



Öffentliche Niederschrift

13. Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr und Umwelt

Sitzungstermin: Mittwoch, 25.02.2026
Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr
Sitzungsende: 20:25 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal, Haus des Gastes, Heinrich-Heine-Str. 7, 18609 Ostseebad Binz

Anwesenheitsliste

Anwesend

Vorsitz

Name

Mario Böttcher

Bemerkung

anwesend

Mitglieder

Name

Helge Colmsee

Ulf Dohrmann

Grit Drahota

Dr. Sybille Funk

Thomas Müther

Norbert Schulz

Marco Steinbrecher

Jörg Tietböhl

Denis Wermuth

Bemerkung

anwesend

anwesend

Vertretung für: Petra Pfeifer

Vertretung für: Birger Reetz

anwesend

anwesend

Vertretung für: Christian Mehlhorn

anwesend

anwesend

Verwaltung

Name

Tom Hagedorn

Thomas Wojna

Bemerkung

Abwesend

Mitglieder

Name

Christian Mehlhorn

Petra Pfeifer

Birger Reetz

Michael Rohde

Bemerkung

entschuldigt

entschuldigt

entschuldigt

entschuldigt

Gäste:



Herr Hertelt

Stadtplanung und Architektur

—



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 öffentlicher Teil vom 14.01.2026
4. Informationen der Verwaltung
5. Anfragen der Ausschussmitglieder
6. Einwohnerfragestunde
7. Beschlussvorlagen und Anträge
 - 7.1. Beschlussvorlage zur Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) **BV/26/370**
 - 7.2. Beschlussvorlage zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz mit örtlichen Bauvorschriften ohne Umweltbericht
hier: Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) **BV/26/371**
 - 7.3. Beschlussvorlage zur Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: Erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) **BV/26/372**
 - 7.4. Beschlussvorlage über den Bebauungsplan Nr. 43A „Quartier der Kleinbahn - Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: zweiter Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) **BV/26/373**



- 7.5. Beschlussvorlage über den Bebauungsplan Nr. 43B „Quartier der Kleinbahn - Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz
hier: zweiter Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) **BV/26/374**
- 7.6. Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag: "Änderungsgesuch bzgl. 1998 anders gebauter Maße und Dachform - Am Kleinbahnhof 13" in Verbindung mit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte" der Gemeinde Ostseebad Binz (Anzahl der Wohneinheiten) **BV/26/375**
- 7.7. Beschlussvorlage über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB im Rahmen des Bauantrages: "Änderungsgesuch bzgl. 1998 anders gebauter Maße und Dachform" - Am Kleinbahnhof 13" in Verbindung mit der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB für ein auf den § 246e BauGB gestütztes Wohnbauvorhaben **BV/26/376**
8. Schließung des öffentlichen Teils

Nichtöffentlicher Teil

9. Bestätigung der Niederschrift nichtöffentlicher Teil vom 14.01.2026
10. Beschlussvorlagen und Anträge
- 10.1. Entscheidung über die zur Beratung stehenden Bauanträge **IV/26/377**
11. Sonstiges
12. Schließung der Sitzung



Niederschrift

Öffentlicher Teil

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

Herr Böttcher übergibt die Sitzungsleitung an **Herrn Schulz**.

Herr Schulz eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde.

Die Beschlussfähigkeit ist mit der Anwesenheit von 10 von 11 Ausschussmitgliedern gegeben.

Zu 2. Feststellung der Tagesordnung ungeändert beschlossen

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt bestätigt in seiner Sitzung am 25.02.2026 die Tagesordnung in der vorliegenden Fassung.

Abstimmungsergebnis:

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

Zu 3. Bestätigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 14.01.2026 ungeändert beschlossen

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt bestätigt in seiner Sitzung am 25.02.2026 die Niederschrift der Sitzung vom 14.01.2026 – öffentlicher Teil.

Abstimmungsergebnis:

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



Zu 4. Informationen der Verwaltung

Herr Hagedorn sagt, dass die Arbeiten an der Schwedenstraße heute wieder aufgenommen worden seien.

Weiter informiert er über Fällarbeiten im Zuge der Verkehrssicherung und aktuelle Bearbeitungsstände von Maßnahmen. Dazu gehören:

1. Erschließung MZO-Gelände ► Abstimmung mit LFI zur gewerblichen Nutzung
2. Knotenpunkt Binz West ► Fördermittel stehen 26/27 zur Verfügung; Ausschreibung folgt
3. Oberflächenverbesserung Ostseeküstenradweg ► Fördermittel in 25 erhalten; Verlängerung Bewilligungszeitraum beantragt; Teilabschnitt 1 und 2 sind fertig, Teilabschnitt 3 soll im Frühjahr 2026 umgesetzt werden
4. Fahrradbügel und Lade- /Servicestationen ► Fördermittel stehen 27/28 zur Verfügung
5. Kommunale Wärmeplanung ► Widerspruch wird durch Z-U-G geprüft
6. Grundhafter Ausbau der Vorflut im Ortskern ► Gesamtkonzept (Klimagerechte Ortsentwicklung) und Fördermittelantrag für die Putbuser Str. liegen zur Prüfung beim LFI
7. Neubau Feuerwehrgebäude ► interne Abstimmung zur Finanzierung und weiteren Vorgehensweise läuft derzeit
8. Neubau Vereinsgebäude ► interne Abstimmung zur weiteren Vorgehensweise läuft derzeit
9. Errichtung Skate- und Bewegungspark ► interne Abstimmung zur weiteren Vorgehensweise läuft derzeit
10. Wartungsvertrag für Straßenbeleuchtungsanlagen (2026 - 2027) ► nach Prüfung hat die Firma Kabel TV-Binz GmbH & Co. KG den Auftrag am 16.12.2025 erhalten

Zu 5. Anfragen der Ausschusmitglieder

Herr Wermuth merkt an, dass in der Dünenstraße 33c Snackautomaten auf dem Gehweg stehen würden. Er möchte wissen, ob dies bekannt sei.



Herr Hagedorn antwortet, dass der Sachverhalt bekannt sei und man daran arbeite diese auf Grundlage der Gewerbeanlagensatzung rückgängig zu machen.

Herr Dohrmann möchte wissen, ob die Arbeiten in der Schwedenstraße wie geplant zu Ostern beendet werden können.

Herr Wojna sagt, dass eine Fertigstellung bis Ostern aufgrund der Wetterlage nicht möglich sein werde. Man versuche einzelne Abschnitte fertigzustellen, um eine teilweise Befahrbarkeit zu Ostern zu ermöglichen. Die Maßnahme befinde sich auf der Prioritätenliste ganz oben.

Herr Wermuth bittet darum, dass Fällarbeiten in den Dünen zukünftig im Vorfeld besser kommuniziert werden.

Zu 6. Einwohnerfragestunde

Keine Redebeiträge, Anmerkungen oder Fragen

Zu 7. Beschlussvorlagen und Anträge

Zu 7.1. Beschlussvorlage zur Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

ungeändert beschlossen BV/26/370

Frau Dr. Funk und **Herr Tietböhl** erklären sich gemäß § 24 Kommunalverfassung des Landes M-V für befangen und nehmen weder an der Beratung noch an der Abstimmung teil.

Herr Hagedorn fasst den Tagesordnungspunkt kurz für alle Anwesenden zusammen. Die Bestandaufnahme sei abgeschlossen. Die Sicherung der Planungssicherheiten der Gemeinde bestehen weiterhin fort. Das Ziel sei eine Konkretisierung der baulichen Unterordnung von Ferienwohnungen in Hauptgebäuden.



Herr Colmsee fragt, ob es bei dieser ersten Verlängerung bleiben werde.

Herr Hagedorn bejaht die Frage. Die Zeitverzögerung habe sich aus der aktuellen vorläufigen Haushaltsführung der Gemeindeverwaltung ergeben.

Beschluss:

1. Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt in seiner Sitzung am 25.02.2026 gemäß §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 BauGB die Satzung über die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohnen am Sportplatz“ der Gemeinde Ostseebad Binz für ein weiteres Jahr.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung unter Anwendung des § 16 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

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

Zu 7.2. Beschlussvorlage zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ der Gemeinde Ostseebad Binz mit örtlichen Bauvorschriften ohne Umweltbericht

hier: Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

ungeändert beschlossen BV/26/371

Herr Hagedorn fasst den Tagesordnungspunkt kurz für alle Anwesenden zusammen. Der Geltungsbereich umfasse den Ursprungsplan. Ziel sei eine Konkretisierung der Unzulässigkeit von Ferienwohnungen, sowie die Konkretisierung des Bestandsschutzes. Der erreichte Planungsstand rechtfertige die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt in seiner Sitzung am 25.02.2025:

1. Den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“ mit Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen in der vorliegenden Fassung vom 26.01.2026 und der Begründung in der vorliegenden Fassung vom Februar 2026 zu billigen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung zu beauftragen, den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Mittelstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung im Internet zu veröffentlichen und



mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu ergänzen.

3. Die Verwaltung zu beauftragen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und über die Auslegung zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis:

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

Zu 7.3. Beschlussvorlage zur Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: Erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

ungeändert beschlossen BV/26/372

Frau Dr. Funk und **Herr Tietböhl** erklären sich gemäß § 24 Kommunalverfassung des Landes M-V für befangen und nehmen weder an der Beratung noch an der Abstimmung teil.

Herr Hagedorn fasst den Tagesordnungspunkt kurz für alle Anwesenden zusammen. Die Bestandsaufnahme sei abgeschlossen. Die Sicherung der Planungsabsichten der Gemeinde bestehen weiterhin fort. Das Ziel sei die Konkretisierung der baulichen Unterordnung von Ferienwohnungen in Hauptgebäuden.

Beschluss:

1. Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt in seiner Sitzung am 25.02.2025 gemäß §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 BauGB die Satzung über die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohnen am Eichenweg“ der Gemeinde Ostseebad Binz für ein weiteres Jahr.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung unter Anwendung des § 16 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

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



Zu 7.4. Beschlussvorlage über den Bebauungsplan Nr. 43A „Quartier der Kleinbahn - Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: zweiter Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

ungeändert beschlossen BV/26/373

Herr Hertelt erklärt, dass er heute den Abwägungsvorschlag vortrage, den man vorbereitend für die dritte Offenlage erarbeitet habe. Er erklärt, dass sich die Änderungen aus der Überarbeitung des Schallgutachtens ergeben haben.

Anhand von Bildern veranschaulicht er, dass beide Pläne räumlich unmittelbar nebeneinander liegen und dass sie ineinandergreifen.

Bei dem Bebauungsplan (BP) 43A handle sich um einen einfachen Bebauungsplan (nicht qualifiziert), der lediglich die Art der baulichen Nutzung regle. Anfragen zu Erschließungen oder Versiegelung würden aus diesem Grund mehr oder weniger ins Leere laufen, da dies nicht im B-Plan geregelt sei. Beispiele hierfür seien:

- der Hinweis vom Umweltschutz, dass der Bodenschutz zu berücksichtigen sei und
- der Hinweis der Wasserwirtschaft und des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern, dass der Schmachter See laut der Wasserrahmenrichtlinie ein berichtspflichtiges Gewässer sei.

Darüber hinaus habe es eine private Stellungnahme gegeben, in welcher darum gebeten wurde für einen speziellen Bereich ein Baufenster auszuweisen. Im Zuge dessen habe man sich dazu entschieden den gesamten Bereich als Baufenster auszuweisen. Alles in allem verfolge man nach wie vor das Ziel das Wohnen zu priorisieren.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt in seiner Sitzung am 25.02.2025 die anliegende Abwägungstabelle (Stand Februar 2026) mit den eingegangenen Stellungnahmen sowie über die Abwägungsvorschläge im Rahmen der 2. Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 43A „Quartier an der Kleinbahn – Nord“ der Gemeinde Ostseebad Binz.

Abstimmungsergebnis:

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

Zu 7.5. Beschlussvorlage über den Bebauungsplan Nr. 43B „Quartier der Kleinbahn - Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz

hier: zweiter Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

ungeändert beschlossen BV/26/374

Herr Hertelt erklärt, dass es sich hierbei ebenfalls um einen einfachen Bebauungsplan mit denselben Planungszielen handle. Die Anmerkungen der Behörden seien ähnlich wie beim BP 43A gewesen.



Von privater Seite wurde angeregt, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen und neben der Wohnnutzung auch Ferienwohnungen zuzulassen. Zur Begründung wurde darauf verwiesen, dass sich im Plangebiet bereits genehmigte Ferienwohnungen befinden. Diese genehmigten Ferienwohnungen genießen Bestandsschutz und bleiben von der Planung unberührt.

Die Gemeindevertretung hat sich jedoch in ihrer letzten Sitzung eindeutig positioniert. Sie spricht sich für die Sicherung des Gebiets als Wohngebiet aus und verfolgt das Ziel, die Dauerwohnnutzung zu erhalten. Weitere Genehmigungen für Ferienwohnungen sollen künftig nicht erteilt werden.

Darüber hinaus habe es die Aussage gegeben, dass das Gebiet im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche ausgewiesen sei. Der Flächennutzungsplan sei aber lediglich eine vorbereitende Bauleitplanung aus der sich keinerlei Nutzungsrecht ergebe. Außerdem habe es den Hinweis gegeben, dass das Amt für Raumordnung und Landesplanung in seinen Berichten und Aussagen gesagt habe, dass Binz eine touristische Region sei. Dies sei nicht so, da die Raumordnung lediglich allgemeine Anweisungen und Festlegungen beinhalte, aus denen man keine verbindlichen Nutzungsregelungen ableiten könne. Die Nutzungsregelung liege nach wie vor in der Hand der Gemeindevertretung.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt in seiner Sitzung am 25.02.2025 die anliegende Abwägungstabelle (Stand Februar 2026) mit den eingegangenen Stellungnahmen sowie über die Abwägungsvorschläge im Rahmen der 2. Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 43B „Quartier an der Kleinbahn – Süd“ der Gemeinde Ostseebad Binz.

Abstimmungsergebnis:

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

**Zu 7.6. Beschlussvorlage über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Bauantrag: "Änderungsgesuch bzgl. 1998 anders gebauter Maße und Dachform - Am Kleinbahnhof 13" in Verbindung mit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 "Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte" der Gemeinde Ostseebad Binz (Anzahl der Wohneinheiten)
abgelehnt BV/26/375**

Herr Hagedorn fasst den Antrag kurz für alle Anwesenden zusammen. Der Antrag beinhalte, dass von der vorgeschriebenen Anzahl der Wohneinheiten laut Bebauungsplan befreit werde. Im B-Plan seien maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Da es sich hierbei um einen Grundzug der Planung handle, könne es in diesem Fall keine Befreiung geben. Aus diesem Grund empfehle die Verwaltung den Antrag abzulehnen.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt in seiner Sitzung am 25.02.2025 im Rahmen des Bauantrages: „Änderungsgesuch bzgl. 1998 anders gebauter Maße und Dachform“ – Am Kleinbahnhof 13“, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB herzustellen, sowie der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte“ (Überschreitung Anzahl der Wohneinheiten), zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

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

**Zu 7.7. Beschlussvorlage über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB im Rahmen des Bauantrages: "Änderungsgesuch bzgl. 1998 anders gebauter Maße und Dachform" - Am Kleinbahnhof 13" in Verbindung mit der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB für ein auf den § 246e BauGB gestütztes Wohnbauvorhaben
abgelehnt BV/26/376**

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt empfiehlt in seiner Sitzung am 25.02.2025 im Rahmen des Bauantrages: „Änderungsgesuch bzgl. 1998 anders gebauter Maße und Dachform“ – Am Kleinbahnhof 13“, die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB herzustellen, sowie der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Wohnbebauung Zinglingsberg Mitte“ (Überschreitung Anzahl der Wohneinheiten) für ein auf den § 246e BauGB gestütztes Wohnbauvorhaben, zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

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

Zu 8. Schließung des öffentlichen Teils

Der Vorsitzende beendet den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:06 Uhr und verabschiedet sich von allen Gästen.



Vorsitz:

Mario Böttcher

Protokollführung:

Tamara Pampuch