

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/25/037

öffentlich

Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Kaffeegärten“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hier: Grundsatzentscheidung zum Antrag

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Julia Tesche	<i>Datum</i> 25.02.2025 <i>Verfasser:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	10.03.2025	Ö
Gemeindevorvertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	10.04.2025	Ö

Sachverhalt:

Der Bauausschuss Boltenhagen hat auf seiner Sitzung am 27.01.2025 Grundsätze für die Gestaltung empfohlen. Auf der Grundlage der Beschlussvorlage wurden Präzisierungen zu den Zielsetzungen formuliert, die bereits Gegenstand der Beschlussvorlage waren:

Folgende Zielsetzungen sind zu berücksichtigen:

- Der Plangeltungsbereich ist auf das Planungserfordernis anzupassen und somit zu reduzieren.
- Der Plangeltungsbereich ist auf die Flurstücke 384, 385, 423, 424 und 78/5 zzgl. Teilstücke von 41/6 zu begrenzen.
- Die für Kaffeegärten nutzbaren Flächen ist auf 1/3 Drittel der Gartenfläche zu begrenzen (die Realnutzung ist in Bezug auf die Gartenflächen im Weiteren darzustellen).
- Die Errichtung von Service-Gebäuden ist auszuschließen; die Zulässigkeit von Ausschankanlagen der Betreiber, mit untergeordneter Größe und ausschließlicher Zuordnung auf die Betreiber, ist zu prüfen.
- Der Theatergarten auf dem Flurstück 385 ist zu sichern; dabei sind Aufbewahrungsräume und Lagerflächen auszuschließen.
- Die Werbeanlagen sind entsprechend zu regeln; es ist zu überprüfen, inwiefern Einfluss auf die Gestaltung und Wahl des Mobiliars zum Zwecke der Einheitlichkeit genommen werden kann.

Zusätzlich hat der Bauausschuss folgende Empfehlungen getroffen und somit die Vorgaben präzisiert.

- Keine Werbung auf Sonnenschirmen
- Keine Nebengebäude
- Zulässigkeit zur Aufstellung von Imbisswagen/ Bierwagen in Abhängigkeit von Feiertagen bzw. Großveranstaltungen der Gemeinde (Zeiten müssen noch näher definiert werden)

- Maximal 25% Nutzung als Kaffeegarten der Grundstücksfläche
- Wassergebundene Wege, Plätze etc. Einfassung der Wege und Plätze zulässig
- Gestaltung der Grünanlagen (muss weiter definiert werden)
- Klärung Fläche Theatergarten nach Brand

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fand mit dem Pächter und den Eigentümer der Villa Seebach Abstimmungen zur Gestaltung der Vorgartenflächen und insbesondere Abstimmungen zur Nutzung der Freiflächen statt. Unter Berücksichtigung des durch Brand verloren gegangenen Theatergartens wurden Abstimmungen geführt. Im Ergebnis der Abstimmungen wurden die Zielsetzungen für die Fläche durch Herrn Christian Krumpeter vorgetragen. Ein Plan liegt nicht bei. Die Zielsetzungen durch Herrn Krumpeter sind in dem Schreiben vom 06.02.2025 dargestellt. Die Gemeinde hatte, vertreten durch Frau Tesche, Herrn Burtzlaff und Herrn Mahnel, abgestimmt, dass die Zielsetzungen vorzutragen sind, damit eine Entscheidungsgrundlage für die Gemeindevertretung vorbereitet werden kann. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Theatergarten so nicht mehr ohne Weiteres aufrechterhalten wird.

Die Beseitigung der Umfriedungen des Theatergartens und die Annahme der Gestaltungsempfehlungen im Außensitzbereich wird zur Kenntnis genommen. Unabhängig davon, dass kein Lageplan für einen Zaun für den Windschutz im Bereich der Außenflächen vorliegt, wird folgende Empfehlung gegeben.

Die Zielsetzung der Gemeinde ist die Bewahrung der Kaffeegärten. In aufgelockerter und parkartiger Atmosphäre soll der Aufenthalt gesichert werden. Friedungen sollten nicht vorgesehen werden, um diesen parkartigen Eindruck nicht zu verändern und zu reduzieren. Eine parkartige Gestaltung durch einzelne Elemente ist durchaus denkbar. Die Freiflächen vor der Villa Seebach sind derzeit bereits sehr umfassend ausgestattet und ausgestaltet. Im Weiteren ist zu überprüfen, wie hier die Vereinbarung mit den Zielsetzungen der Bauleitplanung hergestellt werden kann. Zur Aufrechterhaltung des Leitbildes sollen keine Einfriedungen, Sicht- oder Windschutzwände auf der Parkanlage entstehen. Hingegen besteht durchaus die Möglichkeit eine Festsetzung aufzunehmen durch ein bedingtes Baurecht, dass eine ausnahmsweise der Überschreitung der versiegelten Nutzflächen von 25% erfolgen kann, soweit eine Nutzung als Theatergarten und ausschließlich als Theatergarten erfolgt. In die Entscheidungsfindung fließt auch ein, dass die derzeit genutzte Fläche innerhalb der Parkanlage und Freifläche vor der Villa Seebach mehr als 25% beträgt.

Auf der Grundlage der Diskussionsunterlage und mit dem beigefügten Anschreiben empfiehlt die Gemeindevertretung folgende Vorgehensweise für den Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag:

1. Unter Berücksichtigung der Abstimmungen und der bekanntgegebenen Zielsetzungen durch den Eigentümer und durch den Pächter der Villa Seebach vom 06.02.2025 beschließt die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen:
 - Einfriedungen, Wind- oder Sichtschutzwände sind auf der Parkanlage, die saisonal genutzt werden soll, nicht das Ziel der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und somit auszuschließen. Einzelne Elemente der Parkgestaltung sind zulässig.
2. Unter Berücksichtigung der Aufrechterhaltung des Theatergartens soll folgende Vorgehensweise überprüft werden:
 - Über ein bedingtes Baurecht, das an die Nutzung als Theatergarten gebunden ist, ist eine Erhöhung der ansonsten festgesetzten überbaubaren Fläche von 25% um bis zu 10% der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Diese Vorgabe gilt nur für den Theatergarten oder gleichartiges.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltstführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
X	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	2025-02-12 Villa Seebach wegen Theatergarten nicht öffentlich
---	---