

Ostseebad Boltenhagen

Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Sitzungstermin: Dienstag, 23.04.2024

Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr

Sitzungsende: 22:45 Uhr

Ort, Raum: Festsaal, Klützer Straße 11 - 15, 23946 Boltenhagen

Anwesend

Vorsitz

Michael Steigmann

Mitglieder

Wolfgang Kupsch

Ralf Hoffmann

Danny Holtz

Mirko Klein

Dietmar Lehmann

Christian Schmiedeberg

ab TOP 5.5

Gabriele Matschke

Sören Nimz

Bürgermeister/in

Raphael Wardecki

Berater/in

Martin Burtzlaff

Protokollant/in

Maria Schultz

Gäste:

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Änderungsanträge und Bestätigung der Tagesordnung
3. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses (19.03.2024)
4. Bericht der Verwaltung
5. Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils
 - 5.1. Grundhafter Ausbau der Zuwegung Dünenweg 21-23 inkl. Wendeanlage
hier: Vorstellung der Entwurfsplanung
(vorher TOP 5.4)
 - 5.2. Instandsetzung oder Neubau - Kreisverkehr Klützer Straße, Boltenhagen
hier: Variantenvorstellung des Planungsbüros
(vorher TOP 5.5)
 - 5.3. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für die Neubebauung der ehemaligen Siloanlage nördlich der Redewischer Straße
Hier: Aufstellungsbeschluss
(vorher TOP 5.1)
 - 5.4. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen Wichmannsdorf und Boltenhagen
Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
(vorher TOP 5.2)
 - 5.5. Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des Alten Sportplatzes „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseallee
Hier: Billigung des Vorentwurfes
(vorher TOP 5.3)
 - 5.6. Sanierung/ Neubau des Objektes: MFH Friedrich- Engels Str. 5, Boltenhagen
hier: Vorstellung Sanierungsgutachten
 - 5.7. Europäischer Fernwanderweg (E9) - Küstenradweg - Teilstück zwischen Steinbeck und Redewisch Ausbau
hier: Gestaltung zum Schutz der Radfahrer
6. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

Nichtöffentlicher Teil

7. Beschlussvorlagen des nichtöffentlichen Teils
 - 7.1. Herstellung einer extensiven Grünfläche in der Ausgleichsfläche in Tarnewitz, hier: Sachstand, weiteres Vorgehen, ggf. Ausschreibung BV/12/23/091-1
 - 7.2. Grundsatzbeschluss zur Verpachtung einer Ausgleichsfläche in Tarnewitz BV/12/24/052
 - 7.3. Verkauf ca. 140 m² Teilfläche von einem gemeindeeigenen Flurstück (nichtöffentlich) BV/12/24/044
 - 7.4. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 145 BauGB und § 173 BauGB
Nutzungsänderung: bisheriger Zweck: Parkplatz (3 Stellplätze), neuer Zweck: Gästeterrasse (max. 5 Tische), AZ 40579-24-08 BV/12/24/039
 - 7.5. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB
Vorhaben: Antrag auf Vorbescheid: Neubau Wohnhaus (Bungalow), AZ 40752-24-08 BV/12/24/054
 - 7.6. VE- Plan Nr. 19 "Baltic Quartier"
hier: Durchführungsvertrag 1. Änderung BV/12/24/043-1
 - 7.7. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB für das Vorhaben "Schwarzer Bär"
hier: Grundsatzbeschluss BV/12/24/057
 - 7.8. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach §36 Abs.1 u. §173 BauGB iV.m. §31 BauGB
Vorhaben: Ersatzneubau eines Wochenendhauses und Rückbau eines vorh. Wochendhauses BV/12/24/061
8. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung
9. Schließung der Sitzung

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung. Er stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit fest.

Es sind 8 von 9 Ausschussmitgliedern anwesend.

2 Änderungsanträge und Bestätigung der Tagesordnung

Herr Michael Steigmann stellt den Antrag, die BVL 061 auf die Tagesordnung zu nehmen. Weiterhin bittet er darum, die Tagesordnungspunkte 5.4 und 5.5 in der Bearbeitung vorzuziehen. Den Anträgen wird zugestimmt.

Die geänderte Tagesordnung wird mit einer Enthaltung bestätigt.

3 Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses (19.03.2024)

Die Niederschrift der vorangegangenen Sitzung wird mit **7 Ja-Stimmen** und **1 Enthaltung** bestätigt.

4 Bericht der Verwaltung

1. Kastanienallee Straße Redewisch nach Niederklütz:

Die betroffenen Bäume werden ab dem 29.4.2024 gefällt. Eine ornithologische Begutachtung ist erfolgt. Die Maßnahme wird im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

2. Station Junge Naturforscher und Techniker:

Bauvorhaben läuft planmäßig und liegt im Zeitplan.

3. Steganlage Fischereisteg:

Brückenprüfung hat wiederum erhebliche Mängel ausgewiesen. Deshalb erfolgte die Sperrung des Steges. Es müssen Bohlen ausgetauscht werden und eine Zange in der Tragwerkkonstruktion verstärkt werden. Verwaltung und Kurverwaltung (Bauhof) sind bemüht möglichst zeitnah die Reparatur durchzuführen. Kosten können noch nicht benannt werden. Der Bürgermeister wird im Rahmen der Eilentscheidung die Reparatur beauftragen, um eine zeitnahe Nutzung des Steges zu ermöglichen.

5 Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils

5.1 Grundhafter Ausbau der Zuwegung Dünenweg 21-23 inkl.

Wendeanlage

BV/12/23/145-1

hier: Vorstellung der Entwurfsplanung

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende

Beschlussfassung:

Die Gemeindevorstellung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Dem Entwurf zum grundhaften Ausbau der Zuwegung Dünenweg 21-23 inkl. Wendeanlage, welcher durch das Ingenieurbüro Möller im Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Umwelt am 23.04.2024 vorgestellt wurde, zuzustimmen.
2. Als Ausbauart wird Betonplaster in muschelsandfarbe festgelegt.
3. Die Verwaltung mit der Durchführung der Vergabe der Bauleistung zu beauftragen.
4. Der Bürgermeister wird ermächtigt, nach erfolgter Ausschreibung der Bauleistung, den Auftrag dem wirtschaftlichsten Bieter zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	9
davon anwesend:	8
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

5.2 Instandsetzung oder Neubau - Kreisverkehr Klützer Straße, Boltenhagen

BV/12/22/283-1

hier: Variantenvorstellung des Planungsbüros

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende

Beschlussfassung:

Die Gemeindevorstellung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt für den Kreisverkehr in der Klützer Straße folgende Planungsvariante zu bestätigen:

- Variante 2: Verkehrssicherer Ausbau nach Regelwerk (RASt 06).

Die Planung ist entsprechend vorzubereiten und Mittel in den Haushalt einzustellen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	9
davon anwesend:	8
Zustimmung:	7

Ablehnung:	1
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

**5.3 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Ostseebad
Boltenhagen für die Neubebauung der ehemaligen Siloanlage
nördlich der Redewischer Straße**

BV/12/24/049

Hier: Aufstellungsbeschluss

Der Beschlussvorlage ist der Antrag der Grundstückseigentümer beizufügen.

Beschluss:

**Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende
Beschlussfassung:**

Die Gemeindevorsteherin der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 für den Bereich der ehemaligen Speicheranlagen in Redewisch nördlich der Straße Richtung Redewisch Ausbau. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan ist im Übersichtsplan dargestellt.
2. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:
 - Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes
 - Rückbau der ehemaligen Speicheranlagen und der Betonplatten (Baufeldfreimachung)
 - Vorbereitung von Baufenstern für die Wohnbebauung unter Berücksichtigung von Grundstücksgrößen um 500 qm für Einzelhäuser
 - Ausschluss von Ferienwohnnutzung
 - Berücksichtigung einer gewerblichen und Infrastrukturfläche
 - Schaffung von erforderlichen Parkplätzen und ggf. einer Spielplatzfläche
 - Umsäumung durch eine Hecke
 - Realisierung des Ausgleichs durch Rückbaumaßnahmen und Erwerb von Ökopunkten in der Gemeinde
3. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 wird wie folgt begrenzt:
 - im Nordosten: durch Flächen der Landwirtschaft,
 - im Südosten: durch die Redewischer Straße,
 - im Südwesten: durch die Straße Ausbau,
 - im Nordwesten: durch Flächen für die Landwirtschaft.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. **Die Kostenübernahme der Bauleitplanung sind über einen städtebaulichen Vertrag durch den Grundstückseigentümer zu regeln.**

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	9
davon anwesend:	8
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0

Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

**5.4 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad
Boltenhagen für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße
zwischen Wichmannsdorf und Boltenhagen**

BV/12/24/050

Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Folgende Positionen sollen in den Bebauungsplanentwurf noch eingearbeitet werden:

- Grünfläche im Bereich des Geschosswohnungsbaues wird gedreht, sodass die rechtwinklig zur Klützer Straße auf dem Höhenpunkt liegt. Somit werden für den Geschosswohnungsbau zwei Quartiere gebildet.
- Die Geschossigkeit für die Gebäude im Bereich des Geschosswohnungsbaues sind zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss darzustellen.
- Außerhalb des Geschosswohnungsbaues sind pro Baueinheit zwei Wohneinheiten zulässig, davon eine untergeordnet als Ferienwohnung.
- Außerhalb des Geschosswohnungsbaues ist pro Grundstück ein Baum festzusetzen
- Die Gestaltung der Baukörper wird über eine parallel zum Bebauungsplan aufzustellende Gestaltungssatzung als eigenständiges Planungsinstrument geregelt, mit folgenden Inhalten: Gebäude im Bereich Geschosswohnungsbau sind zu verlinkern (Farbe: rot bis rotbraun), Garagendächer sind zu begrünen, Solaranlagen sind zulässig.

Beschluss:

**Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende
Beschlussfassung, nebst Einarbeitung der oben genannten Punkte:**

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 für das Gebiet nordwestlich an der Klützer Straße zwischen den Ortslagen Wichmannsdorf und Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, begrenzt:
 - südöstlich: durch die Klützer Straße (L03),
 - südwestlich: durch die Grundstücke der Wichmannsdorfer Straße Nr. 20a, Nr. 20b, Nr. 21a, Nr. 22, Nr. 23 und Nr. 24 im Ortsteil Wichmannsdorf,
 - nordwestlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
 - nordöstlich: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
 und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung geneilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
2. Die gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichten Unterlagen sind mindestens auf die Dauer von 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen und über das zentrale Internetportal des Landes M-V zugänglich zu machen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 mit der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Amt Klützer Winkel öffentlich auszulegen; der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen.
3. Die nach § 4 Absatz 2 BauGB Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden.
4. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nach

§ 4a Abs. 5 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt nicht für die Rechtmäßigkeit des Planes von Bedeutung ist.

5. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	9
davon anwesend:	8
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

**5.5 Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des
Alten Sportplatzes „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen
südlich der Ostseeallee**

BV/12/24/051

Hier: Billigung des Vorentwurfes

Ab diesem Tagesordnungspunkt nimmt Herr Christian Schmiedeberg an der Sitzung teil.
Somit sind alle Ausschussmitglieder anwesend.

Herr Mirko Klein, Mitglied der CDU-Fraktion, beantragt die namentliche Abstimmung.

Beschluss:

**Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende
Beschlussfassung:**

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wie folgt zu begrenzen:
 - im Nordosten durch die Ostseeallee,
 - im Südosten durch einen ca. 20 - 25 m breiten Teil des "Alten Sportplatzes", der an das Grundstück Ostseeallee 48a, b, c mit seiner Zufahrt angrenzt,
 - im Südwesten durch die Zufahrtsstraße zum Reitstall bzw. zum öffentlichen Parkplatz am Reitstall,
 - im Nordwesten durch das Seniorenpflegeheim.
2. Die Vorentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A, dem Text-Teil B, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und die zugehörige Begründung werden gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden bestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zur

Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

5. Die Abstimmung mit Nachbargemeinden ist nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
6. **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vorrangig auf dem Vorhabengrundstück umzusetzen.**

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	9
davon anwesend:	9
Herr Sören Nimz:	Ja
Herr Wolfgang Kupsch:	Ja
Frau Gabriele Matschke:	Ja
Herr Danny Holtz:	Enthaltung
Herr Michael Steigmann:	Ja
Herr Chr. Schmiedeberg:	Ja
Herr Ralf Hoffmann:	Ja
Herr Mirko Klein:	Ja
Herr Dietmar Lehmann:	Nein

5.6 Sanierung/ Neubau des Objektes: MFH Friedrich- Engels Str. 5,

Boltenhagen

BV/12/21/179-1

hier: Vorstellung Sanierungsgutachten

Herr Christian Schmiedeberg stellt den Antrag, die Beschlussvorlage zurückzustellen. Mieterfragen sind zu klären, eine Sanierung des Gebäudes wird ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	9
davon anwesend:	9
Zustimmung:	9
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

5.7 Europäischer Fernwanderweg (E9) - Küstenradweg - Teilstück

zwischen Steinbeck und Redewisch Ausbau

BV/12/23/085

hier: Gestaltung zum Schutz der Radfahrer

Herr Hoffmann stellt den Antrag, die Variante 1) nebst der Ergänzung: „Bankette sind zeitnah wiederherzustellen, zusätzliche Ausweichstellen sollen geschaffen werden. Die Strecke soll durchgängig mit der Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/ Stunde ausgeschildert werden.“ zu empfehlen. Dem Antrag wird mehrheitlich zugestimmt.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende

Beschlussfassung:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt, im gemeinsamen Dialog mit der Stadt Klütz

- 1. eine bauliche Veränderung des Weges durch die Verwaltung prüfen zu lassen. Bankette sind zeitnah wiederherzustellen, zusätzliche Ausweichstellen sollen geschaffen werden. Die Strecke soll durchgängig mit der Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/ Stunde ausgeschildert werden.**

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	9
davon anwesend:	9
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	1
Befangenheit:	0

6 Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

Es werden keine Anfragen oder Anträge gestellt.

Vorsitz:

Michael Steigmann

Schriftführung:

Maria Schultz