TOP 10.01 Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet des Binzer Ortskerns
hier: Festlegung des Geltungsbereichs
- TOP 10.02 Beschlussvorschlag zur 1. Änderungssatzung der Friedhofssatzung der Gemeinde Ostseebad Binz
- TOP 10.03 Beschlussvorschlag zur 5. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Friedhofsgebühren der Gemeinde Ostseebad Binz (Friedhofsgebührensatzung)

nicht öffentlicher Teil

- TOP 11 Bestätigung der Niederschrift nicht-öffentlicher Teil vom 27.09.2023
- TOP 12 Informationen Amt Planen und Bauen
- TOP 13 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
- TOP 14 Bauanträge
- TOP 15 Sonstige (*neu: Sitzungsplan*)

gez. Danckwardt
gez. Guruz

Freigegeben durch
gez. Colmsee

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. Es sind 10 von 11 Ausschussmitgliedern anwesend.

TOP 02 Feststellung der Tagesordnung

Antrag zur Aufnahme des TOP: Sitzungsplan 2024 im TOP 15

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
10	0	0

Abstimmung zur geänderten Tagesordnung:

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
10	0	0

TOP 03 Bestätigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 27.09.2023

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
6	0	4

TOP 04 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen

Bereitstellung auf Vorlagenserver.
Empfehlung: Anfang des Jahres 2024 Besprechung über Vorschläge der Pflanzungen

TOP 05 Anfragen der Mitglieder des Bauausschusses

Herr Mehlhorn erkundigt sich nach den Aufgaben der Sachpreisrichter im Rahmen des Planungswettbewerbs Neubaubau Feuerwehrgebäude mit Rettungswache. Frau Guruz erläutert kurz den Ablauf und informiert im Nachgang per Mail über Aufgaben der Jury.

TOP 06 Einwohnerfragestunde

Keine.

TOP 07.01 **Beschlussvorschlag zur Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zum Bauvorhaben: „Neubau Kopfbau Süd. Block II, Haus 10“ BG: 3732/16 vom 15.02.2021**

hier: Antrag auf isolierte Abweichung nach § 67 Abs. 2 LBauO von den Festsetzungen der Satzungen über notwendige Stellplätze der Gemeinde Ostseebad Binz

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
0	10	0

TOP 07.02 **Beschlussvorschlag zur Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens zum Bauvorhaben „Errichtung eines Carports als überdachte Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge“**

hier: Antrag auf Abweichung nach § 67 Abs. 2 LBauO M-V von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 „Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte“ der Gemeinde Ostseebad Binz

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
0	9	1

TOP 08.01 **Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ und Bebauungsplan Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

hier: Grundsatzbeschluss über die Zulassung von Fremdenzimmern oder Ferienwohnungen bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung

Herr Hertelt stellt die derzeitige Situation dar:

- Ausweisung der Zeit im BP 43A allgemeines Wohngebiet (WA) und im BP 43B WA und reines Wohngebiet (WR)
 - Es könnte sein, dass wir im südlichen Bereich des Geltungsbereiches vom BP Nr. 43B vom WR in WA umschwenken müssen, sofern die Ergebnisse des Immissionschutzgutachtens im Bereich des Hotels bestimmte Werte überschreiten
- WR dient ausschließlich dem Wohnen nach BauNVO
- WA dient vorwiegend dem Wohnen. Wohngebietscharakter muss erkennbar sein und vorwiegen
- Urteile zum § 13 a BauNVO, Gesetzgebung sei strittig
 - im WR wird FeWo nicht möglich sein
 - im WA könne man FeWo anbieten, diese müssten sich jedoch

- unterordnen (als Nebennutzung und prozentual, z.B. 70 % Wohnen, 30 % FeWo)
 - Ausnahmeverbehalt → damit dürfte ausnahmsweise FeWo stattfinden → damit wäre WA Charakter noch erhalten (Parameter festlegen, prozentuales Verhältnis Fläche und Einheit)
- Verwaltung: Können wir als Kommune den Begriff des nicht störenden Gewerbebetriebes definieren?
- Herr Hertelt: Gemeinde könne Definition festlegen, jedoch mit subjektiven Blick auf jeweiligen Gebietscharakter.
- Herr Michalski: Hinweis dahingehend, dass für beide Bebauungspläne eine gemeinsame Beschlussvorlage vorliege und damit zwei Mitglieder befangen sein; bei getrennter Abstimmung wäre jeweils nur ein Mitglied befangen
- Herr Mütter: Gibt es schon Aussagen zum Immissionsschutz des Gewerbebetriebes?
- Herr Hertelt: Verwaltung führt noch Archivarbeiten zur Beantwortung Fragenkatalog bezüglich der Nutzungen durch; Fa. Umweltplan erstellt Gutachten, ca. 4-6
- Herr Mütter: Wird WR automatisch zu WA, wenn Gutachten entsprechende Werte ausweist?
- Hertelt/Verwaltung: Es gäbe im Rahmen des Offenlagebeschlusses einen entsprechenden Entwurf/Stellungnahme dazu.
- Herr Frank: Es fehlt eine Übersicht zum derzeitigen Genehmigungsstand der FeWo im Bereich des BP 43B.
- Hertelt/Verwaltung: Übersicht liegt vor und ist in erster Offenlage einsehbar.
- Herr Colmsee fasst zusammen:

- Folgende Themen bedürfen der Abstimmung:
 - Planung so weiterverfolgen, wie vorliegend?
 - WA bleibt WA und WR bleibt WR, wie bisher vorgesehen
 - FeWo zulassen oder nicht?
 - im WR nicht zulässig, außer Ausnahmen (welche bereits bestehen und im Ausnahmekatalog festgesetzt werden müssen)
 - im WA wäre untergeordnet möglich, müssten allerdings mit allen Konsequenzen leben (Begrenzung der Wohneinheiten haben wir noch nicht vorgenommen, wäre aber notwendig)
 - (ob WR im südlichen Teil des BP Nr. 43B durchsetzbar ist oder es zu WA wird, zeigt sich nach Gutachten und im Rahmen des Offenlagebeschlusses)

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

a. Gebietscharakter bleibt so, wie in vorliegender Planzeichnung (WA)

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
7	1	0

Zwei Mitglieder (Herr Michalski und Herr Mehlhorn) sind von der Abstimmung ausgeschlossen, da sie sich für befangen erklären.

b. FeWo/Fremdenzimmer sollen ausgeschlossen bzw. nicht zugelassen werden

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
7	1	2

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

a. Gebietscharakter bleibt so, wie in vorliegender Planzeichnung (WA und WR)

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
8	0	1

Ein Mitglied (Herr Michalski) ist von der Abstimmung ausgeschlossen, da es sich für befangen erklärt.

b. FeWo/Fremdenzimmer sollen ausgeschlossen bzw. nicht zugelassen werden

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
8	0	1

Ein Mitglied (Herr Michalski) ist von der Abstimmung ausgeschlossen, da es sich für befangen erklärt.

TOP 09.01 Vorstellung Planung Parkplatz Sechste Straße

Frau Löbert vom bfla Nießen stellt das Vorhaben vor. Folgende Eckpunkte werden genannt:

- Planungsgebiet ca. 4.200 m² im BP Nr. 18 als öffentliche Parkfläche

- gekennzeichnet
- derzeit in Entwurfsphase
 - Rodung von 1.700 m² Wald notwendig – derzeit Gespräche mit Forstbehörde, wie Ausgleich erfolgen soll (Waldpunkte oder Aufforstung)
 - 111 Stellplätze, davon 6 barrierefrei & 10 mit E-Ladesäulen
 - Höhenbegrenzungen, um Einfahrt von Wohnmobilen zu verhindern
 - Versickerung Regenwasser in Rasenflächen
 - Besonderheit: Errichtung einer Mauer an südlicher Seite in Richtung Jugendherberge, welche von deren Seite aus verschiedenen Nutzungen zugeführt werden kann (Graffiti, Bouldern, Informationen); von Seite des Parkplatzes Nutzung als Habitat für Reptilien und Amphibien + Errichtung einer Amphibienschutzwand, um Wanderung der Tiere auf Parkplatz zu verhindern; faunistische Kartierung hat Vorkommen der Glattnatter ergeben → der Zeit Gespräche mit UNB zu geeigneten Maßnahmen
 - Neupflanzung von 26 Bäumen gem. Vorgaben des Bebauungsplanes
 - Größe der Parkplätze nach aktueller DIN-Vorschrift

Verwaltung: Ergänzung: Planung einer Solarüberdachung, welche aber durch Gemeinde nur genutzt und nicht gekauft bzw. nicht bezahlt wird (externer Betreiber, welcher noch nicht feststeht, errichtet Dach für 25 Jahre, wir erhalten kostenlos Energie für E-Ladesäulen und überschüssige Energie erhält Betreiber)

TOP 10.01 Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet des Binzer Ortskerns; hier: Festlegung des Geltungsbereichs

Herr Mütter: Antrag auf Erweiterung Geltungsbereich über Neubinz bis Neubaugebiet Anschlag Dünenpark; westliche Grenze Dollahner Straße bis Kreisverkehr

Herr Colmsee: Hält Bereich des BP Nr. 1 nicht für sinnvoll für die Satzung bzw. empfiehlt, touristischen Bereich nicht in Satzung aufzunehmen

Verwaltung: Verständnis für Auslassen der ersten Reihe, aber dringender Hinweis dahingehend, dass, wenn andere Nutzungen nicht eingefroren werden, es dazu kommen kann, dass ab zweiter Reihe ausschließlich Ferienwohnungen entstehen. Mit Satzung können weiterhin Nutzungen umgewandelt werden, aber Gemeinde muss gefragt werden. Die Satzung gilt nur für Bestandsbauten.

Abstimmung über Grenzen:

Norden: Dünenpark

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
10	0	0

Westen: Dollahner Straße, Kreisverkehr, gem. Anlage 2 der Beschlussvorlage

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
10	0	0

Osten: Richtung Wasser außer erste Reihe, die ausschließlich touristisch genutzt wird

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
10	0	0

Süden: gem. Anlage 2 der Beschlussvorlage, Putbuser Straße

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
10	0	0

Geltungsbereich wird dahingehend angepasst und für weitere Beschlussfassung/Gremienlauf in 2023 vorbereitet.

TOP 10.02 Beschlussvorschlag zur 1. Änderungssatzung der Friedhofssatzung der Gemeinde Ostseebad Binz

Herr Mehlhorn hat die Sitzungsleitung übernommen, da Herr Colmsee zu diesem TOP abwesend ist.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		9
ja	nein	Enthaltungen
9	0	0

TOP 10.03 Beschlussvorschlag zur 5. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Friedhofsgebühren der Gemeinde Ostseebad Binz (Friedhofsgebührensatzung)

Herr Colmsee hat wieder die Sitzungsleitung übernommen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
10	0	0

19:47 Uhr Ende des öffentlichen Teils der Sitzung und Verabschiedung der Gäste.