# Niederschrift
# 5. Sitzung des Hauptausschusses

**Sitzungstermin:** Dienstag, 18.03.2025
**Sitzungsbeginn:** 18:30 Uhr
**Sitzungsende:** 20:20 Uhr
**Ort, Raum:** Sitzungssaal, Haus des Gastes, Heinrich-Heine-Str. 7, 18609 Ostseebad Binz

**Anwesenheitsliste**

**Anwesend**

Vorsitz

| Name | Bemerkung |
|---|---|
| Ron-Patrick Reinholz | Vertretung für: Bürgermeister Karsten Schneider |

Mitglieder

| Name | Bemerkung |
|---|---|
| Helge Colmsee | anwesend |
| Grit Drahota | anwesend |
| Dr. Fanny Felsberg | Vertretung für: Mario Böttcher |
| Dr. Sybille Funk | Vertretung für: Ulf Dohrmann |
| Mario Kurowski | anwesend |
| Ralf Reinbold | anwesend |
| Norbert Schulz | anwesend |
| Marco Steinbrecher | Vertretung für: Klaus Pede |

Verwaltung

| Name | Bemerkung |
|---|---|
| Laura Danckwardt | anwesend |

**Abwesend**

Vorsitz

| Name | Bemerkung |
|---|---|
| Bürgermeister Karsten Schneider | entschuldigt |

Mitglieder

| Name | Bemerkung |
|---|---|
| Mario Böttcher | entschuldigt |
| Ulf Dohrmann | entschuldigt |
| Klaus Pede | entschuldigt |

Gäste:

**Tagesordnung**

Öffentlicher Teil

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

2. Feststellung der Tagesordnung

3. Informationen der Verwaltung

4. Anfragen der Ausschussmitglieder

5. Einwohnerfragestunde

6. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 27.01.2025 - öffentlicher Teil

7. Planen und Bauen

7.1. 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**

7.2. Beschlussvorlage zur Flächenentwicklung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 9 "Alte Gärtnerei/MZO" **BV/24/189**

7.3. Beschlussvorlage zur Sicherungsmaßnahme der Gehweganlage Bahnhofstraße
hier: Umfang der Maßnahme **BV/25/237**

7.4. Beschlussvorlage zur Sicherungsmaßnahme Jagdschlossstraße
hier: Leistungskatalog der Maßnahme **BV/25/236**

7.5. Beschlussvorlage zur erweiterten Prüfung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen
hier: Auswahl rentabler Objekte **BV/25/235**

7.6. Beschlussvorlage über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie 2 Abs. 2 BauGB **BV/25/240**

7.7. Beschlussvorlage über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz im ergänzenden Verfahren nach
§ 214 BauGB (Heilungsverfahren)
hier: Beschluss über die Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB **BV/25/242**

8. Allgemeine Verwaltung

8.1. Beschlussvorlage über die Zustimmung zur Annahme einer Sachspende für den Seniorenbeirat **BV/25/241**

9. Schließung des öffentlichen Teils

Nichtöffentlicher Teil

10. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 27.01.2025 - nichtöffentlicher Teil

11. Sonstiges

12. Schließung der Sitzung

**Niederschrift**

**Öffentlicher Teil**

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

**ungeändert beschlossen**

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde.
Die Beschlussfähigkeit ist mit der Anwesenheit von 8 von 9 Ausschussmitgliedern gegeben. Ab 19:20 Uhr nimmt die Vorsitzende der Gemeindevertretung Frau Dr. Funk an der Sitzung teil. Die Beschlussfähigkeit wird neu festgestellt und ist mit 9 von 9 Ausschussmitgliedern gegeben.

## Zu 2. Feststellung der Tagesordnung

**ungeändert beschlossen**

Die Tagesordnung wurde in der vorliegenden Fassung festgestellt.

## Zu 3. Informationen der Verwaltung

Keine Informationen

## Zu 4. Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Kurowski fragt an, wann die Beantwortung der E-Mails erfolge. In der Gemeindevertretersitzung am 20.02.2025 einigte man sich auf die Verlegung der TOPs 12.2 und 12.3 in die nächste Gemeindevertretersitzung am 03.04.2025. In der Zwischenzeit sollte ein Termin zur Akteneinsicht mitgeteilt werden. Aufgrund der Kurzfristigkeit zur nächsten Sitzung, wäre auch eine Zusendung der Unterlagen per E-Mail zum Parkplatz Prora/BP Gartenhofsiedlung möglich. Auch die Beantwortung der E-Mail an den Tourismusdirektor stehe noch aus, hier warte man dato immer noch auf die Unterlagen (BWA Clara & Jo und Heimaat) aus dem letzten Tourismusausschuss. Diese sollten den Mitgliedern zugestellt werden, da die Unterlagen nicht leserlich an die Wand geworfen werden konnten.
Herr Reinholz bestätigt den Eingang der E-Mails. Man werde die Unterlagen schnellstmöglich zur Verfügung stellen.

Herr Kurowski möchte wissen, warum in der Hauptstraße Höhe „Café Torteneck“ die Pflasterung eine komplett andere Farbe als der restliche Straßenverlauf habe. Die Pflastersteine wurden extra in großer Menge angekauft und den Eigentümern zum Kauf angeboten.
Frau Danckwardt erklärt, dass man sich die Steine bereits angeschaut habe, noch bevor diese verlegt wurden. Leider ließe die Gestaltungssatzung die Farbe der

Steine zu.
Herr Kurowski bittet darum, noch einmal an der Gestaltungssatzung zu arbeiten bzw. den Bereich mit einer Veränderungssperre zu belegen, da man sonst bald einen „Flickenteppich“ in der Hauptstraße habe.

## Zu 5. Einwohnerfragestunde

Herr Dreher fragt an, wann die Änderung zu den Markisen in der Hauptstraße komme.
Herr Reinholz erklärt, dass man die Frage im nächsten Bauausschuss beantworten werde.

## Zu 6. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 27.01.2025 - öffentlicher Teil

**ungeändert beschlossen**

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss bestätigt die Niederschrift der 4. Sitzung des Hauptausschusses vom 27.01.2025 – öffentlicher Teil.

**Abstimmungsergebnis:**
Ja-Stimmen: 5
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 3

## Zu 7. Planen und Bauen

## Zu 7.1. 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**

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03.04.2025 der 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 zuzustimmen.

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

**Abstimmungsergebnis:**
Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

---

**Zu 7.2. Beschlussvorlage zur Flächenentwicklung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 9 "Alte Gärtnerei/MZO"**
**ungeändert beschlossen BV/24/189**

Herr Reinholz erklärt, dass man den Beratungsverlauf aus dem Bauausschuss per E-Mail nachgereicht habe.
**Beschluss:**

Der Hauptausschuss folgt der Empfehlung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt und 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: 8
Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**Zu 7.3. Beschlussvorlage zur Sicherungsmaßnahme der Gehweganlage Bahnhofstraße**

**hier: Umfang der Maßnahme**

**ungeändert beschlossen BV/25/237**

Herr Schulz erklärt, dass man die Umsetzung der Gesamtmaßnahme bevorzugen würde. Wie bereits im Bauausschuss angemerkt, stimme man der Maßnahme nur zu, wenn geklärt ist, ob die finanziellen Mittel zur Verfügung stehen.
Herr Reinholz prüfe dies weiter und hoffe, dass er zur kommenden Sitzung der Gemeindevertretung eine Deckungsquelle benennen könne.

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03.04.2025 der Beauftragung der Verwaltung zuzustimmen, die Umsetzung der außerplanmäßigen Maßnahme zur Wiederherstellung der Gehweganlage an den Gleisbereichen als Gesamtmaßnahme über 300m [oder als Teilmaßnahme über 70 m] umzusetzen unter der Voraussetzung, dass die Finanzierung der Maßnahme gesichert ist.

**Abstimmungsergebnis:**
Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

**Zu 7.4. Beschlussvorlage zur Sicherungsmaßnahme Jagdschlossstraße**

**hier: Leistungskatalog der Maßnahme**

**ungeändert beschlossen BV/25/236**

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03.04.2025 die Beauftragung der Verwaltung, die Umsetzung der außerplanmäßigen Maßnahme zur Sicherung des touristischen Rad- und Fußgängerverkehrs auf der Jagdschlossstraße umzusetzen.

**Abstimmungsergebnis:**
Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

**Zu 7.5. Beschlussvorlage zur erweiterten Prüfung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen**

**hier: Auswahl rentabler Objekte**

**ungeändert beschlossen BV/25/235**

Herr Schulz würde es begrüßen, wenn man die Gestaltungssatzung dahingehend anpasse, dass Photovoltaikanlagen ästhetisch eingebunden werden.
Herr Reinholz informiert, dass daran bereits gearbeitet werde.
Frau Drahota fragt an, warum die Objekte der Wohnungsverwaltung nicht auf Eignung geprüft worden seien.
Herr Reinholz teilt mit, dass es sich um zwei verschiedene Aufträge handle und die Wohnungsverwaltung ihre Objekte noch prüfe.
Herr Schulz fügt hinzu, dass es bei der Wohnungsverwaltung bereits Blöcke mit Solaranlagen gebe und diese auch schon Zahlen liefern können.
Herr Colmsee fragt an, ob der Strom eingespeist wird oder für den eigenen Verbrauch genutzt werde.
Frau Danckwardt erklärt, dass dies die Feinprüfung ergeben werde.
Herr Reinholz regt eine kombinierte Lösung an, gerade bei Leerstand der Hallen in der Ferienzeit.

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss gibt der Gemeindevertretung die Empfehlung in ihrer Sitzung am 03.04.2025 die Verwaltung zur 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: | 0 |

**Zu 7.6. Beschlussvorlage über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz**

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

**ungeändert beschlossen BV/25/240**

Frau Dr. Funk nimmt ab dem TOP 7.6 an der Sitzung teil. Die Beschlussfähigkeit ist mit 9 von 9 Ausschussmitgliedern hergestellt.

Herr Reinholz begrüßt Frau Büttner und Herrn Kirstein vom Planungsbüro Evers und Partner, die online zum Tagesordnungspunkt zugeschalten wurden. Zur Beschlussvorlage verliest Frau Büttner die Abwägungstabelle mit allen eingegangenen Stellungnahmen sowie die Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Herr Kurowski bedankt sich für die Ausführungen und möchte gern wissen, ob es sich bei den Bodenwerten um Altlasten handle. Mit welchen Kosten für die Entsorgung müssen die Käufer bei Erwerb der Grundstücke rechnen und welche Schritte sind jetzt einzuleiten, dass man schnellstmöglich wieder von einem SO (Sondergebiet) zu einem WA (allg. Wohngebiet) komme.
Herr Kirstein erklärt, dass die Bodenwerte grundsätzlich noch einmal im Baugehmigungsverfahren zu klären seien. Die festgestellten Werte wurden im Gutachten festgehalten und überschreiten gewisse Grenzwerte. Für die einzelnen Bauträger ist dann im Rahmen der Baufeldfreimachung nachzuweisen, welche tatsächlichen Werte explizit gelten und welche Maßnahmen dann betrieben werden müssen um das Baufeld zu dekontaminieren. Welche Kosten das tatsächlich mit sich bringt, lässt sich aus seiner Sicht schwer abschätzen und falle auch nicht in den Kompetenzbereich des Planerbüros. Zum Thema SO befinde man sich derzeit aktiv in der 4. Änderung des BP 9 und habe als Planungsziel die Umwandlung von SO in WA. Dies würde dann mit der BP Änderung, die auf die Heilung folgt, durchgeführt.
Herr Kurowski fragt an, ob man jetzt wieder ganz am Anfang stehe und mit einem Aufstellungsbeschluss starte.
Frau Danckwardt erklärt, dass man im Rahmen des Heilungsverfahrens erst einmal nur das heile, wofür man vom OVG anzeigt wurde. Mit der 4. Änderung sei das Ziel dann der WA. Zum zeitlichen Rahmen könne sie keine Aussage treffen.
Herr Schulz spricht an, dass man als Gemeindevertreter aufgefordert wurde sich Gedanken zu machen was vor Ort entstehen solle, gleichzeitig falle man aber einen Schritt zurück, was man so als Gemeindevertretung nicht wolle. Er schließe sich der Meinung von Herrn Kurowski an, dass man eventuell erst in einem Jahr wieder darüber sprechen könne, was auf dem MZO Gelände gebaut werden solle. Gleichzeitig solle man Beschlüsse fassen, die noch keine Rechtsgrundlage haben.
Frau Danckwardt fragt Herrn Evers ob er Angaben zum zeitlichen Rahmen machen könne. Die Beschlüsse seien nicht umsonst, da man entscheiden müsse wie die Grundstücke verwerten werden sollen.
Herr Evers berichtet, dass man nicht von einem zeitlichen Rahmen von einem Jahr spreche, da das Verfahren bereits laufe und die Beteiligungsschritte relativ zeitnah in die Wege geleitet werden können.
Herr Reinholz bedankt sich bei Frau Büttner und Herr Kirchstein für ihre Ausführungen.
Frau Danckwardt erklärt noch einmal, dass die Beschlussvorlage lediglich ein Auftrag an die Verwaltung sei, zu prüfen wie die Verwertung der Grundstücke zu sein habe.

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03.04.2025 der anliegenden Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz sowie der Abwägungsvorschläge zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| Ja-Stimmen: | 8 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Enthaltungen: | 1 |

**Zu 7.7. Beschlussvorlage über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz im ergänzenden Verfahren nach**

**§ 214 BauGB (Heilungsverfahren)**

**hier: Beschluss über die Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB**

**ungeändert beschlossen BV/25/242**

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss gibt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 03.04.2025 die Empfehlung der Beschlussvorlage wie folgt zuzustimmen:

1. 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB (Heilungsverfahren) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, in der vorliegenden Fassung vom 04.04.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung vom 10.03.2025 gebilligt.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ 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: | 8 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Enthaltungen: | 1 |

**Zu 8. Allgemeine Verwaltung**

**Zu 8.1. Beschlussvorlage über die Zustimmung zur Annahme einer Sachspende für den Seniorenbeirat**

**ungeändert beschlossen BV/25/241**

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss beschließt in seiner Sitzung am 18.03.2025 die Zustimmung zur Annahme einer Sachspende für den Seniorenbeirat in Höhe von 148,66 Euro. Die Spendenbescheinigung wird an Herrn Lothar Mehlberg, Schillerstr. 7 in 18609 Ostseebad Binz ausgestellt.

**Abstimmungsergebnis:**

| | |
|---|---|
| Ja-Stimmen: | 9 |
| Nein-Stimmen: | 0 |
| Enthaltungen: | 0 |

## Zu 9. Schließung des öffentlichen Teils

Der Vorsitzende beendet den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:45 Uhr und verabschiedet sich von allen Gästen.