



## Niederschrift

### 6. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt

**Sitzungstermin:** Mittwoch, 05.03.2025  
**Sitzungsbeginn:** 18:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 20:40 Uhr  
**Ort, Raum:** Sitzungssaal, Haus des Gastes, Heinrich-Heine-Str. 7, 18609 Ostseebad Binz

#### Anwesenheitsliste

##### Anwesend

###### Vorsitz

###### **Name**

Birger Reetz

###### **Bemerkung**

anwesend

###### Mitglieder

###### **Name**

Helge Colmsee

###### **Bemerkung**

anwesend

Ulf Dohrmann

anwesend

Dr. Sybille Funk

Vertretung für: Mario Böttcher

Thomas Müther

anwesend

Petra Pfeifer

anwesend

Michael Rohde

anwesend

Norbert Schulz

anwesend

Marco Steinbrecher

Vertretung für: Christian Mehlhorn

Jörg Tietböhl

anwesend

Denis Wermuth

anwesend

###### Verwaltung

###### **Name**

Romy Guruz

###### **Bemerkung**

##### Abwesend

###### Vorsitz

###### **Name**

Mario Böttcher

###### **Bemerkung**

entschuldigt

###### Mitglieder

###### **Name**

Christian Mehlhorn

###### **Bemerkung**

entschuldigt

##### Gäste:

Privater Eigentümer für Projektvorstellung unter TOP 11



## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Begrüßung, Feststellen der form- und fristgerechten Ladung und der Beschlussfähigkeit
2. Feststellung der Tagesordnung
3. Vorstellung der aktuellen Arbeitsstände des Amtes Planen und Bauen
4. Anfragen der Ausschussmitglieder
5. Einwohnerfragestunde
6. Beschlussvorlagen und Anträge
  - 6.1. Beschlussvorlage zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht  
hier: Überarbeiteter Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB  
**BV/25/234**
  7. Kommunale Bauvorhaben
    - 7.1. Beschlussvorlage zur Flächenentwicklung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 9 "Alte Gärtnerei/MZO" **BV/24/189**
    - 7.2. Beschlussvorlage zur Sicherungsmaßnahme der Gehweganlage Bahnhofstraße  
hier: Umfang der Maßnahme **BV/25/237**
    - 7.3. Beschlussvorlage zur Sicherungsmaßnahme Jagdschlossstraße  
hier: Leistungskatalog der Maßnahme **BV/25/236**
    - 7.4. Beschlussvorlage zur erweiterten Prüfung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen  
hier: Auswahl rentabler Objekte **BV/25/235**
8. Schließung des öffentlichen Teils

### Nichtöffentlicher Teil

9. Informationen Amt Planen und Bauen



10. Anfragen der Mitglieder des Ausschusses
11. Projektvorstellung Eigentümer  
hier: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3 "Schmacher See"
12. Entscheidung über die zur Beratung stehenden Bauanträge in der Sitzung  
des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt in der Sitzung am  
05.03.2025 **BV/25/238**
13. Diskussion zum "Letter of Intent Naturwald Granitz"
14. Priorisierung kommunale Bauvorhaben für Haushaltsplanung 2026/2027  
**BV/25/239**
15. Sonstiges
16. 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 fristgerecht geladen wurde.

Frau Dr. Funk ist als Vertretung für Herrn Böttcher anwesend und Herr Steinbrecher für Herrn Mehlhorn. Die Beschlussfähigkeit ist mit der Anwesenheit von 11 von 11 Ausschussmitglieder gegeben.

---

#### **Zu 2. Feststellung der Tagesordnung**

##### **Beschluss:**

Der TOP 13 Letter of Intent Naturwald Granitz wird auf Bitten der Verwaltung in die nächste Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt verschoben.

Die Tagesordnung wird mit dieser Änderung festgestellt.

##### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

---

#### **Zu 3. Vorstellung der aktuellen Arbeitsstände des Amtes Planen und Bauen**

Die Verwaltung stellt die aktuellen Arbeitsstände des Amtes Planen und Bauen vor.

Die Präsentation wird im Nachgang der Sitzung in ALLRIS eingestellt.

---

#### **Zu 4. Anfragen der Ausschussmitglieder**

Herr Dohrmann: Liegen wir bei der Baumaßnahme Schwedenstraße im Zeitplan? Hintergrund ist die Planung der Abwicklung der Belieferung der Hotellerie.

Verwaltung: Ja. Mit der Baufirma ist abgesprochen, dass die Zuwegungen, soweit es baulich möglich ist, genutzt werden können, auf eigene Gefahr. Die Firma ist im Austausch mit den Anliegern, um dies tagesaktuell abzustimmen.



---

## Zu 5. Einwohnerfragestunde

Herr Wermuth:

Wurden die Baumfällarbeiten in Prora entlang der Landesstraße durchgeführt, um den Radweg nach Prora zu verlängern?

Verwaltung:

Nein, die Baumfällungen erfolgten im Auftrag der DBU (Deutsche Bundesstiftung Umwelt). Es erfolgte eine Beseitigung von teilweise auch kranken Nadelbäumen im Waldrandbereich.

Herr Wermuth:

Parkhaus Ostseeblick - Wie sollen die Nutzer:innen zum Strand kommen? Zuwegung durch Dünenpark ist privat. Wie gehen wir außerdem mit FKK in diesem Bereich um?

Verwaltung:

Die Zuwegung ist fußläufig über die neue Strandzuwegung entlang an der Grundschule auf dem MZO-Gelände. Die Thematik der Klassifizierung FKK soll bitte beim Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus angefragt werden.

Herr Mario Kurowski:

Granitzhofstraße – Die Anlieger:innen fragen nach der Umsetzbarkeit von Errichtung einer Straßenbeleuchtung (Vorschlag: mit LED, Dimmer oder Bewegungsmelder) in diesem Bereich an, damit eine sichere fußläufige Zuwegung gewährleistet ist. Eventuell könnte man im gleichen Zuge auch das Glasfasernetz erneuern. Ein Anwohnerantrag würde auch gestellt werden, wenn es notwendig ist.

Verwaltung:

Die Einreichung eines Anwohnerantrages ist zunächst nicht notwendig. Die Verwaltung prüft die technische Machbarkeit und teilt das Ergebnis mit (Mitteilung erfolgte per Mail am 17.03.2025 an die Ausschussmitglieder und Gemeindervertreter:innen)

---

## Zu 6. Beschlussvorlagen und Anträge

---

**Zu 6.1. Beschlussvorlage zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht hier: Überarbeiteter Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB ungeändert beschlossen BV/25/234**

Die Verwaltung stellt kurz den Inhalt der Beschlussvorlage vor.

Es geht vordergründig um die Festlegung der baulichen Unterordnung von Ferienwohnungen gegenüber der Hauptnutzung als Festwohnen.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03.04.2025 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung/Umweltbericht zu beschließen.

Das Planverfahren ist gemäß § 13 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 10  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 1

---

**Zu 7. Kommunale Bauvorhaben**

---

**Zu 7.1. Beschlussvorlage zur Flächenentwicklung Geltungsbereich  
Bebauungsplan Nr. 9 "Alte Gärtnerei/MZO"  
geändert beschlossen BV/24/189**

Die Verwaltung erläutert kurz die eingegangenen Vorschläge der Fraktionen und die Zusammenfassung dieser. Das heutige Ziel sollte ein, sich auf einen Verwertungsvorschlag je Baufeld zu einigen und diese Empfehlung im weiteren Gremienlauf zur Beschlussfassung an die Gemeindevertretung weiterzureichen. Anschließend findet eine Diskussion unter den Ausschussmitgliedern statt, um sich auf ein Ergebnis zu einigen.

Herr Wermuth:

Wir sind für den Verkauf der Baufelder 3 und 4, sehen jedoch als zwingende Voraussetzung, dass die Gelder aus dem Erlös der Veräußerungen zweckgebunden für soziale und wohnpolitische Projekte verwendet werden.

Herr Dohrmann:

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auch wir den Verkauf der Baufelder 3 und 4 favorisieren, um mit den Erlösen aus dem Verkauf beispielsweise das EWE-Gelände oder den alten Sportplatz aktivieren, um Mehrwert für Einwohner:innen zu schaffen. Die Festschreibung/Zweckgebundenheit der Erlöse ist uns auch wichtig.

Herr Colmsee:

Wir wollen die Baufelder 3 und 4 veräußern, um die Erlöse als Anschupffinanzierung für weitere Projekte zu nutzen.

*Herr Rohde stellt den Antrag, den Beschlussvorschlag dahingehend zu ergänzen, dass die Zweckgebundenheit der Verwendung der Erlöse umgesetzt wird.*

*Abstimmung zum Antrag von Herrn Rohde: 11 JA-Stimmen (einstimmig)*

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03.04.2025 die Verwaltung damit zu beauftragen, die Verwertung der verbleibenden fünf Grundstücke des ehemaligen MZO-Geländes, unter dem Grundsatz von Wirtschaftlichkeit und den im Bebauungsplan festgelegten Nutzungen, wie folgt rechtlich und wirtschaftlich zu prüfen und beschlussreif vorzubereiten sowie die zweckgebundene Verwendung der Erlöse aus dem Verkauf für soziale und wohnpolitische Projekte zu sichern.

Grundstück	Vorbereitung des Verwertungsvorschlags
Baufeld 1 (Townhouses)	Ergebnis des Verkaufs der Baufelder 3 + 4 abwarten
Baufeld 2 (Townhouses)	Ergebnis des Verkaufs der Baufelder 3 + 4 abwarten
Baufeld 3	
Grundstück 3a (Villa 1)	Nr. 1
Grundstück 3b (Villa 2)	Nr. 1
Baufeld 4	
Grundstück 4a (Villa 3)	Nr. 1
Grundstück 4b (Villa 4)	Nr. 1
Grundstück 4c (Villa 5)	Nr. 1
Baufeld 5 (Wohn- und Geschäftshaus)	Nr. 4
Grundstück 6 (Bildungseinrichtung)	n/n

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
 Nein-Stimmen: 0  
 Enthaltungen: 0

---

**Zu 7.2. Beschlussvorlage zur Sicherungsmaßnahme der Gehweganlage Bahnhofstraße**
**hier: Umfang der Maßnahme  
 geändert beschlossen BV/25/237**

Die Verwaltung erläutert kurz den Inhalt der Beschlussvorlage sowie die Historie/Ergebnisse des Monitorings der Stützwand und den daraus resultierenden Handlungsbedarf. Die Maßnahme könnte, nach Abstimmung mit allen Beteiligten, im November 2025 beginnen.



Einigkeit besteht bei den Mitgliedern darüber, dass die Gesamtmaßnahme umgesetzt werden soll. Fraglich ist jedoch die Finanzierung der Maßnahme. Die Mittel müssten in der Nachtragshaushaltsplanung 2025 eingestellt werden.

Herr Müther stellt den Antrag, die Beschlussvorlage in die nächste Sitzung des Bauausschusses zu verschieben, um im nichtöffentlichen Teil die Finanzierung zu besprechen. Nach Diskussion zu Möglichkeiten bei der Formulierung des Gesamtbeschlussvorschlages wird der Antrag wieder zurückgezogen.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03.04.2025 die Verwaltung mit der Umsetzung der außerplanmäßigen Maßnahme zur Wiederherstellung der Gehweganlage an den Gleisbereichen als Gesamtmaßnahme über 300m zu beauftragen, unter der Voraussetzung, dass zur Sitzung der Gemeindevertretung der Nachweis der Finanzierung erbracht wird.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

---

**Zu 7.3. Beschlussvorlage zur Sicherungsmaßnahme Jagdschlossstraße  
hier: Leistungskatalog der Maßnahme  
ungeändert beschlossen BV/25/236**

Die Verwaltung erläutert kurz den Inhalt der Beschlussvorlage. Die Mittel für diese Maßnahme stehen im Produktsachkonto für die Straßenunterhaltung zur Verfügung.

Herr Wermuth:

Bei der Maßnahme aus der vorherigen Beschlussvorlage wird die Finanzierung gesucht, und diese Maßnahme ist eingeplant? Könnte man die Mittel nicht für die Maßnahme Gehweg Bahnhofstraße verwenden?

Herr Schulz und Verwaltung:

Diese Maßnahme ist bereits eingeplant. Man könnte jedoch diese Maßnahme als Einsparpotenzial zur Umsetzung der Maßnahme aus der vorherigen Beschlussvorlage festlegen, nach Ausarbeitung des Amtsleiters Finanzen.

**Beschluss:** Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03.04.2025 die Verwaltung mit der Umsetzung der außerplanmäßigen Maßnahme zur Sicherung des touristischen Rad- und Fußgängerverkehrs auf der Jagdschlossstraße zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 11  
Nein-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0





---

#### **Zu 7.4. Beschlussvorlage zur erweiterten Prüfung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen**

**hier: Auswahl rentabler Objekte**

**ungeändert beschlossen BV/25/235**

Die Verwaltung erläutert kurz den Inhalt der Beschlussvorlage.

Herr Schulz:

Gibt es Fördermittel?

Außerdem sollten wir Regelungen in Gestaltungssatzung oder anderen Möglichkeiten festlegen, wie mit dieser Thematik umgegangen werden kann, damit die Anlagen nicht willkürlich aufgestellt werden, auch von privaten Antragstellern.

Herr Rohde:

Erfolgt eine Vollfinanzierung aus Gemeindehaushalt oder eine Darlehensfinanzierung? Bei einer Darlehensfinanzierung müssten diese Werte noch in der Rentabilitätsberechnung berücksichtigt werden.

Verwaltung:

Nein, es gibt keine Fördermittel, aber verschiedene Modelle mit dem Betreiber, welche noch besprochen werden. Dies gilt auch für die Finanzierung.

Herr Dohrmann:

Gibt den Hinweis dahingehend, dass die Dächer der vorgeschlagenen Objekte vor der Installation der Anlage geprüft werden, dass diese kurzfristig und mittelfristig keiner Reparatur bedürfen. Der Abbau der Anlagen ist mit sehr hohem Aufwand verbunden, auch finanziell. Also wenn diese erst einmal installiert ist, sollte diese auch über einen langen Zeitraum auf dem Dach verbleiben können.

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03.04.2025 die Verwaltung mit der Vornahme der Überprüfung der durchgeführten Analyse durch bautechnische Begehungen zur Feststellung der Rentabilität von folgenden Objekten: Grundschule, Regionale Schule, Sporthalle 4 (Küstenkinder) und Rezeptionsgebäude zu beauftragen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 8

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 3

---

#### **Zu 8. Schließung des öffentlichen Teils**

Der Vorsitzende beendet den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:40 Uhr und verabschiedet sich von allen Gästen.