



Niederschrift

5. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt

Sitzungstermin: Mittwoch, 22.01.2025
Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr
Sitzungsende: 22:05 Uhr
Ort, Raum: Sitzungsraum 117, Gemeindeverwaltung, Jasmunder Straße 11,
 18609 Ostseebad Binz

Anwesenheitsliste

Anwesend

Vorsitz

Name

Birger Reetz

Mitglieder

Name

Helge Colmsee

Dr. Sybille Funk

Christian Mehlihorn

Thomas Müther

Petra Pfeifer

Michael Rohde

Norbert Schulz

Jörg Tietböhl

Denis Wermuth

Verwaltung

Name

Romy Guruz

Abwesend

Vorsitz

Name

Mario Böttcher

Mitglieder

Name

Ulf Dohrmann

Bemerkung

anwesend

Bemerkung

anwesend

Vertretung für: Mario Böttcher

anwesend

anwesend

anwesend

anwesend

anwesend

anwesend

anwesend

Bemerkung

anwesend

Bemerkung

entschuldigt

Bemerkung

entschuldigt

Gäste:

Planungsbüro E&P Stadtplanung für die Vorstellung der Abwägung unter TOP 7.5



Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Begrüßung, Feststellen der form- und fristgerechten Ladung und der Beschlussfähigkeit
2. Feststellung der Tagesordnung
3. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 25.11.2024 - öffentlicher Teil
4. Vorstellung der aktuellen Arbeitsstände des Amtes Planen und Bauen
 - 4.1. Kommunale Bauvorhaben
 - 4.2. Bauleitplanung
5. Anfragen der Ausschussmitglieder
6. Einwohnerfragestunde
7. Beschlussvorlagen und Anträge
 - 7.1. Beschlussvorlage über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie 2 Abs. 2 BauGB **BV/24/187**
 - 7.2. Beschlussvorlage über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“ der Gemeinde Ostseebad Binz
Hier: Satzungsbeschluss **BV/25/207**
 - 7.3. Beschlussvorlage zur Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet des erweiterten Binzer Ortskerns
hier: Abwägungsbeschluss **BV/25/208**
 - 7.4. Beschlussvorlage zur Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet des erweiterten Binzer Ortskerns
hier: Satzungsbeschluss **BV/25/211**



- 7.5. Beschlussvorlage über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz hier: Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie 2 Abs. 2 BauGB **BV/25/209**
- 7.6. Beschlussvorlage über die Satzung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich (Erweiterungsbereich) des Bebauungsplanes Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ hier: Satzungsbeschluss **BV/25/210**
- 7.7. Beschlussvorlage zur Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz hier: Zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre **BV/25/218**
8. Kommunale Bauvorhaben
 - 8.1. Beschlussvorlage zum Fahrradparken in der oberen Hauptstraße **BV/24/188**
 - 8.2. Beschlussvorlage zum Bauprogramm des Umbaus Parkplatz Klünderberg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Parkplatz Klünderberg“ **BV/25/219**
 - 8.3. Beantwortung Fragen zur Flächenentwicklungen Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 9 "Alte Gärtnerei/MZO"
 - 8.4. Mitteilung Prüfergebnisse technische Lösungen Parkhaus Ostseeblick
9. Anträge
 - 9.1. Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Errichtung Photovoltaikanlage – Lottumstraße 11“ hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Baufeld) **BV/25/215**
 - 9.2. Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Errichtung Photovoltaikanlage – Lottumstraße 11“ hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Grünfläche) **BV/25/216**
10. Schließung des öffentlichen Teils



Nichtöffentlicher Teil

11. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 25.11.2024 - nichtöffentlicher Teil
12. Informationen Amt Planen und Bauen
13. Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
14. Projektvorstellungen Eigentümer
 - 14.1. Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 5 "Am Sportplatz"
 - 14.2. Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3 "Schmacher See"
15. Entscheidung der zur Beratung stehenden Bauanträge in der 5. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt am 22.01.2025 **BV/25/214**
16. Diskussion zum Letter of Intent Naturwald Granitz
17. Übersicht kommunale Bauvorhaben
18. Sonstiges
19. Schließung der Sitzung



Niederschrift

Öffentlicher Teil

Zu 1. Eröffnung der Sitzung, Begrüßung, Feststellen der form- und fristgerechten Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der erste Stellvertreter des Ausschussvorsitzenden eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass form- und fristgerechten geladen wurde. Die Beschlussfähigkeit ist mit der Anwesenheit von 9 von 11 Ausschussmitglieder gegeben. Herr Dohrmann und Herr Böttcher sind entschuldigt. Als Vertretung für Herrn Böttcher ist Frau Dr. Funk anwesend, welche um 18:32 Uhr die Sitzung betrat. Somit sind 10 von 11 Ausschussmitglieder anwesend.

Zu 2. Feststellung der Tagesordnung

Der TOP 14.2 entfällt, da der Investor seine Projektvorstellung auf die nächste Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt verschoben hat.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt bestätigt in seiner Sitzung am 22.01.2025 die Tagesordnung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 3. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 25.11.2024 - öffentlicher Teil

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt bestätigt in seiner Sitzung am 22.01.2025 die Niederschrift der Sitzung vom 25.11.2024 – öffentlicher Teil.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	3

Zu 4. Vorstellung der aktuellen Arbeitsstände des Amtes Planen und Bauen



Zu 4.1. Kommunale Bauvorhaben

Die aktuellen Arbeitsstände des Amtes Planen und Bauen werden durch die Verwaltung vorgestellt. Dabei unterteilt sich die Vorstellung auf den Jahresrückblick 2024 sowie den Ausblick auf das Jahr 2025. Im Anschluss an die Sitzung wird die Präsentation bei ALLRIS hochgeladen.

Zu 4.2. Bauleitplanung

Die Übersicht der Arbeitsstände wird durch die Verwaltung vorgestellt.

Zu 5. Anfragen der Ausschussmitglieder

- Hr. Tietböhl: Parkplatz Dollahner Str./Dünenstraße Höhe Ifa-Ferienpark – Könnte man den öffentl. Parkplatz in das Parkhaus verlegen und die Fläche vor den Blöcken für Anwohnerparken zu nutzen?
- Verwaltung: Es besteht die Möglichkeit einer Antragstellung zur Beschlussfassung, wodurch die Verwaltung die Umsetzbarkeit prüfen kann.
- Fr. Pfeifer: Bahnhofsvorplatz in Prora gegenüber Museum – wessen Eigentum? Der Zustand ist katastrophal.
- Verwaltung: Es handelt sich um Privateigentum. Die Gemeinde darf nicht auf fremden Flächen agieren, aber es wird noch einmal geprüft, in weit man ordnungsrechtlich vorgehen kann.
- Hr. Rohde: Straße am Kleinbahnhof: Höhe der drei Garagen, bei der dritten Garage ist Zufahrt verbaut. Ist die Ausführung korrekt?
- Verwaltung: Ja, ist mit Eigentümer abgesprochen.
- Hr. Rohde: Toilettenhäuschen am Wendeplatz, Zustand ist handlungsbedürftig.
- Verwaltung: Bitte an Eigenbetrieb Binzer Bucht wenden, da diese dafür zuständig ist.
- Hr. Müther: Lederwarengeschäft gegenüber der Verwaltung sieht auf den Verkaufsflächen vor dem Haus unordentlich aus.
- Verwaltung: Es sind private Flächen, wir haben wenig Handlungsspielraum. Verwaltung hat schon einige Male ordnungsrechtliche Maßnahmen zur Sicherung gegenüber dem Eigentümer vorgenommen, aber ohne Erfolg.
- Fr. Dr. Funk: Baumfällungen entlang der Landesstraße zwischen Binz und Prora – Gehören diese Flächen der Gemeinde?
- Verwaltung: Nein, wir haben die Anfrage an das Straßenbauamt weitergeleitet. Im Nachgang der Sitzung stellte sich heraus, dass die Baumfällungen im Auftrag der DBU stattgefunden haben, alle Vertreter:innen wurden per Mail am 23.01.2025 informiert



Zu 6. Einwohnerfragestunde

Bürger: Stichweg zwischen Proraer Chaussee und Dollahner Straße beim schwarzen Netto – Bäume müssten geschnitten werden, wer ist zuständig?

Verwaltung: Anfrage/Zuständigkeit wird geprüft (Bäume wurden 02/2025 gepflegt).

Hr. Deutschmann: Ab wann ist Ratsinformationssystem für Bürger:innen zugänglich?

Verwaltung: Bitte beim Sitzungsdienst der Gemeinde anfragen.

Ausschussmitglied: Gleiche Frage heute bereits gestellt: ALLRIS befindet sich dazu noch in Testphase und soll im Laufe des Jahres für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Hr. Dietze: Ist es möglich, bei Baumarbeiten in Pestalozzistraße/Margaretenstraße ein Schild aufzustellen, um PKW-Fahrer darauf hinzuweisen?

Verwaltung: Ja, wir weisen Auftragnehmer darauf hin.

Zu 7. Beschlussvorlagen und Anträge

Zu 7.1. Beschlussvorlage über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie 2 Abs. 2 BauGB

ungeändert beschlossen BV/24/187

Die Verwaltung trägt die Abwägungstabelle bzw. den Abwägungsvorschlag vor. Ausführliche Erläuterungen erfolgten unter anderem zur Stellungnahme des Bodenschutzes/Umweltschutzes: Die Schadstoffbelastung auf dieser Fläche wurde in das Register eingetragen. Das belegt jedoch nicht die Vorwürfe, dass angeblich kontaminiertes Material verbaut worden ist, sondern hat mit Eintragungen in eine tiefere Bodenschicht zu tun. Diese Situation ist in einem Großteil der Flächen in Prora vorzufinden. Insbesondere auf dem zur Rede stehenden Grundstück wurde davon ausgegangen, dass das Dachmaterial der alten Schule über mehrere Jahre dem Regen ausgesetzt war und somit über viele Jahre immer Teile/Materialen abgetragen wurden und in tiefe Bereiche des Bodens eingedrungen sind. Der Sperrvermerk bezieht sich darauf, dass bevor Wohnungsbau entwickelt und neu gebaut wird, eine Beprobung stattfinden muss um den tatsächlichen IST-Zustand zu erfassen. Mittels Bodenaustausch, was inzwischen üblich ist, kann im Fall einer Überschreitung der Werte, die Baufähigkeit hergestellt werden.

Herr Müther: In welcher Tiefe wurde beprobt? Um den Sperrvermerk zu löschen wäre eine neue Beprobung erforderlich?



- Verwaltung: Es fand keine Beprobung zum Sperrvermerk statt, der Landkreis V-R hat den Wert angenommen. Der Sperrvermerk kann nach Beprobung gelöscht werden. Wir informieren zur kommenden Sitzung des Hauptausschusses noch einmal ausführlich.
- Herr Colmsee: Wer hat den Abwägungsvorschlag erstellt? Wurden die Gemeinde vor der Eintragung informiert?
- Verwaltung: Die Verwaltung selbst, da es sich nur um eine Verlängerung handelt. Nein, wir wurden nicht informiert und waren über den Sperrvermerk genauso verwundert. Nach Rücksprache mit dem Landkreis V-R erfolgte die Eintragung vorsorglich.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevorvertretung in ihrer Sitzung am 20.02.2025 über die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“ der Gemeinde Ostseebad Binz sowie über die Abwägungsvorschläge zu beschließen, unter der Voraussetzung, dass in der Sitzung des Hauptausschusses am 27.02.2025 die Thematik der Bodenverunreinigung nochmals erläutert wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	4
Enthaltungen:	0

Zu 7.2. Beschlussvorlage über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“ der Gemeinde Ostseebad Binz

Hier: Satzungsbeschluss

ungeändert beschlossen BV/25/207

Beschluss:

1. Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevorvertretung in ihrer Sitzung am 20.02.2025 die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“ bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der vorliegenden Fassung vom 21.11.2024 Stand 08.01.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung zu beschließen. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom 21.11.2024 Stand 08.01.2025, gebilligt.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Wohnbebauung in der Gartenhofsiedlung“ der Gemeinde Ostseebad Binz ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Änderung mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.



Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen: 4
Enthaltungen: 0

Zu 7.3. Beschlussvorlage zur Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet des erweiterten Binzer Ortskerns
hier: Abwägungsbeschluss
ungeändert beschlossen BV/25/208

Verwaltung: Sofern es Fragen gibt, können diese gestellt werden. Die Vorstellung der Abwägung erfolgt in der kommenden Sitzung des Hauptausschusses.

Herr Rohde:

Wir würden gern einige Ausführungen erhalten, da das Thema auch für die anwesenden Bürger:innen interessant ist.

Die Verwaltung gibt einen groben Überblick über maßgebliche Stellungnahmen sowie über den allgemeinen Zweck der Satzung. Darüber hinaus wurde über den Geltungsbereich gesprochen. Die erste Reihe zur Strandpromenade soll nicht Inhalt des Geltungsbereiches der Satzung sein und wurde versehentlich auf der Folie falsch dargestellt.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 20.02.2025 über die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung der Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet des erweiterten Binzer Ortskerns sowie über die Abwägungsvorschläge zu beschließen. Der Abwägungsvorschlag wird in der Sitzung des Hauptausschusses am 27.01.2025 vorgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Zu 7.4. Beschlussvorlage zur Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet des erweiterten Binzer Ortskerns
hier: Satzungsbeschluss
ungeändert beschlossen BV/25/211



Beschluss:

1. Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 20.02.2025 die Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet des erweiterten Binzer Ortskernes der Gemeinde Ostseebad Binz in der vorliegenden Fassung zu beschließen.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo diese während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Zu 7.5. Beschlussvorlage über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz hier: Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie 2 Abs. 2 BauGB

ungeändert beschlossen BV/25/209

Die Abwägungstabelle bzw. der Abwägungsvorschlag werden online durch das Planungsbüro E&P Stadtplanung vorgestellt.

Herr Schulz: Ist der Entwurf der angekauften Diplomarbeit umsetzbar?

Verwaltung: Wir sind zuversichtlich, dass wir dieselben Baumassen wie aus der Arbeit umsetzen können.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 20.02.2025 über die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wohnen an der Granitz“ der Gemeinde Ostseebad Binz sowie über die Abwägungsvorschläge zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0



Zu 7.6. Beschlussvorlage über die Satzung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich (Erweiterungsbereich) des Bebauungsplanes Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“

hier: Satzungsbeschluss

ungeändert beschlossen BV/25/210

Die Verwaltung erläutert kurz den Grund für die Aufstellung der Satzung über die Veränderungssperre. Damit in diesem Bereich kein unbeplanter Innenbereich entsteht und die Wohnbebauung fortgeführt werden kann, wurde die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 43A bereits beschlossen. Nunmehr geht es darum, mit der Veränderungssperre das Gebiet zu sichern.

Beschluss:

1. Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevorvertretung in ihrer Sitzung am 20.02.2025 gemäß §§ 14 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) über die Satzung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich (Erweiterungsbereich – Beschluss-Nr. 960-46-2024) des Bebauungsplanes Nr. 43 A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz zu beschließen.
2. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 7.7. Beschlussvorlage zur Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz

**hier: Zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre
ungeändert beschlossen BV/25/218**

Die Verwaltung erläutert den Grund für die Notwendigkeit der Verlängerung der Satzung über die Veränderungssperre. Es geht insbesondere um die Fortführung des Versorgungskonzeptes/Zentrenkonzeptes. Es sind umfangreiche Analysen durchzuführen. Diese sind abgeschlossen. Die Daten müssen nunmehr zusammengetragen und geprüft werden. Für den Ort soll ein erweitertes Konzept erstellt werden. Bisher werden mit der Veränderungssperre die Gastronomieeinheiten gehalten, die bereits vorhanden sind. Die letztmalige Verlängerung der Veränderungssperre reiche aus zum Abschluss der Arbeiten.

Beschluss:

1. Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevorvertretung in ihrer Sitzung am 20.02.2025 gemäß § 14,16 und 17 (2) BauGB die Satzung über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 7. Änderung des



Bebauungsplanes Nr.1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz für ein weiteres Jahr zu beschließen.

2. Die Satzung über die zweite Verlängerung der Geltungsdauer ist ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 8. Kommunale Bauvorhaben

Zu 8.1. Beschlussvorlage zum Fahrradparken in der oberen Hauptstraße ungeändert beschlossen BV/24/188

Es erfolgt eine Diskussion über den Grund der Zurückweisung der Beschlussvorlage durch die Gemeindevertretung in den Bauausschuss. Die Beschlussvorlage ist gleich geblieben, da keine Änderungswünsche mitgeteilt wurden.

Herr Mehlhorn schlägt vor, die Anlagen vor und hinter den Baum zu stellen, damit der Baum geschützt wird und keine Fahrräder am Baum abgestellt werden. Er stellt einen Antrag, die Beschlussvorlage in die nächste Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt am 05.03.2025 zu verschieben.

4 JA / 6 Nein

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 20.02.2025 die Anpassung der Radabstellanlagen in der Oberen Hauptstraße zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	1
Enthaltungen:	1

Zu 8.2. Beschlussvorlage zum Bauprogramm des Umbaus Parkplatz Klünderberg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Parkplatz Klünderberg“

ungeändert beschlossen BV/25/219



Die Verwaltung erläutert das Bauprogramm. Es werden 135 Stellplätze entstehen, bisher sind es ca. 120. Betrieben wird der Parkplatz weiterhin von der Gemeinde.

Herr Rohde: Sind noch Baumfällungen notwendig oder ist die Fläche beräumt?

Verwaltung: Die Waldumwandlung hat stattgefunden. Alle naturschutzrechtlichen Anforderungen sind eingehalten. Es wird nur noch die Maßnahme vollzogen.

Herr Müther: Kann man Parken für Wohnmobile und Caravane ausschließen?

Verwaltung: Es wird eine entspreche Beschilderung zum Verbot der Nächtigung installiert. Zusätzlich wird im vorderen Bereich eine Durchfahrtsbeschränkung/Höhenbegrenzung errichtet.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 20.02.2025 die Neuordnung des Parkplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Parkplatz Klünderberg“ auf Grundlage der Planung vom 9.12.2024 als verbindliches Bauprogramm umzusetzen und zu beschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Zu 8.3. Beantwortung Fragen zur Flächenentwicklungen Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 9 "Alte Gärtnerei/MZO"

Die Verwaltung erläutert noch einmal die Tabelle zur Zusammenfassung der Verwertungsvorschläge für die Flächen sowie die einzelnen Möglichkeiten mit Vor- und Nachteilen. Im nächsten Gremienlauf soll die Verwertung der Flächen, nach Mitteilung und Zusammenfassung der Vorschläge der einzelnen Fraktionen, beschlossen werden.

Die vorab gestellten Fragen zu den einzelnen Verwertungsvorschlägen wurden aufgenommen und werden in der Sitzung durch die Verwaltung, nach Rücksprache mit der Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises V-R, beantwortet.

Die einzelnen Fragen und Antworten werden als Anlage zum Protokoll gegeben.

Die Fraktion Bürger für Binz hat sich bereits für das Bestgebotsverfahren für die Villen ausgesprochen, um eine Anschubfinanzierung für die anderen Baufelder zu erhalten. Fraglich ist, ob es möglich ist, ein unverbindliches Gebot für Grundstücke einzuholen, um den Preis/Markt abzufragen.

Herr Wermuth: Welche personellen und finanziellen Voraussetzungen bräuchte die Wohnungsverwaltung Binz, um selbst Grundstücke zu entwickeln?

Herr Rohde: Die Wohnungsverwaltung hat keine eigenen Kapazitäten und würde es höchstwahrscheinlich auslagern. Erläuterung zum Protokoll: Frau



Schierhorn (Geschäftsführerin der Wohnungsverwaltung) hat im Nachgang der Sitzung diese Aussage bestätigt.

Zu 8.4. Mitteilung Prüfergebnisse technische Lösungen Parkhaus Ostseeblick

In der vergangenen Bauausschusssitzung wurden Fragen zu technischen Lösungen zum Parkhaus Ostseeblick gestellt, welche nunmehr beantwortet werden:

1. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Parkhaus abends zu hell wirkt, insbesondere die letzte Ebene (Mastleuchten). Könnte hier die Lichtintensität angepasst werden?
Ja. Kann nachträglich eingestellt werden. Firma Goldbeck ist Abstimmung mit Elektriker.
2. Wäre es möglich, die Beleuchtung der Ebenen separat zu steuern? Zum Beispiel könnten die Ebenen -1 bis 4 zugänglich bleiben, während der Rest abgesperrt und die Beleuchtung deaktiviert wird.
Die Mindestbeleuchtung gem. Garagenverordnung muss eingehalten werden. Eine Abweichung empfehlen wir aus versicherungsrechtlichen Gründen nicht. (§15 Absatz 1)
3. Können die Einstellungen der Dimmer (Zeit und Intensität) nachträglich geändert werden?
Ja. Kann nachträglich eingestellt werden. Firma Goldbeck ist Abstimmung mit Elektriker.

Die Verwaltung erhält entsprechende Umsetzungsvorschläge.

Zu 9. Anträge

Zu 9.1. Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Errichtung Photovoltaikanlage – Lottumstraße 11“

hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Baufeld) ungeändert beschlossen BV/25/215

Die Verwaltung erläutert den wesentlichen Inhalt des Antrages:

Der Antragsteller möchte 55 Photovoltaikanlagen aufbringen. Auf dem Dach ist es nicht möglich, da es sich um ein Krüppelwalmdach handelt. Vertikal stehend an Stützmauer möchte er 23 Module anbringen und davor im Bereich einer Grünfläche 32 Elemente. Für beide Varianten sind Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ notwendig, welche in der heutigen Sitzung behandelt werden.



Herr Schulz: Wie können wir die Einzelfallentscheidung absichern, also dass kein Nachahmungseffekt entsteht? Kann man diesen Punkt in der Gestaltungssatz aufnehmen oder anderweitig reglementieren?

Verwaltung: Wir sollten begründen, warum dem Antrag zugestimmt wird, um eine individuelle Einzelfallentscheidung zu deklarieren und warum wir diesen Fall als Ausnahme betrachten. Das Dach ist in diesem Fall ausschlaggebend. Wir können als Gemeinde eigene Festlegungen treffen, wie wir mit solchen Anträgen umgehen, um aktenkundig eine Verfahrensart zu haben, die auf alle Antragsteller anwendbar ist und Willkürlichkeit ausschließt. Bei diesem Fall sind ausschlaggebende Punkte die Dachform, die Topografie und Mauer.

Im Anschluss der Sitzung soll ein Gespräch mit dem Antragsteller stattfinden. Konsens besteht darüber, dass die Installation an der Mauer unbedenklich ist, aber im Bezug die Grünfläche besteht Unsicherheit dahingehend, ob damit eine Möglichkeit für Nachahmung eröffnet.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevorvertretung in ihrer Sitzung am 20.02.2025 im Rahmen des Bauantrages: „Errichtung Photovoltaikanlage – Lottumstraße 11“ das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Baufeld) zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 9.2. Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Errichtung Photovoltaikanlage – Lottumstraße 11“
hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Grünfläche) ungeändert beschlossen BV/25/216

Im Anschluss der Sitzung soll ein Gespräch mit dem Antragsteller stattfinden. Konsens besteht darüber, dass die Installation an der Mauer unbedenklich ist, aber im Bezug die Grünfläche besteht Unsicherheit dahingehend, ob damit eine Möglichkeit für Nachahmung eröffnet. Im weiteren Gremienlauf sind ggf. neue Anordnungen der Module auf dem Grundstück durch den Antragsteller zu besprechen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevorvertretung in ihrer Sitzung am 20.02.2025 im Rahmen des Bauantrages: „Errichtung Photovoltaikanlage – Lottumstraße 11“ das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Zentrum“ der



Gemeinde Ostseebad Binz (Bereich der Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	0
Nein-Stimmen:	10
Enthaltungen:	0

Zu 10. Schließung des öffentlichen Teils

Der Vorsitzende beendet den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:05 Uhr und verabschiedet sich von allen Gästen.

Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr & Umwelt – 22. Januar 2025

TOP 8.3.

Beantwortung Fragen zur Flächenentwicklungen

Geltungsbereich

Bebauungsplan Nr. 9 "Alte Gärtnerei/MZO"



Abbildung 1: Bebauungsplan 9 „Alte Gärtnerei / MZO“, Teilfläche 1 bis 5 sind die Grundstücke der vorliegenden Schlussvorlage



Amt Planen und Bauen

Grundstück	Vorbereitung des Verwertungsvorschlags
Baufeld 1 (Townhouses)	Nr. [1 – 4]
Baufeld 2 (Townhouses)	Nr. [1 – 4]
Baufeld 3	
Grundstück 3a (Villa 1)	Nr. [1 – 4]
Grundstück 3b (Villa 2)	Nr. [1 – 4]
Baufeld 4	
Grundstück 4a (Villa 3)	Nr. [1 – 4]
Grundstück 4b (Villa 4)	Nr. [1 – 4]
Grundstück 4c (Villa 5)	Nr. [1 – 4]
Baufeld 5 (Wohn- und Geschäftshaus)	Nr. [1 – 4]
Grundstück 6 (Bildungseinrichtung)	n/n

Gemeinde Ostseebad **BINZ**



Abbildung 1: Bebauungsplan 9 „Alte Gärtnerei / MZO“, Teilfläche 1 bis 5 sind die Grundstücke der vorliegenden Beschlussvorlage



Entwicklung: Townhouses (Grundstück 1 und 2)

Größe des Grundstücks 1 : ca. $61 \times 20 \text{ m} = 1.220 \text{ m}^2$

Größe des Grundstücks 2: $92 \times 20 \text{ m} = 1.840 \text{ m}^2$

Entwicklung: Binzer Wohnvillen (Grundstück 3 und 4)

Größe des Grundstücks 3 : ca. 4800 m^2

Größe des Grundstücks 4: ca. 6700 m^2

Entwicklung: Geschäfts- und Wohnhaus (Grundstück 5)

Größe des Grundstücks 5 : ca. $61 \times 20 \text{ m} = 980 \text{ m}^2$ zur Bebauung mit einer Bädervilla bis zu 12 Dauerwohnungen und 4 Gewerbeeinheiten

Lösungsvorschläge zur Verwertung:

Nr. 1. Verkauf Grundstücke mit Baurecht (Bestgebotsverfahren)

relativ geringer Einfluss auf Qualität und Bewirtschaftung,
kein Einfluss auf Miet- und/oder Verkaufspreis

	Aktueller Bodenrichtwert, Mindestverkaufspreis
Baufeld 1 (Townhouses)	475.800 €
Baufeld 2 (Townhouses)	717.600 €
Baufeld 3 (Villa 1-2)	1.872.000 €
Baufeld 4 (Villa 3-5)	2.613.000 €
Baufeld 5 (Wohn- und Geschäftshaus)	382.200 €



Lösungsvorschläge zur Verwertung:

Nr. 2. Grundstücke in Erbbaupacht

kein Einfluss auf Qualität und Bewirtschaftung,
jedoch ermöglicht Erbbaurecht längere Mietpreisbindung (normal: Sozialbindung von 25 Jahren) und
das Grundstück bleibt in kommunaler Hand.

Nr. 3. Grundstück Bebauung mit Betreibermodell

Abzahlung Kommune über 25-30 Jahre, durch Mieteinnahmen, danach Übergang in Eigentum
Aufgabe der Kommune liegt in der Beschaffung der FöMi
volle Kontrolle über Qualität und Mietpreis, Bewirtschaftung liegt für 25-30 Jahre beim Betreiber

Nr. 4. Grundstück + Entwicklung mit einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

danach Übertragung auf Wohnungsverwaltung Binz GmbH
volle Kontrolle über Qualität, Bewirtschaftung und Mietpreis





Nr. 1: Verkauf der Grundstücke I Bestgebotsverfahren

Wenn es zu Veräußerung von Grundstücken kommt, muss anteilig Geld an den Kreis, Land oder Bund abgeführt werden?

Nein.

Kann der Erlös vom Verkauf von Grundstücken oder von Gebäuden in eine zweckgebundene Baugesellschaft überführt werden (Vor und Nachteile)?

Grundsätzlich ja, jedoch müssen die Bedingungen verhandelt werden.



Nr. 2: Grundstücke in Erbbaupacht

Erbbaurecht – wie hoch ist der Pachtzins?

Derzeit sind das 2-3% vom Bodenrichtwert p.a.

7,80 € - 11,70 € pro m², Townhouses Grundstücksgröße 184 m² = Pacht p.a. 1435,20 € – 2152,80 €

Kann dieser beeinflusst werden und unterschiedlich gestaltet werden, wie z.B. für junge Binzer Familien anders als für Zugezogene? Ist eine Ausschreibung für Erbbaupacht Grundstücke möglich und wie sieht ein Auswahlverfahren aus?

Die Bevorzugung von Einheimischen bei der Vergabe von Baugrundstücken durch die Gemeinde ist grundsätzlich rechtlich möglich. Zur Konkretisierung des Vergabeermessens kann die Gemeinde Vergaberichtlinien aufstellen. Hierbei handelt es sich um ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften*, die zu einer Selbstbindung der Verwaltung führen. Bei der Aufstellung von Vergabekriterien und deren Anwendung genießt die Gemeinde einen weiten Spielraum. Es ist rechtlich nicht zu beanstanden, wenn sich eine Gemeinde dabei von dem Ziel leiten lässt, Bedürftige zu fördern und im Rahmen einer typisierenden Betrachtung Bewerber als nicht bedürftig ansieht, deren Eltern über Grundbesitz verfügen.

*Die ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften (Ermessensrichtlinien) bestimmen, in welcher Weise von dem der Verwaltung eingeräumten Ermessen Gebrauch gemacht werden soll, indem sie Entscheidungsmaßstäbe geben. Sie stellen damit eine einheitliche und gleichmäßige Ermessensausübung sicher.



Nr. 3: Grundstücke Bebauung mit Betreibermodell

keine Fragen



Nr. 4: Grundstücke + Entwicklung mit kommunaler Wohnungsbaugesellschaft

Ist Erbbaurecht für die Wohnungsverwaltung möglich (Vorteile und Nachteile)?

Grundsätzlich steht jeder natürlichen und rechtlichen Person frei, miteinander Erbbaurechtsverträge zu schließen.

Die Gemeinde könnte mit der Wohnungsverwaltung Erbbaurechtsverträge schließen und umgekehrt. Vorteile bzw. Nachteile sind am konkreten Fall zu betrachten.

Wann läuft der Bestand Sozialwohnung aus und wann sind Förderungen möglich für einen Neubau in welcher geschätzten Höhe?

Es gibt keinen Bestand an Sozialwohnungen, da dieser Begriff gefördertem Wohnraum zugeordnet wird, dessen Zweckbindung 15 Jahre oder 25 Jahre hält. Es gibt eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten* (ca. 53 Programme)

*Die Länder entscheiden innerhalb des für das jeweilige Land geltenden gesetzlichen Rahmens unter Berücksichtigung regionaler Bedarfe über die Ausgestaltung und Schwerpunkte der sozialen Wohnraumförderung und sind auch für die Abwicklung der Förderung (Prüfung von Anträgen, Aussprechen von Förderzusagen, Auszahlung) zuständig.

Wohnungsverwaltung selbst bauen- schnellster und billigster Weg mit dementsprechenden Bedingungen?

Wenn entsprechende Voraussetzungen geschaffen und alle erforderlichen Maßnahmen veranlasst sind, um die kommunale Wohnungsverwaltung Binz GmbH hinsichtlich Zweck und Gegenstand um die Sparte Projekttätigkeit und -entwicklung/Immobilienbewirtschaftung/ Bautätigkeit zu legitimieren, ist das sicher ein guter Weg.