

# Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt

---

## Protokoll zur Sitzung vom 17.04.2024

---

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

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:47 Uhr

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

Anwesenheit				
Name	anwesend	entschuldigt	unentschuldigt	Vertretung
Mario Böttcher		x		Helga Holtz
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 Bestätigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 13.03.2024
- TOP 04 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen
- TOP 05 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
- TOP 06 Einwohnerfragestunde

#### **TOP 07 Kommunale Bauvorhaben**

TOP 07.01 Ergebnisse Verkehrsschau SVB

*hier: Radweg Heinrich-Heine-Straße bis Dollahner Straße*

TOP 07.02 Beschlussvorschlag zum Neubau eines Feuerwehrgebäudes mit Zivilschutzlager und Rettungswache (DRK) der Gemeinde Ostseebad Binz  
*hier: Beschluss Bauprogramm*

**TOP 08 Bauleitplanung**

TOP 08.01 Beschlussvorschlag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz

*hier: Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB*

TOP 08.02 Arbeitsvorlage zum Bebauungsplan Nr. 50 „Proraer Straße – West“ der Gemeinde Ostseebad Binz

*hier: Vorbereitung Aufstellungsbeschluss*

TOP 08.03 Beschlussvorschlag zur Änderung des Beschlusses 11-26-2018 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz

*hier: Änderungsbeschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“*

TOP 08.04 Beschlussvorschlag zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz

*hier: Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)*

TOP 08.05 Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnquartier am Rasenden Roland“ der Gemeinde Ostseebad Binz

*hier: Konzeptbeschluss*

**nicht öffentlicher Teil**

TOP 09 Bestätigung der Niederschrift nichtöffentlicher Teil vom 13.03.2024

TOP 10 Informationen Amt Planen und Bauen

TOP 11 Anfragen der Mitglieder des Ausschusses

TOP 12 interne Beratung zur 8. und 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 „Neu-Binz“ der Gemeinde Ostseebad Binz und Besprechung Inhalte städtebauliche Verträge

TOP 13 Bauanträge

TOP 14 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 10 von 11 Ausschussmitgliedern anwesend.

**TOP 02 Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird festgestellt.

**TOP 03 Bestätigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 13.03.2024**

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
7	0	3

**TOP 04 Informationen und Lösungsvorschläge aus dem Amt Planen und Bauen**

Bereitstellung der Informationen auf dem Vorlagenserver.

Meinungsabfrage zur Thematik: Errichtung Schranke Parkplatz Klünderberg zur Unterbindung der Befahrung durch Wohnmobile fraglich, da Behinderung für Rettungsdienst und Feuerwehr

**TOP 05 Anfragen der Mitglieder des Bauausschusses**

Herr Rohde: Stützbäume/Stützen an Bäumen in Zinglingstraße und Klünderberg defekt, Korrektur bei Bedarf bzw. Abbau notwendig

Papiertonnen werden zu früh rausgestellt, damit Anlass zu Vandalismus – Hinweis an Hausmeisterdienste? Regelmäßige Kontrolle durch Außendienstmitarbeiter\*innen möglich?

*Verwaltung:* pauschalisierte Information an Hausmeisterdienste gestaltet sich schwierig; evtl. als allgemeiner Aufruf über Webseite. Lösungsvorschlag: Sachverhalte mit Foto, Straße und Hausnummer dokumentieren und an Verwaltung weiterleiten, damit konkrete Zuordnung für Ermahnung und ggf. Bußgeldverfahren erfolgen kann.

Herr Schulz: Danke vom gesamten Bauausschuss für Gestaltungstätigkeiten im Ort. Umsetzung durch Personalaufstockung?

*Verwaltung:* Nein, keine Personalaufstockung. Aber Runterfahren der Arbeiten in Objekten. Hausmeister sind von 06:00 Uhr bis 08:00 Uhr täglich in Objekten, danach im Ort.

Her Rohde: Haben wir als Ausschuss bzw. Gemeinde die Möglichkeit, über Kubatur der Häuser mitzubestimmen? Anlass: Dimensionen des Gebäudes gegenüber Altenheim in Dünenstraße

*Verwaltung:* Ja, über Bebauungspläne. An der o.g. Stelle gilt noch ein alter und einfacher Bebauungsplan. In einigen Plänen wurden diese Themen bereits diskutiert.

Frau Holtz: Spricht in diesem Zusammenhang Unmut, welcher von den Ausschussmitgliedern geteilt wird, über neu errichtete Anlage auf linker Seite Klünderberg kommend von Bahnhofstraße. Das Vorhaben in Putbuser Straße hingegen füge sich gut ein.

*Verwaltung:* Langwieriger Versuche, Bauvorhaben zu strukturieren, jedoch auf Grund zusammenhängender Baufelder über mehrere Grundstücke nicht möglich. Bei gleichen Eigentümern von zwei Grundstücken sind Grundstücksgrenzen weggefallen. Wurde aber für Nachahmer durch neue Anordnung der Baufelder im Bebauungsplan geändert.

#### **TOP 06            Einwohnerfragestunde**

Keine.

#### **TOP 07.01        Ergebnisse Verkehrsschau SVB hier: Radweg Heinrich-Heine-Straße bis Dollahner Straße**

*Verwaltung:* Antragsprüfbericht von SBV liegt noch nicht vor, daher nur Bericht über Rundgang: Widerspruch zwischen 30-iger Zone und markiertem Radweg. Verwaltung hat Vorschläge: Leichtmarkierungen/Teilmarkierungen – Möglichkeiten sollten von SBV diskutiert werden, aber noch keine Information

#### **TOP 07.02        Beschlussvorschlag zum Neubau eines Feuerwehrgebäudes mit Zivilschutzlager und Rettungswache (DRK) der Gemeinde Ostseebad Binz hier: Beschluss Bauprogramm**

*Verwaltung:* Bericht über Stand: Spannungsfeld zwischen Fördermittelgeber, Ausschreibungsergebnis und Nacharbeitung der Abstimmung/Anpassung der Anforderungen. Heutiger Beschlussvorschlag enthält Bauprogramm und Änderungsvorschläge der Verwaltung und soll als Grundlage für Architektenvertrag dienen; Preisgeld fließt in Honorar ein bzw. wird mit angerechnet. Es erfolgt kurze Erläuterungen zum Änderungskatalog in der Beschlussvorlage. Die Beschlussvorlagen zu Vergaben erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt.

Herr Schulz: Wird DRK Mieter oder gibt es Kostenbeteiligung?

*Verwaltung:* DRK bevorzugt Kauf. Verwaltung Miete. Aktuell dazu Diskussionen mit Herrn Waßnick vom DRK – Verwaltung informiert über Ergebnis der Abstimmungen in Sitzung der Gemeindevertretung am 30.05.2024.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
10	0	0

**TOP 08.01 Beschlussvorschlag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

*Verwaltung:* Erläuterung zum Plangebiet: Bestehende Erschließung kann genutzt werden, muss allerdings ausgebaut werden. Gebiet dient ausschließlich kommunalem Wohnraum und Dauerwohnen.

Herr Colmsee: Kommunalen Wohnraum bedeutet Kostenbeteiligung oder Festschreibung der Nutzungsart?

*Verwaltung:* Zunächst der dinglichen Sicherung der Nutzungsgart. Bauträger steht noch nicht fest.

Herr Rohde: Nachfrage zur Waldgrenze und zur Fällung der Buchen?

*Verwaltung:* Bei nachgewiesenem Wohnraumangel gibt es Möglichkeit zur Verringerung des Waldabstandes. Es gibt keine Waldumwandlung, Gebäude dürfen näher an Wald rücken. Diesen Tatbestand sehen wir als erfüllt und wird im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gegenüber der Forstbehörde vorgetragen.

Herr Schulz: Orientieren wir uns baulich an angekaufter Diplomarbeit?

*Verwaltung:* Nur städtebaulich, das ist Inhalt des Ankaufs. Über detaillierte bauliche Vorgaben kann im nächsten Verfahrensschritte im Ausschuss diskutiert werden.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
10	0	0

**TOP 08.02    Arbeitsvorlage zum Bebauungsplan Nr. 50 „Proraer Straße – West“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Vorbereitung Aufstellungsbeschluss**

*Verwaltung:* Vorstellung der Varianten (insbesondere Geschossigkeit) unter Berücksichtigung des Masterplanes als Grundlage. Zukünftig diskutiert werden müssen folgende Themen:

- *Übergänge/städtebaul.* Begründung bei Reduzierung einer Geschossigkeit

Herr Colmsee: Zusammenfassung: Variante 1 als Ursprung aus Masterplan und Variante 2, welche die „entschärfte“ Version der Variante 1 darstellt.

Es handelt sich um Arbeitspapier, wozu sich Ausschuss positionieren sollte. Heute erfolgt keine Abstimmung.

Herr Michalski: Frage zu Unterscheidung der Geschossigkeit III + 1 und IV?

*Verwaltung:* Von den Höhen her gleich, jedoch bedeutet III + 1 = 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss (2/3, also zurückgesetzt)

Herr Colmsee: Gibt es Möglichkeit, Nutzungen anzusiedeln?

*Verwaltung:* Ja, können wir festlegen.

Herr Schulz: Befürwortet Rauslösung des Bereiches. Schlägt Vor-Ort-Begehung vor.

Bei den Mitgliedern des Ausschusses (und der Verwaltung) besteht Einigkeit zur Weiterbearbeitung der Variante 2.

*Verwaltung:* Zusammenfassung weiterer Arbeitsschritte:

- Variante 2 wiederum in zwei Varianten aufteilen und differenzieren mit 3-D Höhenmodell, Kubatur und Einfügung in Umgebung; Quartier damit durchentwickeln
- erneute Besprechung in Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt am 05.06.2024

**TOP 08.03    Beschlussvorschlag zur Änderung des Beschlusses 11-26-2018 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

**hier: Änderungsbeschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“**

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
10	0	0

**TOP 08.04 Beschlussvorschlag zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gewerbegebiet III Prora“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)**

*Verwaltung:* Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanes waren zwei Aufgaben: Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von Fremdwerbbeanlagen und Schutzstreifen zwischen Fahrbahn und Gewerbebetrieben. Schutzstreifen bedarf einer aufwendigen Bearbeitung und soll daher in anderweitigem Verfahren bearbeitet werden. Verwaltung positioniert sich zum Anschluss von Fremdwerbung (die nicht Eigenwerbung für Gewerbegebiet ist), da viele Reize durch umgebene Mobilität wie Bahnübergang, Radweg, Abbiege- und Kreuzungsverkehr die Verkehrsteilnehmer\*innen beeinflussen und daher die Verarbeitung von Werbeinhalten zu einer Reizüberflutung führen können und damit das Unfallrisiko erhöhen.

Bauausschussmitglieder		11
Anwesende Bauausschussmitglieder		10
ja	nein	Enthaltungen
9	0	1

**TOP 08.05 Beschlussvorschlag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnquartier am Rasenden Roland“ der Gemeinde Ostseebad Binz  
hier: Konzeptbeschluss**

*Verwaltung:* Erläuterung des Arbeitsstandes nach konstruktiven Abstimmungen mit Vorhabenträger und Planer. Grundlage für Offenlageplanung. Hinweis dahingehend, dass Positionierung des Ausschusses zu Inhalten des städtebaulichen Vertrages noch aussteht.

Nach einer inhaltlichen Diskussion über verschiedene Vorschläge der Mitglieder des Ausschusses insbesondere zu Grundstücksgrößen, Höhen und Geschossigkeiten sowie Anzahl der Grundstücke und Berücksichtigung der Festschreibung der Nutzungsart Dauerwohnen wurde im Ergebnis über folgende Fragen/Änderungen zum vorgestellten Entwurf abgestimmt:

1. Soll im mittleren Bereich der Doppelhäuser das Staffelgeschoss gestrichen und damit auf zwei Vollgeschosse reduziert werden?  
Abstimmung: 7 ja / 2 nein
2. Sollen die Grundstücke Nr. 8 und Nr. 13 zugunsten einer Grünfläche oder **teilversiegelten** Parkfläche gestrichen werden?  
Abstimmung: 5 ja / 4 nein

- 3.** Soll diese neu geschaffene Grün- oder **teilversiegelte** Parkfläche als Anwohnerfläche für Besucherverkehr dienen?  
Abstimmung: 9 ja

*(Hr. Michalski erklärt sich nach § 24 KV M-V für befangen und nimmt nicht an den Abstimmungen teil.)*

**20:03 Uhr Ende des öffentlichen Teils der Sitzung und Verabschiedung der Gäste.**