



Öffentliche Niederschrift

8. Sitzung der Gemeindevertretung

Sitzungstermin: Donnerstag, 10.07.2025
Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr
Sitzungsende: 21:38 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
Ulf Dohrmann	anwesend (öffentlicher Teil)
Grit Drahota	anwesend
Mario Kurowski	anwesend
René Maske	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	
Rita Küster	
Ron-Patrick Reinholtz	

Abwesend

Mitglieder



Name

Dr. Fanny Felsberg

Bemerkung

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 05.06.2025
- 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
- 8.1. Antrag der Fraktion Bürger für Binz (BfB) zum Beitritt zum Tourismusverband Rügen e.V. **BV/25/222**
9. Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus
 - 9.1. Beschlussvorlage für einen Grundsatzbeschluss zur strategischen Entwicklung touristischer Infrastruktur in der Gemeinde Ostseebad Binz und Zukunftsvorhaben im Ortsteil Prora **BV/25/289**
10. Planen und Bauen
 - 10.1. Beschlussvorlage zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Alte Gärtnerei/MZO)
hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB **BV/25/272**
 - 10.2. Beschlussvorlage zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Alte Gärtnerei/MZO" der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB **BV/25/276**



- 10.3. Beschlussvorlage zum Bebauungsplanes Nr. 43 A "Quartier an der Kleinbahn - Nord" der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
BV/25/277
- 10.4. Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 43 B "Quartier an der Kleinbahn - Süd" der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
BV/25/278
- 10.5. Beschlussvorlage zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 "Campingplatz Meier - Prora"
hier Aufstellungsbeschluss **BV/25/271**
- 10.6. Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag:
„Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3“
hier: Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Art der baulichen Nutzung) **BV/25/281**
- 10.7. Beschlussvorlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnquartier am Rasenden Roland“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Erweiterung des Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
BV/25/288
- 10.8. Beschlussvorlage für die erste Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans (BSBP) des Gemeinde Ostseebad Binz
BV/25/284
- 10.9. Beschlussvorlage über die Veräußerung des gebrauchten TLF24/50 der Freiwilligen Feuerwehr Binz **BV/25/285**
11. Allgemeine Verwaltung
- 11.1. Beschlussvorlage über die Zustimmung zur Fortschreibung des Medienentwicklungsplanes (MEP) der Schulen der Gemeinde Ostseebad Binz **BV/25/283**
12. Schließung des öffentlichen Teils

Nichtöffentlicher Teil



13. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 05.06.2025
- nichtöffentlicher Teil -
14. Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus
- 14.1. Beschlussvorlage über eine Zuschlagserteilung für die Vergabe von Planungsleistungen für die grundhafte Sanierung der Strandpromenade ab Strandabgang 13 bis Strandabgang 6 in Binz **BV/25/287**
- 14.2. Information zu Grundstücksangelegenheiten Block I
15. Planen und Bauen
- 15.1. Beschlussvorlage zum Abschluss eines Pachtvertrags zur Nutzung gemeindeeigener Räume in Prora **BV/25/286**
16. Sonstiges
17. 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 und die Gäste. Sie stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde. Die Beschlussfähigkeit ist mit der Anwesenheit von 15 von 16 Gemeindevertretern gegeben.

Zu 2. Feststellen der Tagesordnung ungeändert beschlossen

Beschluss:

Die Gemeindevertretung bestätigt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 die Tagesordnung in der vorliegenden Fassung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 3. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 05.06.2025 - öffentlicher Teil - ungeändert beschlossen

Beschluss:

Die Gemeindevertretung bestätigt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 die Niederschrift der Sitzung der Gemeindevertretung vom 05.06.2025 - öffentlicher Teil.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	3



Zu 4. Informationen der Vorsitzenden und des Bürgermeisters

Frau Dr. Funk bedankt sich bei allen Beteiligten für das erfolgreich veranstaltete Familiensportfest am 21. Juni 2025.

Zu 5. Bericht des Bürgermeisters

Der Bericht des Bürgermeisters ist seit dem 10.07.2025 (Sitzungstag) digital auf der Website der Gemeindeverwaltung veröffentlicht.

Frau Dr. Funk weist darauf hin, dass die Verabschiedung des Bürgermeisters Herrn Karsten Schneider am 27.08.2025 zwischen 11:00 und 14:00 Uhr in den Räumlichkeiten der Gemeinde stattfinden werde.

Herr Reinholtz ergänzt, dass die Ernennung des zukünftigen Bürgermeisters Herrn Mario Kurowski am 28.08.2025 um 14:00 Uhr im Sitzungssaal der Gemeinde stattfinden werde.

Zu 6. Anfragen der Gemeindevertretung

Herr Maske bedankt sich bei der Verwaltung für die Ergänzung des Parkhauses im Internet auf der Gemeindeseite und fragt, ob man das Bermudadreieck herausnehmen könne, da dies jetzt Anwohnerparken sei.

Herr Reinholtz antwortet, dass es dort nicht nur Anwohnerparken, sondern auch Kurzzeitparken gebe. Man werde die Anfrage aber mitnehmen und besprechen.

Herr Mehlhorn unterstützt die Anfrage von Herrn Maske, da die Herausnahme des Bermudadreiecks dafür sorgen würde, dass das Parkhaus besser genutzt werden würde.

Herr Pede bittet die Kurverwaltung um ein Konzept bezüglich der Strandversorgung (Strandbars, Strandkörbe etc.) für das kommende Jahr. Das Ziel sollte sein das Chaos aus dem aktuellen Jahr künftig zu vermeiden.

Herr Gardeja antwortet, dass er diesbezüglich im nichtöffentlichen Teil noch etwas sagen werde. Er versichert allerdings, dass man sich der Thematik annehme und dabei sei eine zufriedenstellende Lösung zu erarbeiten.



Frau Dr. Rohde-Baran fragt, wie es um ihren Antrag zum Thema Parkleitsystem stehe. Insbesondere gehe es ihr dabei um das kaum genutzte Parkhaus.

Herr Hagedorn antwortet, dass er die Frage mitnehmen und zeitnah beantworten werde.

Herr Schulz fragt, ob die Nutzungsuntersagung des Asiaten im Haus Möwe abgelaufen sei, da dort reger Betrieb herrsche.

Herr Hagedorn antwortet, dass der Betrieb aktuell dokumentiert und dem Landkreis gemeldet werde. Die Nutzungsuntersagung bestehe allerdings nach wie vor.

Herr Kurowski äußert, dass man heute gerne mit Herrn Schneider ins Gespräch gekommen wäre, um eine Entnahme aus der Kurverwaltung über 1 Millionen Euro zur Erhaltung der Liquidität der Gemeinde zu besprechen. Die BfB-Fraktion habe diesbezüglich Fragen gestellt und bittet nach wie vor um eine Antwort bzw. Stellungnahme, da die Liquidität unabdingbar für aktuell laufende und zukünftig geplante Vorhaben sei. In diesem Zuge bemängelt er die fehlende Kommunikation mit der Gemeindevorvertretung.

Zu 7. Einwohnerfragestunde

Herr Wolfram fragt, wann die Ausschreibung für die Strandbar 25 erfolgt sei, da er auf der Internetseite nichts habe finden können. Weiter fragt er, wie es um das zweite Trampolin bestellt sei, das bis Ende Juni aufgestellt werden sollte. Weiter merkt er an, dass der Draht an einem der Strandabgänge nach wie vor nicht beseitigt worden bzw. durch einen angemessenen Handlauf ersetzt worden sei.

Herr Gardeja antwortet, dass die Ausschreibung für die Strandbar 25 in der kommenden Woche in einem Paket auf der Internetseite veröffentlicht werde. Die Verzögerung erklärt er damit, dass man die Ausschreibung mit einer Lösung für Prora verbinden wollen.

Zum Trampolin sagt er, dass nach wie vor Teile gefehlt hätten. Diese werden voraussichtlich in der kommenden Woche geliefert und im Anschluss werde man das zweite Trampolin aufstellen.

Anfragen zum Tagesordnungspunkt 10.7 „Beschlussvorlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnquartier am Rasenden Roland“ der Gemeinde Ostseebad Binz - hier: *Erweiterung des Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB.*“

Frau Timm möchte wissen, ob die Gemeinde vorhave die Zufahrtsstraße zu verkaufen. Weiter fragt sie, ob die Möglichkeit der Zufahrt über den Granitzhof weiter geprüft werde.



Frau Pätz merkt an, dass laut dem aktuellen B-Plan die von Frau Timm genannte Zufahrtsstraße nicht mehr verzeichnet sei. Sie fragt, wie sich die Gemeinde die zukünftige Einfahrt zu den Grundstücken Bahnhofstraße 55 a-j und dem anliegenden Quartier vorstelle. Ihrem Eindruck nach sei die aktuell verzeichnete Zuwegung zu schmal. Weiter informiert sie darüber, dass mit dem Kauf des Grundstücks ein vertraglich festgelegtes Wege- und Leitungsrecht einhergegangen sei. Sie fragt, was mit diesem Recht geschehe.

Herr Hagedorn antwortet, dass dieses Recht im Grundbuch eingetragen sei und dort auch bestehen bleibe.

Frau Heese fragt, um was für eine Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses es sich handle und was die Änderungen zum letzten Mal seien. Weiter möchte sie wissen, in welchem Zeitraum die Verkehrszählung stattgefunden habe.

Frau Dr. Funk antwortet, dass man den Rest der Fragen beim jeweiligen Tagesordnungspunkt nochmal aufgreifen und ggf. besprechen werde.

Herr Wächter möchte zu den Tagesordnungspunkten 10.3 und 10.4 wissen, ob er als Anlieger noch schriftlich informiert werde und wenn ja zu welchem Zeitpunkt dies erfolgen werde.

Herr Hagedorn antwortet, dass Herr Wächter seine Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage vortragen bzw. einbringen könne. Vor der Offenlage werde es allerdings keine separate Benachrichtigung der Anlieger geben. Wann genau die Offenlage erfolgen werde, könne man dann dem amtlichen Bekanntmachungsblatt entnehmen.

Herr Fischer nimmt Bezug auf den Bürgerbrief, der durch den Bürgermeister Karsten Schneider ausgestellt wurde. Seiner Meinung nach sei der erste Teil annehmbar, der zweite Teil nicht erwähnenswert und der dritte Teil gelogen. Zwischen Haus Gudrun und Haus Seeblick wuchere das Unkraut in einer Höhe von 50 cm. Er fragt, wann dort gemäht werde. An derselben Stelle befänden sich zwei Rinnen links und rechts, die Regenwasser in einen Gulli leiten sollen aber verstopft seien. Er fragt, wann diese angepasst bzw. frei gemacht werden. Abschließend möchte er wissen, wann der Strandabgang 27 wieder instandgesetzt werde. Er bezieht sich insbesondere auf den fehlenden Handlauf und bittet um eine zeitnahe Behebung.

Herr Pede bekräftigt, dass die Angelegenheit bezüglich des Handlaufs schnellstmöglich behoben werden müsse.

Herr Gardeja antwortet, dass man sich die genannte Stichstraße morgen angucken werde.

Herr Franke fragt, ob man das kaum genutzte Parkhaus auch zur Einlagerung von Strandkörben nutzen könnte.

Frau Dr. Funk sagt, dass man die gestellte Frage diskutieren werde.



Zu 8. Anträge der Fraktionen und Abgeordneten

Zu 8.1. Antrag der Fraktion Bürger für Binz (BfB) zum Beitritt zum Tourismusverband Rügen e.V. ungeändert beschlossen BV/25/222

Herr Kurowski erklärt, dass die Fraktion den Antrag erstmals für die Gemeindeviertersitzung am 20. Februar 2025 eingereicht habe. Dieser sei dann in den Tourismusausschuss verwiesen worden. In der Sitzung des Tourismusausschusses sei auch der Vorstand des Tourismusverbandes zu gegen gewesen, woraufhin es zu einem sehr guten Austausch gekommen sei. Er sagt, dass dieser Beschluss ein Zeichen für die Bereitschaft zur Zusammenarbeit auf der Insel setzen würde. Davon ab würden die anderen Gemeinden diesen Schritt sehr begrüßen.

Herr Maske stimmt zu, dass es sich um ein tolles Zeichen handeln würde. Er gibt zu bedenken, dass im Hinblick auf das neue Tourismusgesetz, das 2026 in Kraft treten solle, fraglich sei, ob man dann noch Teil eines solchen Verbandes sein dürfe.

Herr Gardeja merkt an, dass das Gesetz vermutlich nicht wie geplant am 01.01.2026 in Kraft treten werde. Er selbst sei der Meinung, dass der Beitritt als solidarische Geste und gemeinsam genutztes Know-How durchaus zu befürworten seien.

Herr Kurowski merkt an, dass die Veröffentlichung des Tourismusgesetzes ebenfalls besprochen worden sei. Man sehe den aktuellen Beschluss eher als ein erstes Standbein, das durchaus noch angepasst oder ausgebaut werden könne.

Beschluss:

Die Gemeindeviertretung Binz beschließt in Ihrer Sitzung am 10.07.2025 den Beitritt des Ostseebades Binz in den Tourismusverband Rügen. Der Bürgermeister wird beauftragt, die entsprechenden Schritte zum Antragsverfahren beim Tourismusverband Rügen in die Wege zu leiten und über die Umsetzung des Beschlusses gegenüber der Gemeindeviertretung zu informieren.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 4



Zu 9. Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Zu 9.1. Beschlussvorlage für einen Grundsatzbeschluss zur strategischen Entwicklung touristischer Infrastruktur in der Gemeinde Ostseebad Binz und Zukunftsvorhaben im Ortsteil Prora ungeändert beschlossen BV/25/289

Herr Gardeja erklärt, dass dieses Projekt aus dem Konversionsmanagement stamme und ein Auftrag der Gemeindevertretung gewesen sei. Weiter erklärt er, dass der Masterplan als roter Faden für die Zukunft dienen solle. Prora habe nach wie vor viele Baustellen und mit diesem Plan wolle man diese Sachverhalte sinnvoll und kostenorientiert angehen. Der dritte Plan soll dabei die Verbindung zwischen Binz und Prora in den Fokus nehmen, um langfristig Investitionen zu planen und Punkte wie Mobilität und Infrastruktur auszubauen.

Herr Dohrmann stimmt zu, dass Prora nach wie vor weiterentwickelt werden müsse. Er stellt folgende Fragen:

- Befinden sich alle relevanten Grundstücke in gemeindeeigener Hand?
- Verfügen wir derzeit über die notwendigen personellen Kapazitäten, um ein solches Projekt planen und umsetzen zu können?
- Wie sind die Gespräche mit den Investoren verlaufen?

Herr Kurowski gibt zu bedenken, dass das Projekt bereits 2023 an die Verwaltung in Auftrag gegeben worden sei. Für ihn stelle sich die Frage, ob die Liegenschaften zwischen Block III und Block IV wieder in gemeindeeigene Hand kommen. Denn ohne die Klärung der Grundstücksfrage mache es aus seiner Sicht wenig Sinn dieses Projekt weiter voranzutreiben. Alles in allem handle es sich um eine Mammutaufgabe, die aber definitiv Stück für Stück angegangen werden müsse.

Herr Reinbold stellt klar, dass es ein Grundsatzbeschluss sei, dem viele weitere Schritte und Beschlüsse folgen werden. Für ihn sei jedoch klar, dass die Aufstockung der Verwaltung mit diesem Beschluss einher gehen müsse. Das Wichtigste sei endlich anzufangen, damit es voran gehe.

Herr Gardeja antwortet, dass die Willenserklärung/Einverständniserklärung der Investoren aus Block III, die 13 Hektar an die Gemeinde zu übertragen, nach wie vor gelte. Weiter führt er aus, dass man die Entwicklung Proras nicht vernachlässigen dürfe, da man andernfalls wichtige fiskalpolitische Effekte verlieren würde. Er fügt hinzu, dass es sich um eins der größten europäischen Entwicklungsprojekte handle und man aus diesem Grund übergeordnete Unterstützung stärker einfordern müsse. Abschließend sagt er, dass mit diesem Beschluss ein Auftrag einhergehe, in der Kurabgabenkalkulation Möglichkeiten zu finden, Finanzierungswege für die Projektteams und externen Agenturen zu eröffnen ohne, dass die Kurabgaben weiter strapaziert und erhöht werden müssen.



Beschluss:

Die Gemeindevorvertretung des Ostseebades Binz beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025:

1. Die vorgelegten Masterpläne
 - o „Masterplan Prora-Mitte“,
 - o „Masterplan Infrastruktur Prora“ und
 - o „Masterplan Beherbergung Prora“werden als strategische Planungsgrundlage und Richtlinie für die künftige Entwicklung des Ortsteils Prora anerkannt.
2. Die Masterpläne dienen künftig als verbindliche Grundlage für:
 - o Investitionsentscheidungen und deren Priorisierung,
 - o die mittelfristige und langfristige Investitions- und Haushaltsplanung,
 - o die vertiefende Fachplanung (Verkehr, Erschließung, Tourismus, Kultur, Umwelt, etc.),
 - o die Steuerung und Bewertung von Flächennutzungen,
 - o die Vorbereitung und Führung von Gesprächen mit privaten Investoren sowie öffentlichen Partnern,
 - o Verfahren zur Bürgerinformation und Bürgerbeteiligung sowie
 - o die wirtschaftliche Steuerung und strategische Weiterentwicklung des Eigenbetriebes *Binzer Bucht Tourismus*.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der Masterpläne konkrete Maßnahmenkataloge, Prioritätenlisten und Umsetzungskonzepte zu entwickeln und diese schrittweise der Gemeindevorvertretung zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 10. Planen und Bauen

Zu 10.1. Beschlussvorlage zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Alte Gärtnerei/MZO)

**hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
ungeändert beschlossen BV/25/272**

Herr Mehlhorn möchte wissen, zu wann die Offenlage für die Tagesordnungspunkte



10.1 - 10.4 erfolgen werde.

Herr Hagedorn merkt an, dass man das jetzt noch nicht genau sagen könne. Der Zeitraum werde allerdings wie immer im nächsten amtlichen Bekanntmachungsblatt veröffentlicht werden.

Herr Pede bittet darum, dass die Fristen für betroffene Personen ausgesetzt bzw. verlängert werden.

Herr Hagedorn erklärt, dass man dies nicht tun könne, aber die Ferienzeit mitberücksichtigen werde.

Beschluss:

Die Gemeindevorvertretung beschließt in Ihrer Sitzung am 10.07.2025 über die Offenlage der 5. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 10.2. Beschlussvorlage zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz

**hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
ungeändert beschlossen BV/25/276**

Beschluss:

Die Gemeindevorvertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 über die Offenlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Alte Gärtnerei/MZO“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 10.3. Beschlussvorlage zum Bebauungsplanes Nr. 43 A "Quartier an der Kleinbahn - Nord" der Gemeinde Ostseebad Binz

**hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
ungeändert beschlossen BV/25/277**



Beschluss:

Die Gemeindevorvertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 über die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 43 A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 10.4. Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 43 B "Quartier an der Kleinbahn - Süd" der Gemeinde Ostseebad Binz

**hier: Beschluss über die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
ungeändert beschlossen BV/25/278**

Herr Mehlhorn erklärt sich für befangen und verlässt seinen Platz.

Herr Colmsee fragt, warum die angrenzende Planstraße nicht mehr in der Planzeichnung verzeichnet sei.

Herr Hagedorn antwortet, dass es wenig Sinn ergeben würde diese Planstraße in den Bebauungsplan mitaufzunehmen, da der betroffene Investor plane diese herzustellen.

Beschluss:

Die Gemeindevorvertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 über die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 43 B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 24 KV M-V erklärt sich eine Person für befangen und nimmt weder an der Beratung noch an der Abstimmung teil.

Abstimmungsergebnis:

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

Zu 10.5. Beschlussvorlage zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 "Campingplatz Meier - Prora"

**hier Aufstellungsbeschluss
ungeändert beschlossen BV/25/271**



Herr Mehlhorn nimmt wieder an der Sitzung teil.

Beschluss:

1. Die Gemeindevorstehung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Campingplatz Meier - Prora" der Gemeinde Ostseebad Binz
2. Das Planverfahren ist gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchzuführen

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 10.6. Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag:

„Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3“

hier: Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Art der baulichen Nutzung)

vertagt BV/25/281

Frau Dr. Rohde-Baran merkt an, dass sie die Ausweitung vom Mariandl am Meer auf weitere Gebäude als kritisch erachte. Sie möchte wissen, wer in diesem Fall die Verantwortung trage und wer die tatsächliche Nutzung überprüfe.

Frau Dr. Funk erklärt, dass man genau das in den Fachausschüssen besprochen habe. Aus diesem Grund habe man den Beschluss um den Zusatz bezüglich der Grundbuchsicherung ergänzt.

Frau Pfeifer möchte wissen, ob die Grundbuchsicherung bereits erfolgt sei.

Frau Dr. Funk antwortet, dass der Eigentümer die Grundbuchsicherung mit der vorliegenden Willensbekundung bestätigt habe.

Herr Hagedorn ergänzt, dass eine Grundbucheintragung recht lange dauern könnte.

Herr Böttcher möchte wissen, ob dieser Beschluss dem zuvor beschlossenen Masterplan für Prora entgegenstehe.

Herr Reinbold stellt den Antrag den Beschlussvorschlag um einen städtebaulichen Vertrag zu ergänzen.

Herr Pede betont, dass Mitarbeiterwohnen dringend benötigt werde. Er bittet darum den Sachverhalt nicht weiter zu verkomplizieren.



Herr Dohrmann befürwortet Mitarbeiterwohnen. Er gibt zu bedenken, dass die Frage von Herrn Böttcher durchaus berechtigt sei.

Er stellt den Antrag den Tagesordnungspunkt für weitere Absprachen und Beratungen zurückzustellen.

Herr Colmsee möchte wissen, ob der Bauantrag selbst noch in den Bauausschuss komme und wie die Verwaltung den vorliegenden Antrag bewerte. Er neige dazu den Antrag ebenfalls zurückzustellen zu wollen.

Herr Hagedorn bestätigt, dass der Bauantrag noch in den Bauausschuss kommen werde.

Herr Mehlhorn merkt an, dass der Landkreis das Vorhaben ohnehin zuerst bewerten müsse.

Frau Dr. Funk stellt den Antrag von Herrn Dohrmann zur Abstimmung:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	1

Der Antrag von Herrn Reinbold wird in den Fachausschüssen berücksichtigt werden.

Herr Kurowski befürwortet nochmal den Vorschlag von Frau Pfeifer, die Grundbuchsicherung mit in den Beschluss aufzunehmen und die Maßnahme erst dann zu bewilligen, wenn diese erfolgt sei.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 den Tagesordnungspunkt 10.6 „Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag: „Sanierung und Neubau einer ehem. Werkstatt zur Nutzung von Einzelhandel und Mitarbeiterwohnen – Vierte Straße 1, 3“ hier: *Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23B „Block IV Südwest“ der Gemeinde Ostseebad Binz (Art der baulichen Nutzung)*“ zur weiteren Beratung und Abstimmung zu vertagen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	1



Zu 10.7. Beschlussvorlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnquartier am Rasenden Roland“ der Gemeinde Ostseebad Binz hier: Erweiterung des Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB vertagt BV/25/288

Frau Dr. Funk verliest die folgenden Inhalte, da diese schon einen Teil der von den Anwohnerinnen und Anwohnern gestellten Fragen beantwortet:

1. Anpassung der Planung:

Die Planunterlagen sind entsprechend der Anforderungen des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt, der Verwaltung und der Anwohnerschaft zu überarbeiten. Insbesondere betrifft dies:

- Versetzung der Grenze der Privatgrundstücke zur Straße um ca. 2 Meter und Einräumung der Möglichkeit des Verkaufs (ggf. auch Erbbauchpacht) der Flächen an Hauseigentümer/innen
- Erneute Prüfung der Gebäudehöhen der drei Mehrfamilienhäuser gegenüber dem Kleinbahnhof durch realitätsnahe Nachbildung eines Baukörpers. Hierfür soll der Vorhabenträger ein Gerüst in tatsächlicher Ausdehnung eines Baukörpers errichten und die Seitenwände mit Planen verschließen. Diese bauliche Nachbildung der Baukörperdimensionen dient der Überprüfung der Wirkung der geplanten Gebäude im aktuellen baulichen Kontext. Dazu soll eine Vor-Ort-Besichtigung durch die Mitglieder des zuständigen Ausschusses stattfinden. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Überarbeitung der Planung ein.

2. Anpassung des Durchführungsvertrags:

Im Durchführungsvertrag ist die verbindliche Festlegung, dass die Erschließungsstraße vor Beginn der Hochbaumaßnahmen vollständig fertiggestellt wird, zu verankern. Damit soll die verkehrstechnische Erschließung sichergestellt und nachbarschaftliche Interessen (z.B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) gewahrt werden.

3. Voraussetzungen für die Offenlage:

Die Durchführung der Offenlage ist erst möglich, wenn folgende Unterlagen vollständig vorliegen:

- ein prüffähiger Vorhabens- und ein aussagekräftiger Erschließungsplan,
- der Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers,
- der Nachweis über die Reservierung einer Ökokontomaßnahme,
- eine belastbare Spielplatzkonzeption und
- der vom Vorhabenträger unterzeichnete Durchführungsvertrag.

Neben dem formalen Beteiligungsverfahren gemäß BauGB wird empfohlen, durch die Verwaltung eine ergänzende Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Gemeinde bleibt im Verfahren weiterhin kostenfrei. Eine entsprechende vertragliche Erklärung des Vorhabenträgers liegt vor.

Herr Kurowski merkt an, dass der Gemeindevertretung der Durchführungsvertrag nach wie vor nicht vorliege. Dariüber hinaus habe man mehrfach gefordert, dass die Situation der Straße vorab geklärt werde. Er bemängelt, dass es im Vorfeld keine gemeinsamen Gespräche mit den Eigentümern gegeben habe, da es schließlich um Grundstücks- und Grenzversetzungen gehe. Da diese Punkte seit fünf Jahren nicht geklärt worden seien, halte er eine Abstimmung über diese Beschlussvorlage an



diesem Punkt für nicht möglich.

Herr Böttcher erklärt, dass es zu der Erweiterung gekommen sei, weil man die Thematik im Bauausschuss besprochen habe. Darüber hinaus seien diverse Anträge gestellt worden. Den Hauptausschuss habe man dieses Mal übersprungen, damit es endlich voran gehe. Es handle sich lediglich um den ersten Schritt (einen Aufstellungsbeschluss), damit nach vier Jahren endlich etwas passiere.

Herr Colmsee äußert, dass er diese Beschlussvorlage für überflüssig halte, da es bereits einen Aufstellungsbeschluss gebe. Im Normalfall würde sich dann alles im Zuge der Bearbeitung klären. Auf die Frage aus dem Publikum antwortet er, dass die Verkehrszählung durch Merkel Consult im Zeitraum 2021-2023 durchgeführt worden sei. Er erklärt, dass der Investor mit diesem Vorhaben bereits seit Jahren und über mehrere Anträge durch die Gremien laufe. Er bemängelt, dass die Baumassen immer wieder kritisiert und angepasst wurden. Ursprünglich habe man den höheren Gebäuden zugestimmt, da man grundlegend Wohnraum in Binz schaffen wolle. Eben diese Baumassen jetzt wieder zu kritisieren empfinde er als peinlich. Die Grenzen der Privatgrundstücke durch einen Gemeindebeschluss versetzen zu wollen, käme einer Enteignung gleich und sei seiner Auffassung nach nicht zulässig.

Frau Dr. Funk liest eine Einschätzung der Verwaltung vor, nach der eine Zurückstellung bzw. eine Ablehnung der Beschlussvorlage ein Zurückfallen der Anlieger ins Privatrecht zur Folge haben würde.

Herr Kurowski sagt, dass es einen bestehenden Aufstellungsbeschluss gebe. Es werde heute nichts aufgehoben und das Schreiben der Verwaltung sei daher lediglich Polemik und Angstmache. Den Ursprungsantrag habe er damals als gut für Binz empfunden, doch was sich da über die Jahre entwickelt habe sei nicht gut für Binz und passe auch nicht ins Ortsbild.

Herr Dohrmann bittet um eine klare Aussage, ob der vorliegende Beschluss den Anwohnerinnen und Anwohnern bei einer Befürwortung etwas (z.B. die Zuwegung) nehmen würde.

Herr Hagedorn äußert, dass die Rechte der Anwohnerinnen und Anwohner grundbuchlich gesichert seien. Welche Auswirkungen der vorliegende Beschlussvorschlag nach sich ziehen könnte, könne er nicht abschließend beantworten. Man könnte der Verwaltung aber den Auftrag erteilen die eben gestellte Frage zu klären.

Herr Kurowski möchte von Herrn Dreher wissen, ob der vorliegende Beschluss zur Folge hätte, dass die betroffenen Anlieger nicht mehr auf ihre Grundstücke kommen würden.

Herr Dreher bestätigt dies.

Herr Kurowski merkt an, dass man sich folglich im Privatrecht befindet und dass eben genau dieses Problem im Vorfeld geklärt werden sollte. Er sehe folgende Möglichkeiten:

1. das Vorhaben ablehnen und ins Privatrecht geben, oder
2. dem Bauvorhaben unter der Vorgabe, dass die Zufahrten erhalten bleiben



müssen, zustimmen.

Betroffene Bürgerinnen und Bürger bemängeln die mangelnde Kommunikation zwischen der Verwaltung, dem Investor und den betroffenen Anliegern.

Herr Reinbold stellt den Antrag, den Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung der Gemeindevertretung zu verschieben und im Vorfeld eine Einwohnerversammlung mit allen Beteiligten zu veranstalten.

Herr Pede stellt den Antrag die Gemeindevertretung explizit zu dieser Veranstaltung mit einzuladen.

Herr Colmsee stellt den Antrag, dass die Verwaltung einen chronologischen Ablauf der gefassten Beschlüsse zu dieser Thematik ausarbeitet.

Es wird sich darauf geeinigt die Anträge miteinander zu verbinden.

Frau Dr. Funk stellt den Antrag zur Abstimmung:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Herr Deutschmann bitte darum, dass den Anwohnerinnen und Anwohnern, vor der eben beschlossenen Einwohnerversammlung, ebenfalls eine Zusammenfassung übermittelt werde.

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 den Tagesordnungspunkt 10.7 „Beschlussvorlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Wohnquartier am Rasenden Roland“ der Gemeinde Ostseebad Binz *hier: Erweiterung des Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB*“ in die nächste Gemeindevertretersitzung zu vertagen. Als ergänzenden Auflagen werden eine bis dahin durchgeführte Einwohnerversammlung mit allen Beteiligten und eine Auflistung seitens der Verwaltung mit allen gefassten Beschlüssen zu dieser Thematik beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 10.8. Beschlussvorlage für die erste Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans (BSBP) des Gemeinde Ostseebad Binz ungeändert beschlossen BV/25/284



Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 die
1. Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans für die Gemeinde Ostseebad Binz zu
beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

**Zu 10.9. Beschlussvorlage über die Veräußerung des gebrauchten
TLF24/50 der Freiwilligen Feuerwehr Binz
ungeändert beschlossen BV/25/285**

Beschluss:

1. Die Gemeindevertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 die Veräußerung
des gebrauchten Tanklöschfahrzeugs 24/50 (TLF24/50).
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, das Tanklöschfahrzeug24/50 für den
Höchstpreis zu verkaufen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 11. Allgemeine Verwaltung

**Zu 11.1. Beschlussvorlage über die Zustimmung zur Fortschreibung des
Medienentwicklungsplanes (MEP) der Schulen der Gemeinde Ostseebad Binz
ungeändert beschlossen BV/25/283**

Herr Maske möchte wissen, ob es dieses Mal einen Installationsservice gebe.



Frau Küster bestätigt dies.

Beschluss:

Die Gemeindevorvertretung beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025 die Fortschreibung des Medienentwicklungsplanes (MEP) für die Schulen der Gemeinde Ostseebad Binz in der vorliegenden Fassung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Zu 12. Schließung des öffentlichen Teils

Die Vorsitzende beendet den öffentlichen Teil der Sitzung um 20:27 Uhr und verabschiedet sich von allen Gästen.



Vorsitz:

Dr. Sybille Funk

Protokollführung:

Tamara Pampuch