

# Ostseebad Boltenhagen

## Niederschrift

---

### Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

---

**Sitzungstermin:** Montag, 14.07.2025

**Sitzungsbeginn:** 18:30 Uhr

**Sitzungsende:** 20:35 Uhr

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

---

#### Anwesend

##### Vorsitz

Lars Schörian

##### Mitglieder

Björn Paul

Wolfgang Kupsch

Danny Holtz

Dietmar Lehmann

Jannik Tiede

Marcus Dittrich

Karsten Süß

##### Bürgermeister/in

Raphael Wardecki

##### Gäste

Olaf Claus

##### Protokollant/in

Julia Tesche

#### Gäste:

- Herr Ronald Mahnel, PBM

# 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 (19.05.2025)
5. Bericht der Verwaltung
6. Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils
  - 6.1. Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee  
hier: Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf - Abwägungsbeschluss BV/12/25/104
  - 6.2. Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee  
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss BV/12/25/105
7. Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen

## Nichtöffentlicher Teil

8. Billigung der Sitzungsniederschrift des nichtöffentlichen Teils der vorangegangenen Sitzung (19.05.2025)
9. Beschlussvorlagen des nichtöffentlichen Teils
  - 9.1. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB:  
Vorhaben: Umbau und Sanierung Restaurant "Zur Düne" und Restaurant "Fischeck", AZ 51571-25-08  
(Vorher TOP 9.5) BV/12/22/334-1
  - 9.2. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB, § 173 BauGB und §145 BauGB  
AZ 51643-25-08: Vorhaben: Neubau eines Wohn-und Geschäftshauses,  
Hier: 2. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 04.07.2022, AZ 10654-21-08 GV Bolte/17/-6

- 9.3. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB      BV/12/24/040-3  
Vorhaben: Errichtung eines Rezeptionsgebäudes  
hier: 2. Verlängerung der Baugenehmigung AZ 14394-11-08  
vom 23.12.2020, AZ 52107-25-08
- 9.4. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36      BV/12/25/099  
BauGB:  
AZ 51408-25-08: Nutzungsänderung von Dauerwohnen zu  
Ferienwohnen,  
hier: Antrag auf isolierte Abweichung (§ 67 Abs. 2 LBauO M-V)
- 9.5. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36      BV/12/25/100  
BauGB:  
AZ 51594-25-08: Antrag auf Vorbescheid: Neubau  
Wohngebäude
- 9.6. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB und § 173 BauGB      BV/12/22/233-1  
Vorhaben: Nachträgliche Beantragung Saunagebäude und  
Neubau einer Dachterrasse auf dem best. Saunagebäude , AZ  
52106-25-08
- 9.7. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB und § 173 BauGB      BV/12/25/101  
Vorhaben: Sanierung und Erweiterung eines Wohngebäudes,  
Abbruch und Neuerrichtung eines Nebengebäudes, AZ 51499-  
25-08
- 9.8. Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB      BV/12/25/102  
Vorhaben: Antrag auf Vorbescheid: Neubau Mehrfamilienhaus,  
AZ 51916-25-08
- 9.9. Antrag auf Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2c "Reitstall" zur Errichtung eines Spielplatzes      BV/12/25/103
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 8 von 9 Ausschussmitgliedern anwesend.

---

### **2 Änderungsanträge zur Tagesordnung**

Der Ausschussvorsitzende beantragt den TOP 9.5 zu Beginn des nichtöffentlichen Teils der Sitzung zu beraten. Die so geänderte Tagesordnung wird einstimmig bestätigt.

---

### **3 Abstimmung zum Rederecht von nicht dem Ausschuss angehörenden Personen**

Der Ausschussvorsitzende lässt über das Rederecht für Herrn Mahnel vom gleichnamigen Planungsbüro, Herrn Weller und die Verwaltung abstimmen. Dem Rederecht wird einstimmig zugestimmt.

---

### **4 Billigung des öffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Bauausschusses (19.05.2025)**

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

---

### **5 Bericht der Verwaltung**

Der Bericht der Verwaltung wird aufgrund der Abwesenheit von Frau Schultz vertagt.

---

### **6 Beschlussvorlagen des öffentlichen Teils**

---

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

BV/12/25/104

**hier: Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf - Abwägungsbeschluss**

Herr Holst nimmt um 18:41 Uhr an der Sitzung teil.

Herr Süß erklärt seine Befangenheit zu den Tagesordnungspunkten 6.1 und 6.2 und nimmt im Publikum einen Platz ein.

Der Ausschussvorsitzende übergibt das Wort an Herrn Mahnel vom gleichnamigen Planungsbüro.

Den Unterlagen ist der Nachweis beizufügen, dass der Graben die zusätzlich anfallenden Wassermengen aufnehmen kann. Es ergeben sich Anforderungen an den Ausbau der Straße zum Reitstall, die im Zusammenhang mit dem VE-Plan Nr. 18 „Aja“ weiterverfolgt werden und in der Planzeichnung zur Beschlussfassung in der GV zu ergänzen sind.

Die Variante ohne Baum wird weiterverfolgt. Die Rodung der Eiche hat die untere Naturschutzbehörde bereits in Aussicht gestellt.

*Herr Thiede und Herr Paul verlassen um 19:04 Uhr die Sitzung.*

Die planungsrechtliche Regelung der Straße zum Reitstall ist in den VE- Plan Nr. 18 mitaufzunehmen und in den Planzeichnungen zur Beschlussfassung in der GV entsprechend zu ergänzen.

Die Ausschussmitglieder diskutieren über die zusätzlichen Betten und deren Auswirkungen. Das Planungsbüro empfiehlt, die Auswirkungen der zusätzlichen Übernachtungsgäste auf den Strand gesondert im Kurbetriebs- und Bauausschuss zu betrachten.

*Herr Thiede und Herr Paul nehmen um 19:34 Uhr wieder an der Sitzung teil.*

**Beschluss:**

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

Die Gemeindevorstellung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt wie folgt:

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft.

Im Ergebnis der Abwägung ergeben sich:

- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen und
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Darüber hinaus werden Hinweise und Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte zur Kenntnis genommen.

2. Die Abwägungsvorschläge und das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 macht sich die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu Eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses.

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der Mitglieder:	9
davon anwesend:	9
Zustimmung:	7
Ablehnung:	1

Enthaltung:	0
Befangenheit:	1

Entsprechend § 24 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg Vorpommern haben folgende Mitglieder weder an der Beratung noch an der Abstimmung teilgenommen: **Herr Karsten Süß**

**6.2 Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den zentralen Teil des „Alten Sportplatzes“ „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen südlich der Ostseeallee hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**BV/12/25/105**

Der Bauausschussvorsitzende lässt nachträglich über das Rederecht von Frau Schauers vom Planungsbüro Mahnel zu dem TOP abstimmen. Dem Rederecht wird einstimmig zugestimmt.

Im Beschluss ist zu ergänzen, dass die GRZ II im SO MW auf 0,79 zu erhöhen ist. Sodann wird der Beschlussvorschlag geändert beschlossen.

**Beschluss:**

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

Die Gemeindevorstellung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 für den zentralen Teil des Alten Sportplatzes „Hotel aja Resort Boltenhagen“ in Boltenhagen, südlich der Ostseeallee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, begrenzt:
  - 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 den südwestlichen Teil des "Alten Sportplatzes",
  - im Nordwesten: durch das Seniorenpflegeheim und die Zufahrt zur Reithalle
 und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung bestimmt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18, der Entwurf der Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die genannten Unterlagen öffentlich auszulegen sowie über das zentrale Internetportal des Landes M-V zugänglich zu machen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist vorzunehmen.

5. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von Bedeutung ist.
6. Die GRZ II im SO MW ist auf 0,79 zu erhöhen.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Entsprechend § 24 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg Vorpommern haben folgende Mitglieder weder an der Beratung noch an der Abstimmung teilgenommen: **Herr Karsten Süß**

Nach der Beratung und Abstimmung nimmt Herr Süß wieder in den Sitzungsreihen Platz.

---

## 7 Anfragen der Ausschussmitglieder und Mitteilungen

Es werden keine Anfragen oder Anträge gestellt.

Vorsitz:

---

Lars Schönian

Schriftführung:

---

Julia Tesche