

Ostseebad Boltenhagen

Niederschrift

Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Sitzungstermin: Montag, 10.03.2025

Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr

Sitzungsende: 19:45 Uhr

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

Anwesend

Vorsitz

Lars Schörian

Mitglieder

Matthias Beckert

Vertretung für: Björn Paul

Wolfgang Kupsch

Danny Holtz

Dietmar Lehmann

Ralf Hoffmann

Vertretung für: Christian Schmiedeberg

Jannik Tiede

Marcus Dittrich

Karsten Süß

Bürgermeister/in

Raphael Wardecki

Gäste

Olaf Claus

Protokollant/in

Kathrin Dietrich

Abwesend

Mitglieder

Björn Paul

entschuldigt

Christian Schmiedeberg

entschuldigt

Gäste:

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladungen, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
2. Änderungsanträge zur Tagesordnung
3. Abstimmung zum Rederecht von nicht dem Ausschuss angehörenden Personen
4. Billigung des öffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Bauausschusses (27.01.2025)
5. Bericht der Verwaltung
6. Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils
 - 6.1. Maritime Begegnungsstätte - Festlegung der Bauweise BV/12/25/017
 - 6.2. Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Strandhotel" BV/12/25/035
 - 6.3. Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen „Kaffeegärten“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
hier: Grundsatzentscheidung zum Antrag
Vorlage anbei BV/12/25/037
 - 6.4. Antrag auf 4. Änderung B-Plan Nr. 17 "Tarnowitz Dorf"
hier: Grundsatzbeschluss BV/12/25/036
7. Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen

Nichtöffentlicher Teil

8. Billigung der Sitzungsniederschrift des nichtöffentlichen Teils der vorangegangenen Sitzung (27.01.2025)
9. Beschlussvorlagen des nichtöffentlichen Teils
 - 9.1. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 173 BauGB und § 145 BauGB
Vorhaben: Nutzungsänderung: Abstellraum zu Heizungsaufstellraum, AZ 43928-24-08 BV/12/25/025
 - 9.2. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB (nichtöffentlich) BV/12/23/151-1
 - 9.3. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB (nichtöffentlich) BV/12/25/032

- 9.4. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB BV/12/25/033
(nichtöffentlich)
10. Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen
11. Schließen der Sitzung

Protokoll

Öffentlicher Teil

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

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

Es sind 9 von 9 Ausschussmitgliedern anwesend.

2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Der Ausschussvorsitzende stellt den Antrag, den TOP 6.4 von der Tagesordnung zu nehmen, da der Planer, Herr Mahnel, heute nicht teilnehmen kann und somit auch nicht für eventuelle Erläuterungen zur Verfügung steht.

Die geänderte Tagesordnung wird **einstimmig** bestätigt.

3 Abstimmung zum Rederecht von nicht dem Ausschuss angehörenden Personen

Der Ausschussvorsitzende lässt über das Rederecht für Herrn Uwe Schultz zu TOP 6.1 und Herrn Frank Zech zu TOP 6.2 abstimmen. Dem Rederecht wird **einstimmig** zugestimmt.

4 Billigung des öffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Bauausschusses (27.01.2025)

Es werden keine Änderungsanträge gestellt. Der öffentliche Teil der Sitzungsniederschrift der Sitzung vom 27.01.2025 ist somit gebilligt.

5 Bericht der Verwaltung

Der Bericht der Verwaltung erfolgt auf der nächsten Sitzung des Bauausschusses.

6 Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils

6.1 Maritime Begegnungsstätte - Festlegung der Bauweise

BV/12/25/017

Der das Projekt betreuende Ingenieur, Herr Uwe Schultz, resümiert das Vorhaben und stellt die beiden Varianten vor. Beide Varianten basieren auf einer Massiv-Holz-Bauweise.

Bei der Variante 1 handelt es sich um einen zweigeschossigen Baukörper.

Die Kosten belaufen sich – nach heutiger Schätzung - auf 1.241.761,26 EUR.

Die Variante 2 ist in einer eingeschossigen Bauweise ausgeführt.

Die Kosten belaufen sich – nach heutiger Schätzung - auf 1.042.700,50 EUR.

Die Variante 1 ist um ca. 200.000 EUR teurer als die Variante 2, birgt aber einen größeren räumlichen Spielraum als die Variante 2.

Wie sich der Baukostenindex zukünftig entwickelt, kann nicht belastbar vorhergesehen werden.

Die Mittel für den Bau der Variante 2 „eingeschossiger Baukörper in Massiv-Holz-Bauweise“ stehen im Haushalt der Gemeinde zur Verfügung.

Auf Nachfrage erklärt Herr Schultz, dass eine Massiv-Stein-Bauweise erfahrungsgemäß teurer ist. Genaue Kosten liegen aber nicht vor, müssten mithin aufgestellt werden.

Es erfolgt eine rege Diskussion. Das Für und Wider der einzelnen Varianten wird abgewogen.

Ein Ausschussmitglied regt an, dass bis zur nächsten Sitzung der Gemeindevorstand überprüft wird, ob nicht doch noch, durch z. B. Umschichtung von nicht benötigten investiven Haushaltssmitteln, die fehlenden Mittel für die größere Variante 1 (ca. 200.000 EUR) zur Verfügung gestellt werden könnten.

Der Ausschussvorsitzende lässt über die einzelnen Varianten abstimmen.

Für die Variante 1 „zweigeschossiger Baukörper in Massiv-Holz-Bauweise“ sprechen sich 4 Ausschussmitglieder aus.

Für die Variante 2 „eingeschossiger Baukörper in Massiv-Holz-Bauweise“ sprechen sich 5 Ausschussmitglieder aus

Somit wird die Variante 2 favorisiert.

Sodann lässt der Ausschussvorsitzende über die Beschlussvorlage abstimmen:

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt wie folgt:

- 1) Die Maritime Begegnungsstätte wird ausgeführt in der Bauweise der Variante **2** „eingeschossiger Baukörper in Massiv-Holz-Bauweise“.
- 2) Die Nutzung der Maritimen Begegnungsstätte ist auch für Veranstaltungen von anderen Vereinen (als denen des Wasser- und Segelvereins Boltenhagen) möglich. Die Nutzung soll kostenneutral erfolgen.
- 3) Für notwendige Fachplanungen werden Angebote eingeholt.
Der Bürgermeister wird ermächtigt, dem wirtschaftlichsten Angebot den Zuschlag zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

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

6.2 Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Strandhotel"

BV/12/25/035

Herr Frank Zech als Architekt für die DIVAG Projektentwicklungsgesellschaft stellt das Hotelprojekt vor.

Es erfolgt eine rege Diskussion. Detailfragen werden im Bauleitverfahren geklärt werden.

Auf Nachfrage erklärt Herr Zech, dass die grundstücksrechtliche Problematik bzgl. der Zuwegung zur Strandpromenade noch einer abschließenden Klärung bedarf, man sei aber in ständigem Kontakt mit Herrn Neuffer und sehe einer beiderseitigen positiven Lösung entgegen.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stimmt der vorgelegten Planung grundsätzlich zu. Die Planung kann als Basis für die Erarbeitung des neuen Entwurfes zur 1. Änderung Vorhabenbezogener B- Plan Nr. 8 „Strandhotel“ genutzt werden.

Abstimmungsergebnis:

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

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

BV/12/25/037

hier: Grundsatzentscheidung zum Antrag

Ein Ausschussmitglied stellt den Antrag, den Punkt 2 des Beschlussvorschlag zu streichen.

Der Ausschussvorsitzende lässt über den Antrag abstimmen. Mit 9 Ja-Stimmen wird dem Antrag zugestimmt.

Sodann lässt der Ausschussvorsitzende über den Beschlussvorschlag unter Berücksichtigung des vorherigen Antrages abstimmen.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

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 Theatergarten 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.~~

Abstimmungsergebnis:

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

6.4 Antrag auf 4. Änderung B-Plan Nr. 17 "Tarnowitz Dorf"

BV/12/25/036

hier: Grundsatzbeschluss

verschoben auf die nächste Sitzung des Bauausschusses

7 Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen

Es werden keine Anfragen oder Anträge gestellt.

Vorsitz:

Lars Schörian

Schriftführung:

Kathrin Dietrich