

Ostseebad Boltenhagen

Niederschrift

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

Sitzungstermin: Dienstag, 30.11.2021

Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr

Sitzungsende: 22:30 Uhr

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

Anwesend

Vorsitz

Michael Steigmann

Mitglieder

Mirko Klein

Frank Borawski

Danny Holtz

ab 19:00 Uhr

Gabriele Matschke

Sören Nimz

Berater/in

Martin Burtzlaff

Protokollant/in

Inka Lanz

Bürgermeister/in

Raphael Wardecki

ab 21:45 Uhr

Verwaltung

Maria Schultz

Abwesend

Mitglieder

Christian Schmiedeberg
Günther Stadler

entschuldigt
entschuldigt

Gäste:

- **Herr Mahnel, Planungsbüro Mahnel**
- **Frau Hoot, Planungsbüro Mahnel**
- **Herr Plath**
- **Herr Renzow, Hotel Großherzog von Mecklenburg**

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 (12.10.2021)
4. Bericht der Verwaltung
5. Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils
 - 5.1. Villa Seefrieden Bebauungskonzept Flurstücke 138/5 und 138/9 der Flur 1 Gemarkung Boltenhagen
hier: Beschluss zum Konzept und Vorgehensweise der Umsetzung BV/12/21/173
 - 5.2. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen,
hier: Bestätigung der Zielsetzungen für die Vorbereitung des Entwurfs/Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses als Fortführung der Diskussion von 2020
Vorlage anbei GV Bolte/20/-14
 - 5.3. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 48 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Redewisch Ausbau
hier: Aufstellungsbeschluss
Vorlage anbei BV/12/21/181
 - 5.4. B- Plan Nr. 36/ B- Plan Nr. 36.1 "Westlicher Ortseingang von Boltenhagen"
hier: Information zum Sachstand und Festlegung zur weiteren Vorgehensweise
geänderte BVL sowie weitere Anlagen anbei BV/12/21/090
 - 5.5. Dünepromenade
hier: Sachstandbericht Bauablauf, Restleistungen, etc MV/12/21/174
6. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

Nichtöffentlicher Teil

7. Beschlussvorlagen des nichtöffentlichen Teils
 - 7.1. Dünepromenade
hier: Sachstandsbericht Finanzierung MV/12/21/175

- 7.2. Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses B- Plan Nr. 2a Flurstück 51 der Klur 1 Gemarkung Boltenhagen
Hier: Beschluss zur weiteren Vorgehensweise
Vorlage anbei
- 7.3. B- Plan Nr. 17 Tarnewitz Dorf
hier: Abstimmung zum weiteren Umgang mit dem Bebauungsplan
geänderte BVL sowie Anlage anbei
- 7.4. Beauftragung Gutachter
hier: Kostenermittlung Sanierung/Neubau Objekt:
Friedrich-Engels-Str. 5, 23946 Boltenhagen
- 7.5. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 173 BauGB und §145 BauGB
Vorhaben: Umnutzung des EG eines Wohn- und Geschäftshauses, AZ 13342-21-08
- 7.6. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 173 BauGB und §145 BauGB
Vorhaben: Umnutzung und Sanierung einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten, AZ 12791-21-08
- 7.7. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 173 BauGB und §145 BauGB
Vorhaben: Nutzungsänderung von Büro, WC, Flur in Wohnen (Aufenthaltsraum für Gäste), AZ 12830-21-08
- 7.8. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 173 BauGB und §145 BauGB
Vorhaben: Neubau eines Nebengebäudes, hier: Antrag auf isolierte Abweichung, AZ: 13052-21-08
- 7.9. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 173 BauGB und §145 BauGB
Vorhaben: Umnutzung von Wohnen in Büro, AZ: 12680-21-08
- 7.10. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 173 BauGB und §145 BauGB
Vorhaben: Umnutzung Praxis in Ferienwohnung, AZ: 12854-21-08
Vorlage anbei
- 7.11. Änderung (Aufteilung) einer bestehenden Grunddienstbarkeit zur Nutzung und Unterhaltung von Parkplätzen auf dem Großparkplatz am Weidenstieg
hier: Grundsatzbeschluss

- 7.12. Kaufanträge zum Grundstück: Gemarkung Boltenhagen, Flur 1, Flurstück 31 (Stichweg)
hier: Grundsatzbeschluss zum Verkauf/weitere
Verfahrensweise
Vorlage anbei
- 7.13. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 173 BauGB und §145 BauGB
Vorhaben: Nutzungsänderung: Teilweise Nutzung des Kellergeschosses als Ferienwohnung, AZ 11447-21-08
- 7.14. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 173 BauGB und §145 BauGB
Vorhaben: Anbau Wintergarten an vorhandenes Wohnhaus im B-Plan Nr. 4 "Wohnpark Redewisch" der Gemeinde Boltenhagen + Antrag Abweichung
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 5 von 9 Ausschussmitgliedern anwesend.

2 Änderungsanträge und Bestätigung der Tagesordnung

Auf Bitten der Verwaltung werden die Beschlussvorlagen (gemeindliches Einvernehmen BV/12/21/182 und BV/12/21/183) als TOP 7.13 und 7.14 eingefügt.

Die so geänderte Tagesordnung wird **einstimmig** bestätigt.

3 Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses (12.10.2021)

Die Niederschrift der vorangegangenen Sitzung wird **einstimmig** bestätigt.

4 Bericht der Verwaltung

1. Frau Schultz informiert über laufende und geplante Investitionen zur Anschaffung von 6 Lüftungsanlagen für die Schule.
2. Des Weiteren werden für die Verschattung der Unterrichtsräume in der Schule verschiedene Möglichkeiten geprüft.
3. Bei der „Station Junger Forscher und Techniker“ läuft derzeitig die Planungsausschreibung.

Herr Burtzlaff von der Kurverwaltung informiert über verschiedene Themen.

5 Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils

5.1 Villa Seefrieden Bebauungskonzept Flurstücke 138/5 und 138/9 der Flur 1 Gemarkung Boltenhagen

BV/12/21/173

hier: Beschluss zum Konzept und Vorgehensweise der Umsetzung

Herr Holtz trifft um 19:00 Uhr ein, damit sind 6 Ausschussmitglieder anwesend.

Der Vorhabenträger Baltic Saeside Properties stellt sich vor. Herr Nagtegaal vom Architekturbüro Nagtegaal stellt das geänderte Konzept zur Wohnraumgestaltung vor. Das vorgelegte Konzept wird positiv bewertet, erscheint aber immer noch zu kompakt. Hinterfragt wird die Sicherung der Wohnraumnutzung, Ansiedelung von Gewerbe, Feuerwehrzufahrt, Anzahl der Tiefgaragenstellplätze.

Die Planungsziele der Gemeinde sollten über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stimmt einer Verdichtung der Bebauung zu.

~~Folgende Änderungen werden seitens der Gemeinde gewünscht: ...~~

~~Baurecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.~~

Die jetzt beantragte Bebauung ist immer noch zu kompakt. Die Planungsziele der Gemeinde sollen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	8
davon anwesend:	6
Zustimmung:	5
Ablehnung:	0
Enthaltung:	1
Befangenheit:	0

5.2 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen,

hier: Bestätigung der Zielsetzungen für die Vorbereitung des Entwurfs/Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses als Fortführung der Diskussion von 2020

GV Bolte/20/-14

Herr Mahnel und Frau Hoot vom Planungsbüro Mahnel stellen 2 neue Varianten zur Art und Maß der baulichen Nutzung vor. Herr Plath erläutert die Konzepte. Es findet ein reger Austausch statt und es wurden Bedenken wegen der Bettenzahl geäußert.

Von Mitgliederseite wurde darauf hingewiesen, dass die Stellplatzproblematik für Mitarbeiter und Gewerbe zu beachten ist. Der Kurdirektor Herr Martin Burtzlaff begrüßt das Vorhaben insbesondere die Ansiedelung von Gewerbe.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt wie folgt:

- ~~1. Das Konzept zur Vorbereitung zu Art und Maß der baulichen Nutzung Variante 6 (50% Ferienwohnen, 50% gewerbliche Nutzung) wird als Grundlage für die Vorbereitung der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 12 neu bestätigt.~~

ODER

2. Das Konzept zur Vorbereitung zu Art und Maß der baulichen Nutzung - Variante 5 (1/3 Ferienwohnen, 2/3 gewerbliche Nutzung) wird als Grundlage für die Vorbereitung der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 12 neu bestätigt.

Es ist ein Stellplatzkonzept vorzulegen, welches auch die Stellplätze für Mitarbeiter und Gewerbetreibende berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	8
davon anwesend:	6
Zustimmung:	5
Ablehnung:	0
Enthaltung:	1
Befangenheit:	0

**5.3 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 48 der Gemeinde
Ostseebad Boltenhagen Redewisch Ausbau**

BV/12/21/181

hier: Aufstellungsbeschluss

Die Thematik wird von Frau Schultz erläutert.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen fasst den Beschluss über Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 Redewisch Ausbau.
Der Bebauungsplan wird für die Ortslage Redewisch Ausbau vollständig aufgestellt. Die Abgrenzung ist dem Übersichtsplan (Auszug aus dem Flächennutzungsplan) zu entnehmen.
2. Die Zielsetzungen bestehen darin, innerhalb der Ortslage Redewisch Ausbau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Dauerwohnungen zu schaffen. Ferienwohnungen sind auszuschließen.

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung sind dauerhaft zu klären. Hierzu gehört sowohl die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers als auch die Ableitung des in den Kläranlagen anfallenden Schmutzwassers bzw. der Notüberläufe. Die Sicherung der Löschwasserbereitstellung ist erforderlich, um planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	8
davon anwesend:	6
Zustimmung:	6
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

5.4 B- Plan Nr. 36/ B- Plan Nr. 36.1 "Westlicher Ortseingang von Boltenhagen"

BV/12/21/090

hier: Information zum Sachstand und Festlegung zur weiteren Vorgehensweise

Die Problematik der Abführung des Oberflächenwassers wird angesprochen.

Frau Schultz führt weiter aus, dass es erforderlich ist, dass für das Feuerwehr-Gerätehaus eine Flächenfeststellung zu erfolgen hat. Dazu sollte der vorhandene Wall in seiner Notwendigkeit geprüft werden.

Herr Mahnel merkt an, dass laut Änderung der Sportstättenverordnung kein Lärmschutz mehr erforderlich ist.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt wie folgt:

Das Verfahren für den B-Plan Nr. 36.1 wird fortgeführt.

- Das Oberflächenwasser aus der Ortslage Wichmannsdorf wird außerhalb und unabhängig des Aufstellungsverfahrens geregelt und schadlos abgeleitet.
- Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 36.1 wird ein Feuerwehrgerätehaus planungsrechtlich vorbereitet. Die Auswirkungen in Bezug auf Anforderungen des Schalls werden beachtet.
- Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 36.1 wird zur Regelung der Feuerwehr auch der Flächennutzungsplan fortgeschrieben.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl der Mitglieder:	8
------------------------	---

davon anwesend:	6
Zustimmung:	5
Ablehnung:	0
Enthaltung:	1
Befangenheit:	0

5.5 Dünenpromenade

MV/12/21/174

hier: Sachstandbericht Bauablauf, Restleistungen, etc

Herr Rappen berichtet über den derzeitigen Sachstand an der Dünenpromenade. Die Arbeiten an den Strandzufahrten wurden Anfang Juli 2021 abgeschlossen. Am Dach des DLRG Turmes werden Restarbeiten ausgeführt. Die Befestigungen für den Einbruchschutz werden derzeitig noch angebracht. Die Anbringung der Leitstreifen für Sehbehinderte werden Anfang Dezember 2021 fertiggestellt. Nacharbeiten bei den Aufgängen 16+18 werden derzeitig behoben. Der Termin für die Pflanzungen steht noch aus, vorrausichtlich finden diese Ende dieses Jahres statt. Die Ausschreibung zur Anhebung der Seebrücke laufen im Moment. Restarbeiten an der Rampe werden beim Aufgang 3 ausgeführt. Beim Aufgang 16 fehlt ein Endstück bei dem Edelstahlhandlauf. An den Zugängen fehlen Schwellen an mehreren Stellen. Der Straßenbau im Bereich Schwanenweg wurde abgeschlossen. Abwasserkanäle werden verlegt. Der Asphaltausbau der Fahrbahn in der Albin-Köbis-Siedlung schreitet voran. Baubeginn an der Lesehalle wird im Januar 2022 erwartet.

6 Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung

Es werden zwei Anfragen gestellt.

1. Ist in Redewisch Straße abbiegend am ehemaligen Konsum eine Straßenausbaumaßnahme geplant? Diese beantwortet Frau Schultz mit einem NEIN.
2. Eine andere Frage richtet sich an die Kurverwaltung und/oder an das entsprechende Planungsbüro, ob die barrierefreien Aufgänge zur Dünenpromenade irgendwann und von wem festgelegt worden sind? Dazu gibt es keine Auskunft, da es den Anwesenden nicht bekannt ist.

Vorsitz:

Michael Steigmann

Schriftführung:

Inka Lanz