Öffentliche Niederschrift
10. Sitzung der Gemeindevertretung

Sitzungstermin:	Donnerstag, 04.12.2025
Sitzungsbeginn:	18:30 Uhr
Sitzungsende:	21:08 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal, Haus des Gastes, Heinrich-Heine-Str. 7, 18609 Ostseebad Binz

Anwesenheitsliste

Anwesend

Vorsitz

Name	Bemerkung
Dr. Sybille Funk	anwesend

Mitglieder

Name	Bemerkung
Mario Böttcher	anwesend
Helge Colmsee	anwesend
Dr. Fanny Felsberg	anwesend
René Maske	anwesend
Petra Mehlberg	anwesend
Christian Mehlhorn	anwesend
Marvin Müller	anwesend
Klaus Pede	anwesend
Petra Pfeifer	anwesend
Ralf Reinbold	anwesend
Dr. Elke Rohde-Baran	anwesend
Norbert Schulz	anwesend
Marco Steinbrecher	anwesend

Verwaltung

Name	Bemerkung
Kai Gardeja	
Tom Hagedorn	
Mario Kurowski	
Rita Küster	
Ron-Patrick Reinholz	

Abwesend

Mitglieder

Name	Bemerkung
Ulf Dohrmann	entschuldigt
Grit Drahota	entschuldigt

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

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

2. Feststellen der Tagesordnung

3. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 09.10.2025 - öffentlicher Teil

4. Informationen der Vorsitzenden und des Bürgermeisters

5. Bericht des Bürgermeisters

6. Anfragen der Gemeindevertretung

7. Einwohnerfragestunde

8. Anträge der Fraktionen und Abgeordneten

9. Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

9.1. Beschlussvorlage über die Schenkung eines Rettungsbootes und eines zum Transport geeigneten Trailers an die Ortsgruppe Binz des DLRG **BV/25/317**

9.2. Beschlussvorlage über den Doppelhaushalt des Eigenbetriebes Binzer Bucht Tourismus für die Wirtschaftsjahre 2026 und 2027 **BV/25/318**

9.3. Beschlussvorlage zur 5. Änderungssatzung über die Erhebung einer Kurabgabe in der Gemeinde Ostseebad Binz (Kurabgabensatzung) einschließlich der dazugehörigen Kalkulation für den Zeitraum 01. Januar 2026 bis 31. Dezember 2027 **BV/25/327**

9.4. Beschlussvorlage zur 5. Änderungssatzung über die Erhebung einer Fremdenverkehrsabgabe in der Gemeinde Ostseebad Binz einschließlich der dazugehörigen Kalkulation für den Zeitraum 01.01.2026 bis 31.12.2027 **BV/25/328**

10. Wohnungsverwaltung Binz GmbH

10.1. Beschlussvorlage für die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2024 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH **BV/25/307**

10.2. Beschlussvorlage für den Wirtschaftsplan 2026 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH **BV/25/313**

11. Finanzen

11.1. Beschlussvorlage zur 2. Nachtragshaushaltsatzung 2024/2025 und dem dazugehörigen Nachtragshaushaltsplan **BV/25/325**

12. Planen und Bauen

12.1. Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag "Neuordnung der Stellplätze des Appartementhauses Villa Quisisana mit Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zentrum" der Gemeinde Ostseebad Binz **BV/25/316**

12.2. Beschlussvorlage über Ausgleichsbeiträge für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze zum Bauvorhaben „Neubau von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 49 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, Tiefgarage und 8 Außenstellplätzen - Proraer Allee 2/3“ **BV/25/321**

12.3. Informationsvorlage zur Beschlussvorlage über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB: „Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3“
hier: § 246e BauGB - „BauTurbo“ im Bereich von B-Plänen **IV/25/323**

12.4. Beschlussvorlage über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zum Bauvorhaben: "Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3"
hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Art der baulichen Nutzung) **BV/25/324**

13. Allgemeine Verwaltung

13.1. Beschlussvorlage für den Sitzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz für das Jahr 2026 **BV/25/291**

13.2. Beschlussvorlage zur 1. Änderungssatzung der Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz **BV/25/323**

14. Schließung des öffentlichen Teils

Nichtöffentlicher Teil

15. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 09.10.2025 - nichtöffentlicher Teil

16. Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

16.1. Beschlussvorlage zur Vergabe der Leistung "Jahresabschluss" für den Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus **BV/25/329**

16.2. Beschlussvorlage über die Vergabe der Leistung "Lohnbuchhaltung" für den Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus **BV/25/330**

16.3. Beschlussvorlage über die Vergabe der laufenden Steuerberatung und steuerlichen Deklarationen für den Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus **BV/25/331**

16.4. Beschlussvorlage zum Abschluss eines Nutzungsvertrages für stationäre Strandversorgung **BV/25/332**

16.5. Zuschlagserteilung im Rahmen einer freihändigen Vergabe nach VOB/A für die Maßnahme „Erneuerung/Austausch von Mastleuchten an der Promenade in der Gemeinde Ostseebad Binz“.
hier: Mastleuchten von Strandabgang 6-13 **BV/25/333**

16.6. Zuschlagserteilung im Rahmen einer beschränkten Ausschreibung nach VOB/A für die Maßnahme „Erneuerung/Austausch von Mastleuchten an der Promenade in der Gemeinde Ostseebad Binz“.
hier: Mastleuchten 54-109 **BV/25/334**

17. Allgemeine Verwaltung

17.1. Beschlussvorlage zur Besetzung der Stelle Amtsleitung Amt Planen und Bauen (m/w/d) **PV/25/322**

18. Sonstiges

19. Schließung der Sitzung

Niederschrift

Öffentlicher Teil

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

Die Vorsitzende begrüßt die Gemeindevertreter/innen, den Bürgermeister, die Verwaltung und die Gäste. Sie stellt fest, dass form- und fristrecht geladen wurde. Die Beschlussfähigkeit ist mit der Anwesenheit von 14 von 16 Gemeindevertretern gegeben.

Zu 2. Feststellen der Tagesordnung

geändert beschlossen

Frau Dr. Funk erklärt, dass die Verwaltung darum gebeten habe die Tagesordnungspunkte 9.2/9.3/9.4 von der Tagesordnung zu nehmen, da es Nachbesserungsbedarf im Wirtschaftsplan und den dazugehörigen Anlagen gebe.

Frau Pfeifer merkt an, dass die Beschlussvorlagen durch den Hauptausschuss gegangen seien und möchte wissen, welche Fehler jetzt im Nachhinein noch aufgefallen seien.

Herr Kurowski antwortet, dass in der finalen Besprechung Nachbesserungsbedarf im Stellenplan festgestellt worden sei. Aus diesem Grund habe man entschieden, dass man den Wirtschaftsplan nebst Anlagen nochmal überarbeiten und im nächsten Gremienlauf final besprechen und beschließen wolle.

Frau Dr. Funk lässt darüber abstimmen, ob der Tagesordnungspunkt 9.2 „Beschlussvorlage über den Doppelhaushalt des Eigenbetriebes Binzer Bucht Tourismus“ von der Tagesordnung genommen werden soll:

Ja-Stimmen: 14 (einstimmig)

Frau Dr. Funk lässt darüber abstimmen, ob der Tagesordnungspunkt 9.3 „Beschlussvorlage zur 5. Änderungssatzung über die Erhebung einer Kurabgabe in der Gemeinde Ostseebad Binz (Kurabgabesatzung) einschließlich der dazugehörigen Kalkulation für den Zeitraum 01. Januar 2026 bis 31. Dezember 2027“ von der Tagesordnung genommen werden soll:

Ja-Stimmen: 14 (einstimmig)

Frau Dr. Funk lässt darüber abstimmen, ob der Tagesordnungspunkt 9.4 „Beschlussvorlage zur 5. Änderungssatzung über die Erhebung einer Fremdenverkehrsabgabe in der Gemeinde Ostseebad Binz einschließlich der

dazugehörigen Kalkulation für den Zeitraum 01.01.2026 bis 31.12.2027“ von der Tagesordnung genommen werden soll:

Ja-Stimmen: 14 (einstimmig)

Beschluss:
Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 04.12.2025 die Tagesordnung in der geänderten Fassung.

Abstimmungsergebnis:
Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 0

Zu 3. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 09.10.2025 - öffentlicher Teil

ungeändert beschlossen

Beschluss:
Die Gemeindevertretung bestätigt in ihrer Sitzung am 04.12.2025 die Niederschrift der Sitzung der Gemeindevertretung vom 09.10.2025 - öffentlicher Teil.

Abstimmungsergebnis:
Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 3

Zu 4. Informationen der Vorsitzenden und des Bürgermeisters

Herr Kurowski informiert darüber, dass seit dem 01.12.2025 die Stelle Grünplanung mit dem Kollegen Herrn Dorn besetzt worden sei. Weiter sagt er, dass man sich freue seit dem 01.11.2025 Frau Klett wieder in der Verwaltung begrüßen zu dürfen. Sie sei für den Bereich Bauordnung zuständig.

Zum Thema Wildschweine sagt er, dass die Plage nach wie vor ein aktuelles Thema sei, dass viele Menschen beschäftige. In Zusammenarbeit mit den hiesigen Jägern seien bereits mehrere Tiere geschossen worden. Man arbeite weiterhin unter Hochdruck daran die Situation in den Griff zu bekommen.

Zu 5. Bericht des Bürgermeisters

Der Bericht des Bürgermeisters ist seit dem 04.12.2025 (Sitzungstag) digital auf der Website der Gemeindeverwaltung veröffentlicht.

Herr Kurowski informiert über die geplante Einwohnerversammlung am 28. Januar 2026 im Haus des Gastes. Man wolle auf das vergangene Jahr zurückblicken und zukünftige Projekte vorstellen.

Zur Altkleidersammlung sagt er, dass seit dem 04. Dezember 2025 ein Container auf dem Bauhof stehe, an dem immer mittwochs zwischen 08:00-14:00 Uhr Altkleider abgegeben werden können. Man habe Wert daraufgelegt, dass die Klamotten nicht gesammelt und verbrannt, sondern nachhaltig verwertet werden.

Zur zweiten Haltestelle des Ortsbusses in der Bahnhofstraße erklärt er, dass man auf der Höhe des Parks der Sine eine Möglichkeit sehe und den entsprechenden Antrag bereits gestellt habe. Mit einer Umsetzung des Vorhabens sei im April 2026 zu rechnen.

Herr Kurowski, **Herr Reinholz** und **Herr Gardeja** fassen den Rest des Berichts für alle Anwesenden kurz zusammen.

Zu 6. Anfragen der Gemeindevertretung

Frau Dr. Funk übergibt die Sitzungsleitung an Herrn Colmsee.

Frau Dr. Rohde-Baran bedankt sich für die eben gehörten Ausführungen. Bezüglich des Sicherheitskonzepts für Weihnachten und Silvester möchte sie wissen, wie der Stand sei und wie es um die Parkgebühren stehe. Sie habe damals einen Antrag gestellt, dass diese an den genannten Feiertagen nicht ausgesetzt werden.

Herr Kurowski antwortet, dass sich das Sicherheitskonzept in der Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde befinde. Hinzukomme, dass man hierfür eine zusätzliche Beschilderung brauche. Man arbeite aber weiter daran das Konzept aufzustellen und umzusetzen. Zu den Parkgebühren sagt er, dass die Gemeinde Geld brauche und man aus diesem Grund weiterhin an den Feiertagen Parkgebühren nehmen werde.

Frau Mehlberg fragt, ob eine zusätzliche Beschilderung für das Parkhaus möglich wäre. Außerdem würde Sie gern wissen, ob man die Gedenkfeier zum Totensonntag wieder in das Jahresprogramm aufnehmen könnte.

Herr Kurowski sagt, dass die Beschilderung, im Austausch mit der Straßenverkehrsbehörde und der Binzer Bucht Tourismus, in der finalen Bearbeitung sei. Den Gedenktag zum Totensonntag werde man zukünftig wieder mit in die

Jahresplanung aufnehmen.

Zu 7. Einwohnerfragestunde

Bürger A weist auf eine Gefahrenstelle im Pantower Weg hin. Über die gesamte Fahrbahn seien große Löcher verteilt. Er sehe eine akute Gefahr für Radfahrer, vor allem im Dunkeln.

Herr Kurowski sagt, dass man den Hinweis aufnehmen werde.

Bürgerin B merkt an, dass im Strandbereich die Ringtonnen bzw. Mülltonnen weggenommen wurden. Sie fragt, ob Neue aufgestellt werden, da gerade im Hinblick auf die kommenden Veranstaltungen und Hundebesitzer die Mülltonnen unabdinglich seien.

Herr Gardeja bedankt sich für die Frage. Er antwortet, dass man diesen Sommer eine etwas schickere Variante für Mülltonnen ausprobiert habe. Diese habe man jetzt gezogen, da der Stückpreis zu hoch geworden sei. Man beabsichtige in der kommenden Woche die alten Ringtonnen wieder aufzustellen.

Bürgerin C fragt, ob ein Zebrastreifen für den Weg zur Grundschule geplant sei.

Herr Kurowski sagt, dass man mit dem zuständigen Sachbearbeiter bereits an der Thematik dran sei, allerdings müssen man in diesem Fall erst einen Antrag bei der Straßenverkehrsbehörde stellen.

Bürgerin D informiert darüber, dass Anwohnerinnen und Anwohner der Dollahner Straße - Ecke Goethe Straße seit einigen Jahren selbstständig die Gullis säubern. Man habe sich damals dazu entschieden, weil von der Goethe Straße das Regenwasser in so großen Mengen herunterläuft, dass andernfalls die Keller schnell unter Wasser stehen würden. Sie möchte wissen, wer aktuell dafür zuständig sei und ob eine Lösung der Situation in Aussicht sei.

Herr Kurowski bedankt sich für das jahrelange Engagement und antwortet, dass der Vertrag diesbezüglich leider aufgekündigt worden sei. Man befinde sich allerdings schon in der Ausschreibung für einen neuen Dienstleister. Für die Zwischenzeit werden man die Kollegen der Binzer Bucht zur Unterstützung heranziehen.

Bürgerin E merkt an, dass die Bepflanzung in der Elisen- und in der Paulstraße sehr schön sei und man froh über den Verzicht auf die alten Steingärten sei. Weiter fragt sie, ob eine Übergangslösung für die Putbuser Straße (Kreuzung Heinrich-Heine-Straße bis zum Grand Hotel) in Aussicht stehe, da die Bauarbeiten in der Schwedenstraße noch anzudauern scheinen.

Herr Kurowski antwortet, dass die Bauarbeiten in der Schwedenstraße aufgrund von

Verzögerungen vermutlich noch bis April 2026 andauern werden. Man plane alle Einfahrten im Dezember fertigzustellen, damit dort zu den Feiertagen die Gäste wieder parken können. Im Nachgang sollte mit der Putbuser Straße begonnen werden, doch aufgrund der vorliegenden Engpässe werde sich dieses Vorhaben voraussichtlich bis Ende des nächsten Jahres verzögern.

Herr Colmsee übergibt die Sitzungsleitung wieder an Frau Dr. Funk.

Zu 8. Anträge der Fraktionen und Abgeordneten

Keine Anträge der Fraktionen und Abgeordneten.

Zu 9. Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Zu 9.1. Beschlussvorlage über die Schenkung eines Rettungsbootes und eines zum Transport geeigneten Trailers an die Ortsgruppe Binz des DLRG ungeändert beschlossen BV/25/317

Frau Groß erklärt, dass bereits im Vorfeld Vorgespräche stattgefunden haben. Weiter erklärt sie, dass man beabsichtige eine abnehmbare Platte obendrauf zu bauen, damit Schwimmprüfungen nach deutscher Prüfungsordnung wie vorgeschrieben durchgeführt werden können. Darüber hinaus plane man das Boot auch bei anderen Veranstaltungen einzusetzen.

Beschluss:
Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 04.12.2025 die Schenkung eines Rettungsbootes und eines zum Transport geeigneten Trailers an die Ortsgruppe Binz des DLRG. Die Objekte sind bereits abgeschrieben und werden aus dem Anlagevermögen ausgebucht.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 9.2. Beschlussvorlage über den Doppelhaushalt des Eigenbetriebes Binzer Bucht Tourismus für die Wirtschaftsjahre 2026 und 2027

zurückgezogen BV/25/318

Zu 9.3. Beschlussvorlage zur 5. Änderungssatzung über die Erhebung einer Kurabgabe in der Gemeinde Ostseebad Binz (Kurabgabensatzung) einschließlich der dazugehörigen Kalkulation für den Zeitraum 01. Januar 2026 bis 31. Dezember 2027

zurückgezogen BV/25/327

Zu 9.4. Beschlussvorlage zur 5. Änderungssatzung über die Erhebung einer Fremdenverkehrsabgabe in der Gemeinde Ostseebad Binz einschließlich der dazugehörigen Kalkulation für den Zeitraum 01.01.2026 bis 31.12.2027

zurückgezogen BV/25/328

Zu 10. Wohnungsverwaltung Binz GmbH

Zu 10.1. Beschlussvorlage für die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2024 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH

ungeändert beschlossen BV/25/307

Beschluss:
Die Gemeindevertretung fasst in ihrer Sitzung am 04.12.2025 folgenden Beschluss:

1. Der Jahresabschluss der Wohnungsverwaltung Binz GmbH in der von der BRB Revision und Beratung PartG mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Fassung (uneingeschränkter Bestätigungsvermerk vom 26.06.2025) wird festgestellt.

2. Der Lagebericht der Wohnungsverwaltung Binz GmbH für das Geschäftsjahr 2024

wurde durch den Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

3. Über die Gewinnverwendung bezüglich des Jahresüberschusses in Höhe von **EUR 545.361,45** hinsichtlich des Gewinnvortrages bzw. einer möglichen Ausschüttung an die Gemeinde Ostseebad Binz wird durch den Aufsichtsrat noch eine Beschlussempfehlung eingebracht.

4. Dem Aufsichtsrat wird für das Wirtschaftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

5. Auf der Grundlage des § 3 des Kommunalprüfungsgesetzes (KPG-MV) wird der Bürgermeister beauftragt, die Binzer Bürger über die ortsübliche Bekanntmachung über den Zeitraum der Auslegung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes und des Bestätigungsvermerkes im Amt Finanzen der Gemeindeverwaltung zu informieren.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 10.2. Beschlussvorlage für den Wirtschaftsplan 2026 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH

ungeändert beschlossen BV/25/313

Herr Maske merkt an, dass der Gewinn recht beachtlich sei und bittet um eine Aussage zu geplanten Investitionen für das Jahr 2026.

Frau Schierhorn antwortet, dass Investitionen – also Neubaumaßnahmen – für das Jahr 2026 nicht geplant seien. Alles anderen Leistungen würden unter den Punkt „Aufwand“ fallen.

Beschluss:
Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 04.12.2025 den Wirtschaftsplan 2026 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 11. Finanzen

Zu 11.1. Beschlussvorlage zur 2. Nachtragshaushaltsatzung 2024/2025 und dem dazugehörigen Nachtragshaushaltsplan

ungeändert beschlossen BV/25/325

Herr Maske und **Herr Colmsee** verlassen kurzzeitig die Sitzung.

Herr Reinholz erklärt den Nachtrag anhand von Folien kurz für alle Anwesenden.

Herr Maske und **Herr Colmsee** nehmen wieder an der Sitzung teil.

Herr Kurowski ergänzt, dass in der Vergangenheit viele Fehler gemacht worden seien, die man jetzt Stück für Stück bereinige. Dennoch sei Binz eine starke Gemeinde und man sei optimistisch, gemeinsam einen Weg zu finden, weitere Projekte umzusetzen und die Gemeinde voranzubringen.

Herr Schulz bedankt sich dafür, dass man erstmal im eigenen Haushalt nach Lösungen gesucht habe, statt freiwillige Leistungen zu kürzen.

Beschluss:
Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 04.12.2025 die 2. Nachtragshaushaltssatzung 2024/2025 und den dazugehörigen Nachtragshaushaltsplan der Gemeinde Ostseebad Binz.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 12. Planen und Bauen

Zu 12.1. Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag "Neuordnung der Stellplätze des Appartementhauses Villa Quisisana mit Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Zentrum" der Gemeinde Ostseebad Binz

ungeändert beschlossen BV/25/316

Frau Klett erklärt, dass aufgrund der Neugestaltung der Schwedenstraße keine direkte Zufahrt zu den dort befindlichen sechs Stellplätzen mehr möglich sein werde. Aus diesem Grund habe man die Neugestaltung der Stellplätze vornehmen müssen.

Beschluss:
Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 04.12.2025 im Rahmen des Bauantrages „Neuordnung der Stellplätze des Appartementhauses „Villa Quisisana“ mit Antrag auf Befreiung“ über das gemeindliche Einvernehmen zu einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Zentrum“ der Gemeinde Ostseebad Binz (GRZ).

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 12.2. Beschlussvorlage über Ausgleichsbeiträge für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze zum Bauvorhaben „Neubau von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 49 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, Tiefgarage und 8 Außenstellplätzen - Proraer Allee 2/3“

ungeändert beschlossen BV/25/321

Frau Klett erklärt, dass man sich im Bereich des MZOs befinde. Hier müsse man die acht Stellplätze, die für Besucher gedacht waren, aus Platzgründen ablösen. Dies betreffe jedoch nicht die Stellplätze für Anwohner, da diese in der Tiefgarage Platz finden werden. Eine andere Anordnung der Stelleplätze sei aus verschiedenen Gründen nicht möglich gewesen. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das naheliegende Parkhaus genutzt werden könne, empfehle man dem Antrag zuzustimmen.

Frau Dr. Rohde-Baran möchte wissen, ob die Besucher dann für das Parken im Parkhaus zahlen müssten. Die angedachten Besucherparkplätze wären ja eigentlich unentgeltlich gewesen.

Frau Klett bestätigt ihre Vermutung.

Beschluss:
1. Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 04.12.2025 im Rahmen

des Bauantrages: „Neubau von 2 Wohngebäuden mit insgesamt 49 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, Tiefgarage und 8 Außenstellplätzen – Proraer Allee 2/3“, dem Antrag auf Ablöse für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze (8 Außenstellplätze) unter Einhaltung der Bedingungen, zuzustimmen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Antragsteller zu schließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 12.3. Informationsvorlage zur Beschlussvorlage über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB: „Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3“

hier: § 246e BauGB - „BauTurbo“ im Bereich von B-Plänen

IV/25/323

Frau Klett sagt, dass es sich um eine Vorabinformation zum nachfolgenden Tagesordnungspunkt handle. Weiter sagt sie, dass seit der Ablehnung der Gemeindevertretung in der letzten Sitzung der sogenannte „BauTurbo“ in Kraft getreten sei und der Antragsteller sich diesen jetzt zu eigen mache. Der „BauTurbo“ sei grundsätzlich gut, doch biete auch Gefahren. Für die Zukunft sei es so, dass Abweichungen fast immer möglich sein werden, wenn es zu Gunsten von Wohnungsbau sei. Darüber hinaus greife der „BauTurbo“ im vorliegenden Fall nicht, da es sich um mehr gewerbliche Anlagen als Wohnungen handle. Die aktuelle Gefahr bestehe darin, dass man folgende Anträge nicht mehr ablehnen könne, da es sich nicht mehr um eine Einzelfallentscheidung handeln würde. Aus den zuvor genannten Gründen empfehle die Verwaltung dem folgenden Antrag nicht zuzustimmen.

Herr Schulz merkt an, dass der „BauTurbo“ noch nicht ausgereift sei und es noch viele Unklarheiten gebe. Er fragt, ob es möglich sei den Antrag auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben, bis Klarheit herrsche. Er gibt ebenfalls zu bedenken, dass man Folgeanträge nicht mehr ablehnen könne.

Herr Pede entgegnet, dass man dringend Mitarbeiterwohnen brauche. Er rät davon ab den Antrag terminlich zu verschieben.

Herr Böttcher sagt, dass man den Antrag bereits im Bauausschuss besprochen habe. Was zu Diskussionen geführt habe sei die Tatsache, dass man die anliegende Fläche gemeindlich gestalten und nutzen wolle. Wenn man jetzt an dieser Stelle Wohnen genehmige, könnte es sein, dass man sich die eigenen Möglichkeiten verbaue. Darüber hinaus stimme er Frau Klett zu, dass wenn man jetzt einmal zustimme, man auch alle folgenden Anträge befürworten müsse. Die Vergangenheit habe deutlich gezeigt, dass für ursprünglich beantragtes Mitarbeiterwohnen oft

Nutzungsänderungsanträge in Ferienwohnen gestellt werden, noch bevor das Gebäude überhaupt fertiggestellt wurde.

Herr Kurowski erklärt nochmal, dass der „BauTurbo“ zukünftig durchaus Chancen für Wohnungsbau biete, da ausschließlich dieser begünstigt werde. Erschwerend sei hinzugekommen, dass der Antrag schon auf dem Tisch lag, als der „BauTurbo“ gerade erst verabschiedet worden war. Abschließend fügt er hinzu, dass man diesen Antrag nicht noch weiterschieben könne.

Herr Colmsee sagt, dass die Fraktion BfB diesem Antrag zustimmen werde. Er begründet die Zustimmung damit, dass Wohnraum dringend gebraucht werde und Nutzungsmöglichkeiten für die Gemeinschaftsfläche zu weit in der Zukunft liegen würden. Man müsse für die aktuelle Situation eine Lösung finden und diese liege in dem Ausbau von Wohnmöglichkeiten. Darüber hinaus gehöre der Bereich nur einem Eigentümer, weshalb sich aus seiner Sicht keine Gefahr für Nachahmung abzeichne. Er ergänzt, dass der Antrag bei einer erneuten Verschiebung in die Verfristung fallen und dann automatisch genehmigt werden würde.

Herr Müller fragt, ob die Gefahr bestehe, dass zu dem beantragten Wohnraum kurzfristig ein Nutzungsänderungsantrag gestellt werden könne.

Frau Klett antwortet, dass laut Bebauungsplan grundsätzlich kein Wohnungsbau vorgesehen sei. Da es sich um das Sondergebiet „Zentrum“ handle wäre es durchaus möglich, dass nach der Zustimmung kurzerhand ein Antrag auf Nutzungsänderung folge. Eine Ablehnung würde der Verwaltung die Möglichkeit geben, sich weiter mit der Materie auseinanderzusetzen und sich auf kommende Anträge angemessen vorzubereiten.

Herr Müller sagt, dass in Anbetracht der zuvor genannten Erklärung abzulehnen sei, da man mehr Wohnraum brauche und nicht noch mehr Ferienwohnungen.

Herr Maske zweifelt ebenfalls an, dass der „BauTurbo“ hier Anwendung finde.

Herr Mehlhorn gibt zu bedenken, dass die Gefahr auf Ferienwohnungen überall im Ort bestehe. Der „BauTurbo“ begünstige ganz klar nur Wohnungsbebauung und aus den bisher getätigten Aussagen des Antragstellers lasse sich nicht erkennen, dass ein Nutzungsänderungsantrag gestellt werden würde. Darüber hinaus teile er die Meinung von Herrn Colmsee, dass eine gemeindliche Nutzung des benachbarten Grundstücks noch viel zu weit in der Zukunft liege.

Herr Pede möchte wissen, wer über die Nutzungsänderungsanträge entscheiden würde.
Frau Klett antwortet, dass in diesem Fall das gemeindliche Einvernehmen gefordert würden werde. Es sei aber oft passiert, dass die Ablehnung anschließend durch eine Beteiligung des Landkreises ersetzt wurde.

Frau Dr. Rohde-Baran gibt zu bedenken, dass der Wohnraum wirklich sehr klein sei. Das Ganze habe aus ihrer Sicht den Beigeschmack eines Hotels und aus diesem Grund werde sie heute ablehnen.

Herr Böttcher möchte wissen, ob Regressansprüche ausgeschlossen werden können.

Frau Klett sagt, dass möglich sei, dass die Wohnbebauung einzieht und damit die ursprüngliche Planung der gemeindlichen Nutzung behindern könnte.

Zu 12.4. Beschlussvorlage über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zum Bauvorhaben: "Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3"

hier: Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Art der baulichen Nutzung)

abgelehnt BV/25/324

Beschluss:
Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 04.12.2025 im Rahmen des Bauantrages: „Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3“ die Zustimmung nach § 36a BauGB zu einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Art der baulichen Nutzung), zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	9
Enthaltungen:	0

Zu 13. Allgemeine Verwaltung

Zu 13.1. Beschlussvorlage für den Sitzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz für das Jahr 2026

ungeändert beschlossen BV/25/291

Beschluss:
Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 04.12.2025 den Sitzungsplan der Gemeinde Ostseebad Binz für das Jahr 2026 in der vorliegenden Fassung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 13.2. Beschlussvorlage zur 1. Änderungssatzung der Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz

ungeändert beschlossen BV/25/323

Frau Küster erklärt, dass die Änderungen auf Grund von Hinweisen der Rechtsaufsichtsbehörden und neuen Konkretisierungen bzw. Durchführungsbestimmungen des Innenministeriums vorgenommen worden seien.

Beschluss:
Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 04.12.2025 die 1. Änderungsatzung zur Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Binz.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 14. Schließung des öffentlichen Teils

Die Vorsitzende beendet den öffentlichen Teil der Sitzung um 20:23 Uhr und verabschiedet sich von allen Gästen.

Vorsitz:	**Protokollführung:**
Dr. Sybille Funk	Tamara Pampuch