

## Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

Protokoll zur Sitzung vom 10.01.2024

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

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 21:25 Uhr

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

Anwesenheit				
Name	anwesend	entschuldigt	unentschuldigt	Vertretung
Mario Böttcher	x			Dietrich Tomschin
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

### 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 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen  
*NEU: Einfügung TOP 08.02 Erläuterung zu baulichen Maßnahmen der Gemeinde Ostseebad Binz für die Jahre 2024/2025*
- TOP 04 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
- TOP 05 Einwohnerfragestunde
- TOP 06 Bauleitplanung
- TOP 06.01 Beschlussvorschlag zur Änderung des Beschlusses 298-13-2020 über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ der Gemeinde Ostseebad Binz

- hier: Änderungsbeschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“
- TOP 06.02 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“ nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht  
hier: Aufstellungsbeschluss zur Verlängerung der Zwischennutzung befristet bis zum 31.12.2035 sowie Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung)
- TOP 06.03 Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Grundsatzbeschluss
- TOP 06.04 Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Grundsatzbeschluss
- TOP 06.05 Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ (Versorgungsbereich) der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre
- TOP 06.06 Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13A „Wohnen in Block I“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre
- TOP 06.07 Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13B „Wohnen in Block II“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre
- TOP 06.08 Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
Hier: Erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre
- TOP 07 Anträge
- TOP 07.01 Bebauungsplan 7/8 „Neu-Binz“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Grundsatzbeschluss über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans
- TOP 07.02 Aufstellung von Verkaufsautomaten  
hier: Grundsatzbeschluss über den Antrag auf Aufstellung von Verkaufsautomaten
- TOP 07.03 Beschlussvorschlag über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Nutzungsänderung Kids Club im Suite Hotel Binz zur Tiefgarage mit 21 Stellplätzen und Nebenräumen – Zeppelinstraße 7“  
hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Zufahrtsbreite)
- TOP 07.04 Beschlussvorschlag über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben: „Nutzungsänderung Laden zu Café – Wylichstraße 13“  
hier: Antrag auf Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre im Bereich der sich in Aufstellung befindlichen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz

- TOP 08            Kommunale Bauvorhaben  
TOP 08.01        Konzeptvorstellung zum Aufbau eines farbenreichen Pflanzkonzeptes der  
                         innerörtlichen Alleen nach Entnahme von abgängigen bzw. kranken  
                         Kopfbäumen  
                         hier: Ortskern Binz

**nicht öffentlicher Teil**

- TOP 09            Informationen Amt Planen und Bauen  
TOP 10            Anfragen der Mitglieder des Ausschusses  
TOP 11            Bauanträge  
TOP 12            Diskussion zu Planungsständen  
TOP 13            Sonstige
- 

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 7 von 11 Ausschussmitgliedern anwesend.

**TOP 02 Feststellung der Tagesordnung**

Antrag zur Aufnahme des TOP 08.02 in TOP 03

**TOP 03 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen**

Bereitstellung der Informationen auf dem Vorlagenserver.

**Neu: (ursprünglich TOP 08.02) Erläuterung zu baulichen Maßnahmen der Gemeinde Ostseebad Binz für die Jahre 2024/2025**

Verwaltung: Erläutert zunächst Bearbeitungsstände aktueller Maßnahmen, für welche Mittel im HHP Planen und Bauen eingestellt sind (Erschließung MZO, Wettbewerb Feuerwehrgebäude mit Rettungswache, Neubau Parkhaus MZO, Masterplan BP Nr. 7/8, Straßenunterhaltung, Erschließung Alter Sportplatz (B-Planverfahren), Neubau Skate- und Bewegungspark, Sport- und Kulturhaus, Neubau barrierefreie Bushaltestellen, Ausbau Vorflut Binz, Revitalisierung Schulhof Regionale Schule, Neubau Fahrradabstellanlagen, Ladestationen auf kommunalen Parkplätzen, Umrüstung Bäder Kita, energetische Sanierung Sporthalle II, Parkplatz Sechste Straße, Neubau Gehweg MZO/Strandweg, Polleranlagen, Neugestaltung Hauptstraße, GA Finkenweg, Straße am Kleinbahnhof

Hinweis auf Prioritätenliste der Gemeindevertretung und auf Maßnahmen, für welche keine Mittel eingestellt worden sind, aber aus Sicht der Verwaltung erforderlich sind und deshalb deren Umsetzung angeregt wird:

- Parkhaus Klünderberg → Ertüchtigung der Parkfläche, auf welche Parkhaus perspektivisch errichtet werden soll; da BP im Jahr 2025 Gültigkeit verliert
- Regelung Linksabbiegeverkehr Gelände BP Nr. 4 „Altes Heizwerk“ → 50 TEUR für Planungshonorare sind angefragt da Handlungsbedarf im Hinblick auf Bau Skate- und Bewegungspark und Sport- und Kulturhaus, Festwiese kann nicht ohne neue Verkehrsregelung ertüchtigt werden
- Erschließung Alter Sportplatz nach Fertigstellung B-Plan voraussichtlich im Sommer 2024; Vorschlag: Einplanung Planungsmittel 2024/Umsetzung Maßnahme 2025
- Bahnhofstraße entlang Bahngleis, Absenkung Fußweg
- Anbindung zweispuriger Radweg MZO zu Dollahner Straße
- Anbindung Wald- und Denkmalradweg als Zusatz,
- Erneuerung Zufahrt und Schaffung neuer Parkflächen Kleingartenverein an der Granitz, um gefährliche Verkehrssituation zu bereinigen
- GA Amelweg
- GA Jagdschlosstraße, wäre jetzt förderfähig

- GA Zeppelin-, Paul- und Eliesenstraße nach Ausbau Vorflut
- jährl. Grundbetrag für Ertüchtigung Straßenablaufsystem
- Kanaleinbau Überschwemmungssituation Rabenstraße/Bahngleis

Verwaltung wünscht sich dazu Positionierung der Mitglieder des Hauptausschusses und der Gemeindevertretung.

Herr Schulz: Sortierung nach Wichtigkeit und Finanzierungsmöglichkeit

Verwaltung: Erstellung gemeinsame Prioritätenliste Verwaltung und Gremien

Herr Rohde: geplante Zufahrt ins Quartier EWE auch für neues Feuerwehrgebäude?

Verwaltung: Nein, diese ist über Planungen im Wettbewerb abgedeckt, separate Alarmeinfahrt und Alarmausfahrt.

#### **TOP 04 Anfragen der Mitglieder des Bauausschusses**

Herr Tomschin: Konnten Fördermittelanträge zum Sport- und Kulturhaus eingereicht werden?

Verwaltung: Ja, ein Antrag für Gebäude und einzelne Anträge für Vereine (Küstenkinder, 1. FC Binz, Schützengilde) über separate Fördertöpfe sind bereits eingereicht.

#### **TOP 05 Einwohnerfragestunde**

Herr Suhrbier: Darlegung Überschwemmungssituation Rabenstraße: Gehört Graben an der Kleinbahn der Gemeinde? Ist Kanaleinbau möglich?

Verwaltung: Straßentrennung vor und hinter Bahngleis. Kapazität Bahnhofstraße ausgeschöpft, kein Anschluss eines zusätzlichen Kanals möglich. Vorbereitung Haupt- und Nebengräben; Pflege im Frühjahr → Kapazität ausreichend zur Bedienung Rabenstraße; Kanaleinbau, welcher im Graben mündet, ist trotzdem geplant, Mittel sind aber noch nicht im HHP eingestellt, jedoch auf Vorschlagsliste.

#### **TOP 06.01 Beschlussvorschlag zur Änderung des Beschlusses 298-13-2020 über die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

hier: Änderungsbeschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Schmacher See“

Verwaltung: Weiterhin keine Ferienwohnung zugelassen, da Art der Nutzung nicht Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ist.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		7
ja	nein	Enthaltungen
7	0	0

**TOP 06.02 Beschlussvorschlag zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“ nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht**

hier: Aufstellungsbeschluss zur Verlängerung der Zwischennutzung befristet bis zum 31.12.2035 sowie Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung)

Herr Mehlhorn: Keine Verlängerung der Nutzung, eher Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage und anderweitige Nutzung des Grundstückes und Verweis auf Möglichkeit zum Parken im Parkhaus am MZO

Herr Colmsee: teilt Meinung von Herrn Mehlhorn, Idee zum Shuttlesystem vom Parkhaus MZO

Herr Tomschin: Hält Errichtung Parkplatz aktuell für sinnvoll, da vorübergehende und kurzfristige Einnahmequelle, solange noch keine konkreten Umsetzungen anderweitigen Nutzungen für Grundstück bestehen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		7
ja	nein	Enthaltungen
5	2	0

**TOP 06.03 Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

hier: Grundsatzbeschluss

Verwaltung: Nachgang aus letzter Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt → Trennung der Beschlussvorlagen

*Herr Mehlhorn hat sich gem. § 24 KV M-V für befangen erklärt.*

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		6
ja	nein	Enthaltungen
6	0	0

**TOP 06.04 Beschlussvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

hier: Grundsatzbeschluss

*Herr Mehlhorn hat sich gem. § 24 KV M-V für befangen erklärt.*

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		6
ja	nein	Enthaltungen
6	0	0

Herr Schulz: Wer kontrolliert und ahndet die Verstöße dagegen? Im Moment LK V-R

Verwaltung: Gibt Diskussionen über Änderung der Zuständigkeiten aber ja, im Moment noch LK V-R.

**TOP 06.05** **Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ (Versorgungsbereich) der Gemeinde Ostseebad Binz**

hier: Erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre

Verwaltung: Übergeordneter Bedarf für Verlängerungen der Veränderungssperren liegt in Überlastung der Planungsbüros und damit eingehendem Zeitmangel.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		7
ja	nein	Enthaltungen
7	0	0

**TOP 06.06** **Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13A „Wohnen in Block I“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

hier: Zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre

Verwaltung: Für Bebauungspläne Nr. 13A und 13B erfolgt gemeinsame Ausarbeitung/Formulierung mit Denkmalschutzbehörde für Wettbewerb zur Verbindungsbauten. Sehr aufwändig und benötigt Zeit.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		7
ja	nein	Enthaltungen
7	0	0

**TOP 06.07** **Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13B „Wohnen in Block II“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

hier: Zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre

Herr Colmsee: Bereich Kindergarten → Gibt es dort auch einen Bebauungsplan?

Verwaltung: Es gab an dieser Stelle einen Planerwechsel. Gebiet läuft separat.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		7
ja	nein	Enthaltungen
7	0	0

**TOP 06.08    Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

Hier: Erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre

Herr Rohde: Steht dieser TOP dem TOP 07.01 entgegen?

Verwaltung: Nein, Veränderungssperre betrifft nur Teilbereich (Markpassage), auf Grund zahlreicher Anträge Besitzer illegaler Ferienwohnungsbesitzer, welche sich als Beherbergungsbetrieb zusammengeschlossen haben,

Herr Schulz erklärt sich gem. § 24 KV M-V für befangen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		6
ja	nein	Enthaltungen
6	0	0

**TOP 07.01    Bebauungsplan 7/8 „Neu-Binz“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

hier: Grundsatzbeschluss über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans

Verwaltung: Einzelgrundstück, Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im nicht öffentlichen Teil werden im TOP 12 Arbeitsstände besprochen.

Herr Colmsee: Keine Zustimmung. Stellt Antrag auf Zurückstellung des Antrages, um diesen auch im Gesamtkontext mit den umliegenden Nutzungen und laufenden Anträgen (z.B. Bernsteinklinik) für diesen Bereich diskutieren zu können.

Herr Rohde: ebenfalls keine Zustimmung, Investor wusste, dass Nutzung für Eigenheim vorgesehen ist. Spricht sich zur Ablehnung des Antrages aus.

Herr Mehlhorn: teilt vorherigen Auffassungen und spricht sich gegen Vorhaben aus, zunächst auch für Zurückstellung des Antrages.

Verwaltung: Verweis auf Betrachtung des Antrages im Gesamtkontext zu umliegenden Entwicklungen und Verpflichtung zur Gleichbehandlung. Kein Unterliegen von Fristen. Empfehlung aus Sicht Verwaltung: Zurückstellung des Antrages und Verweis auf Masterplan zum BP Nr. 7/8, welcher als Diskussionsgrundlage diesen könne

**Herr Colmsee: Antrag auf Zurückstellung des Antrages und Beratung zu einem späteren Zeitpunkt:**

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		7
ja	nein	Enthaltungen
7	0	0

**TOP 07.02 Aufstellung von Verkaufsautomaten**

hier: Grundsatzbeschluss über den Antrag auf Aufstellung von Verkaufsautomaten

Herr Frank und Herr Schulz sprechen sich gegen die Aufstellung von Verkaufsautomaten aus.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		7
ja	nein	Enthaltungen
0	7	0

**TOP 07.03 Beschlussvorschlag über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Nutzungsänderung Kids Club im Suite Hotel Binz zur Tiefgarage mit 21 Stellplätzen und Nebenräumen – Zeppelinstraße 7“**

hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Zufahrtsbreite)

Herr Tomschin: Kinderfläche wird aus seiner Sicht aktiv genutzt und plädiert zur Erhaltung von solcher Nutzungen.

Herr Mehlhorn: steht Antrag positiv gegenüber, da Entlastung oberirdischer Parkplätze durch Tiefgarage; aus einer Erfahrung geringe Frequentierung des Kids-Clubs

Herr Schulz: Entspricht seine jetzige Zufahrt nicht dem Stand der Technik?

Verwaltung: Intension/Grund des Antrages ist Verwaltung nicht bekannt. Verweis dahingehend, Antragsinhalt ausschließlich Zufahrtsverbreiterung

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		7
ja	nein	Enthaltungen
2	5	0

**TOP 07.04 Beschlussvorschlag über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben:  
„Nutzungsänderung Laden zu Café – Wylichstraße 13“**

hier: Antrag auf Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre im Bereich der sich in Aufstellung befindlichen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		7
ja	nein	Enthaltungen
7	0	0

**TOP 08.01 Konzeptvorstellung zum Aufbau eines farbenreichen Pflanzkonzeptes der innerörtlichen Alleen nach Entnahme von abgängigen bzw. kranken Kopfbäumen**

hier: Ortskern Binz

Verwaltung: Im Ergebnis von Befall einiger Bäume mit Parasiten und zweier Rundgänge mit Alleengutachter besteht Bedarf zum Austausch von Bäumen.

Vorstellung des Konzeptes zu Alleen

Auch Standorte für Einzelbäume vorgesehen, Vorschläge dafür aus Verwaltung: Blauglockenbaum, Tulpenbaum, Mammutbaum, Taschentuchbaum

Kastanie Ecke Klünderberg/Putbuser Straße weist Hohlräume auf und wird innerhalb der nächsten zwei Jahre abgängig werden.

Herr Böttcher: Anfrage zu Nadeln der Kiefer, welche am Boden durch Harz kleben könnten.

Verwaltung: Vermutlich eher bei wärmeren Temperaturen, Hinweis wird geprüft.

Herr Mehlhorn: Hinweis auf Berücksichtigung von Blüten bzw. Baumabfall.

Verwaltung: Vorschlag: Konzeptvorstellung im Hauptausschuss und Gemeindevertretung; anschließend jeweilige Besprechung der Fällungen und Pflanzungen in Sitzungen des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt für jeweiligen Straßenzug

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