

# Ostseebad Boltenhagen

## Niederschrift

---

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

---

**Sitzungstermin:** Dienstag, 25.01.2022

**Sitzungsbeginn:** 18:30 Uhr

**Sitzungsende:** 21:35 Uhr

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

---

#### **Anwesend**

##### Vorsitz

Michael Steigmann

##### Mitglieder

Mirko Klein

Frank Borawski

Christian Schmiedeberg

Danny Holtz

Gabriele Matschke

Sören Nimz

Wolfgang Kupsch

##### Bürgermeister/in

Raphael Wardecki

##### Verwaltung

Maria Schultz

##### Protokollant/in

Inka Lanz

#### **Abwesend**

##### Mitglieder

Günther Stadler

entschuldigt

**Gäste:**

Planungsbüro Mahnel – Herr Mahnel

Planungsbüro Hufmann – Frau Oldenburg

# 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 (30.11.2021)
4. Bericht der Verwaltung
5. Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils
  - 5.1. Verteidigungsanlage Elmenhorst- Redewisch 056 MV BV/12/21/192  
hier: Prüfung zur Aufrechterhaltung des Schutzbereiches
  - 5.2. Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“ BV/12/22/198  
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
  - 5.3. Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage hier: Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Konzept mit Feuerwehr BV/12/22/201
  - 5.4. Verkehrsregelung in 23946 Boltenhagen OT Redewisch, Steiluferring MV/12/22/202
6. Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung
  - 6.1. Bergstraße in Tarnewitz
  - 6.2. Aufgabenstellung an die Fraktionen durch den Ausschussvorsitzenden
  - 6.3. Anfragen übergeben vom Bürgermeister

## Nichtöffentlicher Teil

7. Beschlussvorlagen des nichtöffentlichen Teils
  - 7.1. Einrichtung einer "Station junger Naturforscher und Techniker" BV/12/22/196  
hier: Beauftragung von Planungsleistungen

- 7.2. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB und § 173 BauGB  
Vorhaben: Anbau eines Schuppen, hier: Antrag auf Befreiung von der Gestaltungssatzung "An der Strandpromenade Nord" GV Bolte/18/-1
- 7.3. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB  
Vorhaben: Neubau eines Kassenhauses + Abweichung, AZ 13892-21-08 BV/12/22/203
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**

Es werden keine Änderungsanträge gestellt. Die Tagesordnung wird **einstimmig** bestätigt.

---

### **3 Bestätigung der Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses (30.11.2021)**

Die Niederschrift der vorangegangenen Sitzung wird mit **6 Ja - Stimmen** und **2 Enthaltungen** bestätigt.  
Das Rederecht für die Planungsbüros wurde einstimmig beschlossen.

---

### **4 Bericht der Verwaltung**

Frau Schultz verwies darauf, dass der Bericht der Verwaltung in schriftlicher Form erfolgte.

Dabei ging es um folgende Sachverhalte:

#### **1. VE- Plan Nr. 8 Strandhotel**

Vorstellung von neuen Vorhabenträger im Dezember 2021 unter Beisein von Herrn Wardecki und Herrn Steigmann. Kleinere Änderungen sind gewünscht, wie beispielsweise Erhöhung der Anzahl Stellplätze auf dem Parkplatz Reitstall, Veränderung der Zimmergrößen ohne Änderung der Bettenzahl, Veränderung erforderliche Schallschutzwand Tiefgarage. Der Vorhabenträger wurde aufgefordert Änderungswünsche schriftlich einzureichen. Dies ist noch nicht erfolgt. Parallel ist abzu prüfen, wie im Bauleitplanverfahren weiter vorgegangen wird. Die Ergebnisse der letzten kompletten öffentlichen Auslegung des Planes sind datiert aus 2018. Somit sind die Stellungnahmen für den Abwägungsprozess zu alt und müssen neu eingeholt werden. Die Auswirkungen auf das FFH Gebiet durch das Vorhaben müssen ebenfalls angepasst oder geprüft werden.

---

## **2. B- Plan Nr. 38 Wohngebiet**

Die anwaltliche Prüfung zum Vertrag LGE ist abgeschlossen. Die Gemeindevertretung kann den weiterführenden Vertrag zum bestehenden Rahmenvertrag beschließen. Grundstücke von der LGE können erworben werden. Der Grundsatzbeschluss des Hauptausschusses liegt vor. Der Kaufvertragsentwurf wird erstellt und dann der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Kaufvertrag für Privatflächen wurde geschlossen. Nach Vertragsabschluss kann mit dem Vorhaben gestartet werden. Zurzeit werden FFH Prüfung durchgeführt und die technische Erschließungsplanung weiterbearbeitet.

## **3. Erweiterung ALDI und Markant**

Ein Einzelhandelsgutachten muss erstellt werden. Dazu erfolgen zum Umfang Abstimmungen mit der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

## **4. Brandschutztechnische Ertüchtigung Schule**

Erledigt bis auf Kleinigkeiten wie Schilder, Gasrohr streichen etc.

## **5. Maritime Begegnungsstätte**

Da Bauvoranfrage wurde im November 2021 eingereicht. Die Entscheidung wird nach Rücksprache mit dem BOA zeitnah erwartet.

## **6. 8. Änderung B- Plan Nr. 2a**

Zurzeit erfolgt die Prüfung der Baugenehmigungen bzw. bauordnungsrechtlichen Verfahren im Geltungsbereich beim LK NWM durch das Planungsbüro Mahnel. Der Aufwand ist sehr groß, da viele Verfahren anhängig sind.

## **7. Verkehrskonzept Umbeschilderung Fr.- Engels- Straße Zuwegung Großparkplatz**

Der Bauhof ist beauftragt, die Beschilderung aufzustellen. Umsetzung erfolgt kurzfristig.

## **8. Ausbau J.- Brinkmann Weg.**

Der Ausbau hat begonnen. Das Ziel der Fertigstellung soll Ostern 2022 sein.

## **9. VE- Plan Nr. 7 Tarres Resort**

Der Abriss der Altanlagen ist fast abgeschlossen. Der Bauantrag wird vorbereitet durch die Einreichung beim Landkreis. Gespräche mit den Naturschutzbehörden bezüglich der Gestaltung der Strandabspernung werden derzeit organisiert.

## **10. Solarthermie Machbarkeitsstudie**

Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wird ausgeschrieben.

---

## **5 Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils**

---

## 5.1 Verteidigungsanlage Elmenhorst- Redewisch 056 MV

**hier: Prüfung zur Aufrechterhaltung des  
Schutzbereiches**

**BV/12/21/192**

### **Beschluss:**

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen äußert weder Anregungen noch Bedenken zur Aufrechterhaltung des Schutzbereiches für die Verteidigungsanlage Elmenhorst- Redewisch 056 MV.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

---

## 5.2 Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk“

**BV/12/22/198**

**hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Frau Oldenburg vom Ingenieurbüro Hufmann erläutert die Überarbeitung des B-Planes und beantwortet alle Fragen seitens der Ausschussmitglieder.

Geklärt werden soll die Problematik, ob es möglich ist, dass eine Ferienwohnung nur zulässig ist, wenn der Eigentümer selbst in dem Gebäude mit Hauptsitz wohnt.

Es ist abzu prüfen, inwieweit Zweitwohnungen unterbunden werden können. Die beiden Punkte sind bis zur Beschlussfassung in der GV abzu prüfen.

Herr Schmiedeberg stellt einen entsprechenden Antrag: Dem Antrag wird mit 7 Ja - Stimmen und 1 Enthaltung stattgegeben.

Der Bauausschuss stimmt sich weiterhin zu der Bebauung außerhalb der Baugrenzen ab (Vorbauten, Carport). Die Baugrenzen bleiben, wie vorgeschlagen erhalten. Ebenso die Anzahl der Wohneinheiten.

Die verkehrliche Erschließung insbesondere das Parken auch beispielsweise von Tagestouristen kann zum Problem werden, dies ist ebenfalls bis zur Beschlussfassung in der GV zu prüfen.

### **Beschluss:**

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung billigt den vorliegenden Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sowie den Entwurf der zugehörigen Begründung inkl. Umweltbelange.

2. Mit dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. **Die Dauerwohnungen sollen in Hauptwohnsitze der Eigentümer umbenannt werden.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

---

**5.3 Bebauungsplan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet westlicher Ortseingang zwischen Wichmannsdorf und Sport- und Freizeitanlage**

**BV/12/22/201**

**hier: Grundsatzbeschluss zum städtebaulichen Konzept mit Feuerwehr**

Herr Mahnel erläutert den Sachverhalt und geht anschließend auf die Fragen der Ausschussmitglieder ein.

Dabei werden verschiedene Möglichkeiten und Optionen der Parkdeckgestaltung und der begrenzten Parkdeckhöhe, die die Höhe des geplanten FW- Gebäudes nicht überschreiten soll, angesprochen.

Auf eine voraussichtlich nicht ausreichende Menge an Stellplätzen wird hingewiesen.

Des Weiteren wurde darauf aufmerksam gemacht, dass zum Entwurfsentschluss rechtliche Klarheit zum Baurecht auf dem benachbarten Grundstück (§ 34 BauGB nach Rechtskraft B- Plan Nr. 36.1) vorhanden sein muss. Derzeit erfolgt dazu eine baurechtliche Klärung durch die Kanzlei von RA Prof. Dr. Ewer.

Es findet ein reger Austausch zwischen den Ausschussmitgliedern statt.

Als Hinweis wird weiter aufgenommen, zu überprüfen, ob bei der ursprünglichen Planung des FW- Gebäudes, 4 oder 5 Rolltore berücksichtigt wurden.

**Beschluss:**

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt mit entsprechenden Hinweisen:

1. Unter Berücksichtigung der „Standortbewertung zum Sportplatz“ im Zusammenhang mit dem Neubau eines Feuerwehrhauses in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36.1 der Standort für eine Feuerwehr auf einer Fläche für Gemeinbedarf auf den bisher festgesetzten SO2-Gebieten beschlossen.

2. Um Erweiterungsmöglichkeiten für die Feuerwehr zuzulassen, werden Flächen des geplanten Parkplatzes/ Parkdecks in einer Breite von ca. 16 m in Anspruch genommen.
3. Unter Berücksichtigung der damit verbundenen Reduzierung der Parkplatzfläche/ Parkdeckfläche ist eine Kompensation des Verlustes an Parkplätzen durch Inanspruchnahme von Teilflächen aus dem Gebiet SO1 vorgesehen; mindestens in einer Breite von durchschnittlich ca. 8 m.
4. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Standortbewertung für die Feuerwehr ist ein entsprechendes Gutachten zum Schallschutz einzuholen und als Grundlage des Entwurfsbeschlusses zu machen.
5. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird entweder in östliche Richtung oder in westliche Richtung abgesichert. Die Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden bis zum Entwurfsbeschluss festgelegt.

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	9
davon anwesend:	8
Zustimmung:	7
Ablehnung:	1
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

---

**5.4 Verkehrsregelung in 23946 Boltenhagen OT Redewisch,  
Steiluferring**

**MV/12/22/202**

Es findet zwischen den Ausschussmitgliedern ein reger Meinungs austausch statt. Fazit ist, wenn die Feuerwehr durch das Zuparken der PKW's keinen ausreichenden Platz für eine Rettungsgasse hat, können in der Folge die Einwohner nicht mehr am Straßenrand parken. Eine Lösung wäre, dass die Anwohner verstärkt auf ihren Grundstücken parken, insofern dies möglich ist. Die Antwort des Bürgermeisters, Herrn Raphael Wardecki, an die Antragsteller wird zur Kenntnis genommen und bestätigt. Herr Holtz fragt nach, ob zu diesem Thema ein Antrag der Fraktion der Grünen vorliegt.

---

**6 Anfragen und Anträge nach der Geschäftsordnung**

---

**6.1 Bergstraße in Tarnewitz**

Herr Schmiedeberg spricht den derzeitigen schlechten Zustand der Bergstraße in Tarnewitz an.

In dem Haushaltsplan 2018/2019 wurde die Maßnahme bereits berücksichtigt aber noch nicht umgesetzt.

Es ist zu erfragen, ob der Zweckverband derzeit noch die Leitungskapazität der Regenwasserleitung in der Hauptstraße prüft.

Die Straße kann nur im Zusammenhang mit der Regenentwässerung erfolgen.

---

## 6.2 Aufgabenstellung an die Fraktionen durch den Ausschussvorsitzenden

### 1. **B-Plan 38**

Die Fraktionen mögen sich eine Meinung bilden, bzgl. des kommunalen Wohnungsbaus und der damit im Zusammenhang stehenden Fragen/Problemen des Natur- und Umweltschutzes, wie z. B. Begrünung, mit dem Umgang von Regenwasser, mit der Sicherung des Mikroklimas, zusätzlich zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen.

### 2. **Änderung Straßenreinigungssatzung**

Durch den Bauhof wurden Auftaumittel verwendet. Dieses verbietet unsere Satzung. Hier geht es um eine Meinungsfindung, evtl. Ausnahmeregelungen unter Abwägung aller Vor- und Nachteile zu beraten.

### 3. **Standort Schwalbenturm**

Die Ausschussmitglieder werden gebeten sich Gedanken um den Standort für einen Schwalbenturm machen.

---

## 6.3 Anfragen übergeben vom Bürgermeister

### 1. **Fehlende Straßenbeleuchtung beim Robert-Blum-Platz**

Dieser Sachverhalt ist hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse zu überprüfen.

### 2. **Ampelanlage Klützer Straße Einmündung August-Bebel-Straße**

Es wird hinterfragt, ob dieses Vorhaben mit der zukünftigen Ausfahrt des B-Plans Nr. 38 verknüpft werden kann.

Vorsitz:

Michael Steigmann

Schriftführung:

Inka Lanz